



# Landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy

Teknisk forvaltning  
v/Tonje Nepstad Epland

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/2256 - 16/817

Saksbehandlar:  
Toril Marie Mulen  
toril.mulen@radoy.kommune.no

Dato:  
20.01.2016

## Sak gjeld gnr/bnr 14/17 Soltveit - søknad om deling

Delegasjonssak nr.:

### Saka gjeld:

Felles landbrukskontor for Austrheim, Fedje og Radøy har den 14.12.2015 motteke søknad om deling for handsaming etter jordlova.

Saka gjeld søknad om deling av landbrukseigedom gnr 14/17 i seks teigar. To teigar er søkt frådelt som tilleggsareal til andre gardsbruk i drift, medan fire teigar er søkt frådelt med føremål bustad:

- Landbruksteig 130 daa (tilleggsareal til gbnr 14/8)
- Landbruksteig 34 daa (tilleggsareal til gbnr 14/12)
- Bustadteig 9,6 da m/eksisterande vedhus
- Bustadteig 4,4 daa m/eksisterande driftsbygning mm.
- Bustadteig 2,6 daa m/eksisterande våningshus
- Bustadteig 1,0 daa

### Areal og markslag:

Landbrukseigedommen gnr/bnr 14/17 og 14/126 ( ca 350 kvm) Soltveit er ein landbrukseigedom og har jfr skog og landskap sin kartdatabase totalt areal 183,7 daa. Av dette er 30,8 daa fulldyrka, 17,8 daa overflatedyrka, 70,7 daa innmarksbeite, 44 daa skog av særskilt høg bonitet, samt anna areal.

- Landbruksteig 130 daa (tilleggsareal til gbnr 14/8) består av om lag 26,8 daa fulldyrka, 11,7 daa overflatedyrka, 38,9 daa innmarksbeite og resten skog av ymis bonitet
- Landbruksteig 34 daa (tilleggsareal til gbnr 14/12) består av om lag 4 daa fulldyrka areal og 30 daa innmarksbeite

- Bustadteig 9,6 daa m/eksisterande vedhus består av om lag 5,5 daa skog, 1,6 daa overflatedyrka areal og 2,5 daa innmarksbeite
- Bustadteig 4,4 daa m/eksisterande driftsbygning mm. Består av 4,4 daa bebygd areal
- Bustadteig 2,6 daa m/eksisterande våningshus består av 1,7 daa arealklassifisert som bebygd areal, resten er arealklassifisert som innmarksbeite, og ein flik overflatedyrka areal
- Bustadteig 1,0 daa består av areal klassifisert som overflatedyrka areal

#### **Planstatus:**

Landbrukseigedommen gnr/bnr 14/17 Soltveit ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde.

#### **LOVGRUNNLAG**

Ein søknad om deling skal vurderast etter jordlova § 12.

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk krev samtykke frå landbruksstyresmakta, jf jordlova § 12 (1).

Skal dyrka jord takast i bruk til andre føremål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det samstundes er gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, jf jordlova § 12 (2).

#### **Vilkår for samtykke til deling følgjer av jordlova § 12:**

(2)«Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9».

(3)«Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell innunder formålet i jordlova».

(4)«Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området».

#### **Vilkår for samtykke til omdisponering følgjer av jordlova § 9:**

(2)«Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal og takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar». Landbruksstyresmakta kan setje vilkår for samtykke til deling og omdisponering som er naudsynt av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja, jf jordlova §§ 9 (3) og 12 (5).

## VURDERING

### Vurdering av trong for samtykke til deling etter jordlova § 12

Samtykke til deling etter jordlova § 12 er naudsynt ved deling av eigedomar som «er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk» jf jordlova § 12 (1).

Føresegna gjeld bygde og ubebygde eigedommar. Eigdommen sin storleik, plassering, kvaliteten på arealet, vekstvilkår og kva produksjonsform som er påreknleg er relevante moment.

Det er landbruksstyresmakta si vurdering at det er naudsynt med samtykke etter jordlova § 12 for deling av gnr/bnr 14/17 Soltveit i Radøy kommune.

### Vurdering av trong for samtykke til omdisponering etter jordlova § 9

Her er fleire teigar som er omsøkt frådelt. Den delen av arealet som er omsøkt frådelt og som består av fulldyrka og overflatedyrka areal vert rekna som «dyrka eller dyrkbart». Det skal difor vurderast samtykke til omdisponering jfr jordlova § 9 i denne saka.

## VURDERING

### Vurdering av samtykke til omdisponering etter jordlova § 9:

Føremålet med frådelinga er [å styrke to andre bruk i aktiv drift, og skilje ifrå 4 teigar med føremål bustad]. Det er landbruksstyresmakta si vurdering at etter ei eventuell [deling] vil dei 4 teigane med føremål bustad ha anna bruk enn jordbruksproduksjon. Det overordna føremålet med arealet slik det ligg føre i dag er LNF (landbruk, natur, friluftsliv).

Eit eventuelt samtykke til omdisponering vil truleg medføre store drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, av di ein vil få fleire fritt omsettelege objekt inne i eit område med aktivt landbruk, som er avsett til LNF-føremål i kommuneplanen. Det er ikkje uvanleg med konflikt mellom dei som har yrket sitt i landbruket, knytta til støv, støy og lukt og bruk av driftsvegar, og dei som bur på fritt omsettelege bustadtomter. Forvaltninga skal ta omsyn til dei som skal ha yrket sitt i landbruket fleire generasjonar fram i tid, og søkje å unngå ytterlegare utfordringar for dei som skal ha yrket sitt i landbruket, som frådeling av fritt omsettelege tomter kan medføre.

I denne saka kan ein ikkje sei det er samfunnsgagn å gje samtykke til omdisponering. Samfunnsgagn handlar om noko som kjem ei større gruppe menneske til gode. Arealet kan ikkje førast tilbake til jordbruksproduksjon etter eit eventuelt samtykke til omdisponering, der føremålet er bustad. Landbruksstyresmakta finn det er overvekt av argument som talar imot samtykke til omdisponering av dyrka mark til deling med føremål bustadføremål. Landbruksstyresmakta gir ikkje samtykke til omdisponering etter jordlova § 9 for bustadteig 9,9 daa og bustadteig 1 daa.

Landbruksstyresmakta finn at frådeling for å styrke to andre gardsbruk i aktiv drift er positivt. Etter ei eventuell frådeling av areal for å bli tilleggsjord, vil arealet halde fram med å bli brukt i tråd med LNF-føremålet. Ein skal ikkje vurdere samtykke til omdisponering etter jordlova § 9 for dei to teigane som gjeld tilleggsjord til to andre gardsbruk i aktiv drift. Bruken av areala etter ei eventuell frådeling vil ikkje føre til anna føremål enn i dag, og krev ikkje samtykke til omdisponering etter jordlova § 9.

Landbruksmynde finn at ein kan gje samtykke til omdisponering etter jordlova § 9 når det gjeld frådelling av bustadteig 2,6 daa med eksisterande våningshus. Det er uheldig med eit fritt omsetteleg objekt i eit LNF-område, og det gjer seg gjeldande her også. Men, det er viktig å styrke andre bruk i aktiv drift. Skal ein få til ei styrking av to andre gardsbruk i denne saka, der dei får tilleggsjord, lyt ein akseptere at det eksisterande våningshuset på gnr/bnr 14/17 vert delt ifrå.

Bustadteigen 4,4 daa med eksisterande driftsbygning består av areal klassifisert som bebygd areal. Ein skal ikkje vurdere samtykke til omdisponering jfr jordlova § 9 når det gjeld areal som ikkje er dyrka eller dyrkbart.

### **Vurdering av samtykke til deling etter jordlova § 12 (3)**

Føremålet med føresegna er å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar. Utgangspunktet for vurderinga etter jordlova § 12 er om deling legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. Det skal leggjast til rette for utvikling av bruk som er tenlege for samfunnet både nasjonalt og lokalt, sett ut frå det området eigedommen ligg i. Det er eit mål at driftseiningar bør styrkast. I vurderinga av kva storleik som er tenleg, må ein sjå på ressursgrunnlaget og om ressursane kan drivast på ein kostnadseffektiv måte i eit langsiktig perspektiv.

Utgangspunktet er at deling skal tillatast om det ikkje går ut over dei interessene føresegna skal verne om, jfr rundskriv M-1/2013. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til **vern av arealressursane**, om delinga fører til ei **driftsmessig god løysing** og om delinga kan føre til **drifts- eller miljømessige ulemper** for landbruket i området. Det kan og leggjast vekt på andre omsyn som fell inn under formålet i jordlova.

Det kan være uheldig med tanke på **vern av arealressursane** å gje samtykke til deling.

Landbrukseigedommen gnr/bnr 14/17 er større enn gjennomsnittstorleiken på gardsbruk i Radøy kommune. Såleis hadde det vore ei føremun om denne landbrukseigedommen heldt fram som ei eining. Landbruksforvaltninga har erfaring med at eigarar av landbrukseigedommar som er lokalt busette er betre istand til å ivaretake og skjytte kulturlandskapet, enn eigarar som ikkje er lokalt busette. Det er vern av arealressursane å tilrettelegge for lokalt busette eigarar av landbrukseigedommar. Ein annan måte å ivaretake arealressursane på er å styrke allereie eksisterande gardsbruk ved å gje samtykke til deling når det medfører større einingar gjennom kjøp av tilleggsjord.

Vurderinga av om delinga fører til ei **driftsmessig god løysing** er knytt til faktorar som at teigane er samanhengande, har delvis felles grenselinje ol. Dei som ynskjer kjøpe landbruksteig 130 daa som tilleggsjord driv denne delen av gnr/bnr 14/17 i dag, og har gjort det i fleire år. Dei driv landbrukseigedommen gnr/bnr 14/8 og har delvis felles grense mellom eigen landbrukseigedom og mogleg kommande tilleggsjord. Brukaren som ynskjer kjøpe landbruksteig 34 daa som tilleggsjord har delvis felles grense mellom eigen landbrukseigedom og mogleg kommande tilleggsjord. Dette ser landbruksforvaltninga som ei driftsmessig god løysing, og sannsynet for at denne delen av landbruksjorda vert drive framover er tilstades.

Vurderinga av om delinga fører til **drifts- eller miljømessige ulemper** for landbruket i området vedkjem moglege konflikter mellom dei som har yrket sitt i landbruket og andre interesser som følgje av landbruksdrifta. Konflikter mellom dei som driv ein landbrukseigedom og dei som eig ein bustad- eller fritidseigedom er ikkje uvanleg. Årsaka til konflikter er ofte knytt til støv, støy og lukt, men også bruk av driftsveggar og utmark.

Det er opna opp for at ein kan seie ja til deling av ein landbrukseigedom, når deling medfører styrking av andre gardsbruk i aktiv drift, sjå rundskriv M – 1/2013. I ei sak der deling gjer at ein sit att med våningshuset og driftsbygningen, og resten av landbrukseigdommen vert solgt som tilleggsjord til gardsbruk i aktiv drift, der skal ein i hovudsak være positiv og gje samtykke.

Fylkesmannen har gitt uttale til saka. Dei rår ifrå at det vert gjeve samtykke til deling av teigen på 9,6 daa til bustadføremaal, av di det vil perforere eit elles samanhengande landbrukslandskap.

Landbruksstyresmakta finn at vurderingstema om deling legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur gjeld når landbrukseigedom skal delast for å selje jorda som tilleggsjord til landbrukseigedom i aktiv drift.

Landbruksstyresmakta finn at vurderingstema drifts- eller miljømessige ulemper er mindre pårekeleg i denne saka når det gjeld bustadteigen på 2,6 daa med eksisterande våningshus. Ei eventuell frådeling i denne saka vil ikkje endre tilhøva frå dagens situasjon i stor grad, i og med at bustadhuset står her allereie. Eksisterande våningshus ligg inntil veg og ligg såleis noko betre til for frådeling, enn om våningshuset hadde lagt lenger ifrå veg og enno meir integrert i eit elles samanhengande landbrukslandskap. Men, etter eit eventuelt samtykke til frådeling vil teigen med eksisterande våningshus endre karakter til å bli ei fråskilt tomt med eit fritt omsettleg objekt inn i eit LNF-område.

Radøy kommune har ein forvaltningspraksis med å ikkje gje samtykke til fritt omsettelege tomter som er over 2 daa. Fylkesmannen har påpeika i sin høyringsuttale at bustadteigen på 2,6 daa er unødvendig stor og ikkje bør være over 1,8 daa.

Etter ei heilskapleg vurdering er det landbruksstyresmakta si vurdering at det kan gjevast samtykke til deling med heimel i jordlova § 12 (3) og § 9 som omsøkt jfr kart vedlagt i søknaden når det gjeld frådeling av bustadteig på 2,6 daa med eksisterande våningshus, om teigen vert redusert til 1,8 daa.

I denne søknaden er det fleire delar. Den delen av søknaden som gjeld frådeling til bustadføremaal for bustadteig 9,6 daa og bustadteig 1 daa skal ein ikkje vurdere saka etter jordlova § 12, av di ein ikkje har gitt samtykke til omdisponering etter jordlova § 9.

I denne saka er det søkt om at bustadteig 4,4 daa med eksisterande driftsbygning vert delt ifrå gnr/bnr 14/17. Det er jfr rundskriv M-1/2013 lagt opp til at ein kan gje samtykke til deling av tun med våningshus og driftsbygning om resten av landbruksjorda vert solgt som tilleggsjord til gardsbruk i aktiv drift.

Landbruksstyresmaktene finn ein kan gje samtykke til frådeling av teigen på 4,4 daa med eksisterande driftsbygning, men då lyt teigen med driftsbygningen følgje det fråskilte eksisterande våningshuset. Det er dette det er opna opp for jfr rundskriv M-1/2013.

### **Rettar og plikter**

Rettar og plikter knytta til gnr/bnr 14/17 lyt følgje jorda. Det mest hensiktsmessige er at den største av jordteigane, den på 130 daa, beheld gnr/bnr 14/17. Det er ikkje forvaltningsmessig forsvarleg at rettar og plikter knytta til eit gardsbruk vert lagt til ei fråskilt tomt som er fritt omsetteleg.

### **VEDTAK**

Det vert gjeve samtykke til deling av 1,8 daa med eksisterande våningshus og eksisterande driftsbygning på teig med 4,4 daa frå gnr/bnr 14/17 med bustadføremaal. Vedtaket har heimel i jordlova § 9 og 12.

Det vert gjeve samtykke til deling av landbruksteig 130 daa ( tilleggsareal til gbnr 14/8) og landbruksteig 34 daa (tilleggsareal til gbnr 14/12). Vedtaket har heimel i jordlova § 12.

Det vert ikkje gjeve samtykke til deling av bustadteig 9,6 daa eller bustadteig 1 daa etter jordlova § 12, av di ein ikkje har fått samtykke til omdisponering etter jordlova § 9. Vedtaket har heimel i jordlova § 9.

Grunngevinga for vedtaka går fram av saksutgreiinga.

### **Mynde**

Saka er handsama i hovudutvalet for plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune.

### **Klage:**

*Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunnjevast.*

*Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf forvaltningslova § 27b*

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt leiar Felles landbrukskontor Toril Marie Mulen.

Med helsing

Jarle Landås  
rådmann

Toril Marie Mulen  
leiar Felles landbrukskontor

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

**Mottakere:**  
Teknisk forvaltning