



Landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy

Radøy kommune Teknisk forvaltning v/Tonje Nepstad Epland

Referansar:

Dykkar:

Vår: 17/2013 - 17/15090

Saksbehandlar:

Eli Bjørklid

Eli.Bjorklid@radoy.kommune.no

Dato:

06.12.2017

Gbnr 99/9 Ystebø. Løyve til deling etter jordlova.

Felles landbrukskontor for Fedje, Austheim og Radøy er beden om å handsame søknad om deling av grunneigedom 99/9 for ny tomt til heilårsbustad, etter jordlova.

Om eigedommen 99/9:

Eigedommen har eit samla jordbruksareal på 133da. Eigedommen er i full drift med mjølkeproduksjon, og er eit av dei største mjølkbruka i kommunen.

Det er eigaren sjølv som driv.

I tunet står det fleire bygningar, mellom anna ein eldre driftbygning samt ein heilt ny flor. Denne bygningen står delvis i tunet og delvis på frådelt tomt 99/58, men ligg uansett slik til at det vil skape trafikk gjennom tunet til alle tider.

Om søknaden:

Det vert søkt om løyve til å dele frå 650m² areal frå tunet på bruket. På tomta står eit eldre bustadhus som tidlegare var gardshuset. Huset har renoveringsbehov. Eigaren har born som har lyst til å setje huset i stand og nytte det som bustad. For at ein skal ha råd til å setje huset i stand, ynskjer ein å dele det frå.

Søker skriv at trafikk tilknytta drifta ikkje vil passere huset og at reiskapshuset berre vert nytta til lagring og ikkje er del av dagleg drift.

Jordlova §§1 og 12:

§1 er lova sitt føremål er å legge tilhøva slik til rette at jordviddene i landet, kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir tenleg, variert bruksstruktur og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

§12 omhandlar særleg deling av landbrukseigedom: «Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.

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

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vruderinga 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 leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Busetjingsomsyn kan vere sjølvstending argument for deling.»

Vurdering av tiltaket og det einskilde momentet i lova:

Omdisponerig og vurdering etter §9: Tiltaket gjeld frådeling av ei tomt i tunet. Det står alt eit hus på staden og areala som føl med rundt har preg av hage og trafikkareal. Vurdering av tiltaket i høve til §9 i jordlova er ikkje naudsynt.

Tenleg og variert bruksstruktur: Delinga gjeld tomt til bustadhus. Det vert ikkje oppretta nytt landbruk eller gjort endringar som får noko å seie for bruksstrukturen i landbruket. Gbnr 99/9 er eit stort bruk med ein etter våre tilhøve stor landbruksdrift. Ein kunne tenke seg at det var trong for to hus på bruket for å ta hand om drifta. Dersom ein delar frå eit eksisterande bustadhus, sjølv om det er i dårleg stand, er det eit visst sannsyn for at det kan komme førespurnad om å få bygge hus nr.to på bruket seinare. Deling av omsøkt tomt vil ikkje vere tenleg sett i eit slikt perspektiv.

Vern av arealressursane: Dyrka eller dyrkbar jord skal ikkje delast frå. Huset står alt på staden og tiltaket vil ikkje forbruke arealressursar som kan nyttast til jord- eller skogbruk.

Driftsmessig god løysing: Bygningen som skal delast frå ligg i tunet. Sjølv om driftbygningen ligg slik plassert at køyring til og frå med store maskinar ikkje må passere det frådelte huset, vil det truleg likevel kunne seiast at plassering av eit frådelt hus på den omsøkte staden kan skape konflikt mellom omsyna til drifta og omsynet til «privatlivet sin fred». Veg til ny bustad må vere felles med resten av tunet og må dessutan passere rett framfor bruket sitt bustadhus. Trafikktyggleik kan vere eit problem. Sjølv om bruken av reiskapshuset i dag har redusert bruk, kan dette nedre seg i framtida og deling slik det er søkt om kan då hindre effektiv fruk av dette huset.

Når bustadhuset er delt frå, vert det ei fritt omsetjeleg eining. Bruket vil ikkje lenger ha full kontroll over kven som eig huset og såleis kan uføresedde konfliktar oppstå.

På bakgrunn av dei momenta som er nemnt, vil tiltaket ikkje føre til driftsmessig god løysing.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området: Det er først og fremst for drifta av 99/9 at tiltaket har konsekvensar. Tiltaket ligg i tunet og anna landbruk i området vert ikkje råka. Heller ikkje turområde eller kulturlandskap vert råka av tiltaket.

Konklusjon:

Teke omsyn til alle argument som lova krev, samstundes som ein veg tiltakshavar sitt ynskje om at born skal komme heim å ruste opp eit hus i tunet, finn landbruksstyremaktene at omsynet til

driftsulemper veg tungt i denne saka. Det er heller ikkje særskilte omsyn til busetting som tilseier at omsynet til drift av bruket på lang sikt må vege tyngst. Landbruksstyresmaktene meiner då at det ikkje ligg til rette for å dele frå det gamle bustadhuset med om lag 650da tomt rundt.

Vedtak:

Med heimel i jordlova §§1 og 12 gjev ikkje Radøy kommune samtykke til frådeling av om lag 650m² tomt med eksisterande bustadhus på.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga ovanfor.

Vedtaket er fatta av administrasjonen etter delegert fullmakt.

Partane kan klage over vedtaket i samsvar med Forvaltningslova sine reglar i §§28 flg.

Med helsing

Kjartan Nyhammer

Eli Bjørklid
konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Radøy kommune Teknisk forvaltning
v/Tonje Nepstad Epland