



# Radøy kommune

Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim  
Radøy

Teknisk forvaltning  
Silje Haukedal

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 19/943 - 19/8337

Saksbehandlar:  
Kjartan Nyhammer  
Kjartan.Nyhammer@radoy.kommune.no

Dato:  
22.05.2019

## Gbnr 21/10 Sylta indre - løyve til omdisponering og deling etter jordlova

Delegasjonssak nr.: 134/2019

### Saksutgreiing:

Me viser til søknad motteke 25.04.2019 ved landbrukskontoret.

### Saka gjeld :

Det vert søkt om frådelling av tomt på ca 1100 m2. Formålet er oppføring av heilårsbustad og garasje. Sakshandsamar er kjend med at det er dotter på garden med familie som skal etablere seg på den omsøkte tomten og som på sikt skal overta garden og sauehaldet.

### Mynde :

Saka vert handsama administrativt av landbrukssjefen etter delegert mynde frå rådmannen.

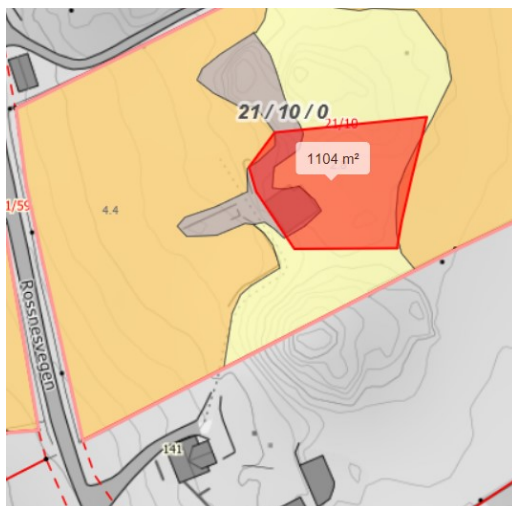
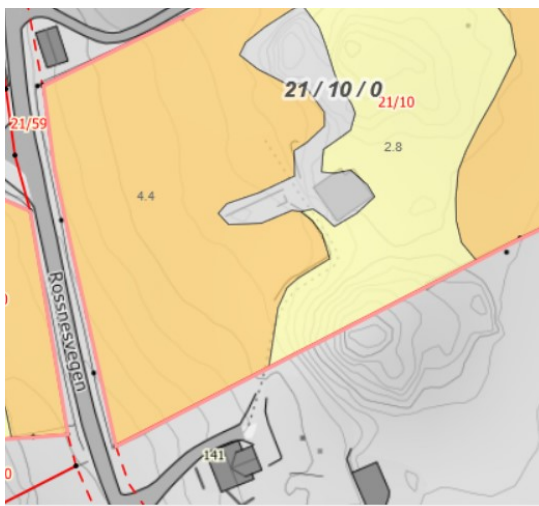
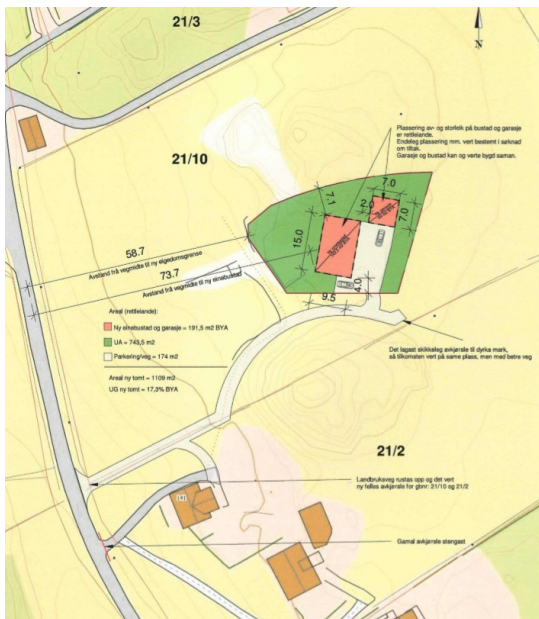
### Lowverk :

Då eigedomen er ein drivverdig landbrukseigedom skal saka handsamast etter jordlova.

### Landbrukseigedomen gbnr 21/10 Sylta indre :

Ifølgje Nibio sitt gardskart har eigedomen eit samla areal på 102,2 dekar. Av dette er 10,4 dekar fulldyrka- og/eller overflatedyrka jord. Det er 12,8 dekar innmarksbeite og 19,2 produktiv skog. Det er vidare 55,1 dekar anna utmark og 4,7 dekar tun/bygg/veg. Det er våningshus, driftsbygning for sau og eit garasjebygg på eigedomen. Det er sauehald på eigedomen i dag.

Omsøkt parsell, ca 1100 m<sup>2</sup> :



**Flyfoto frå 1961 av det aktuelle arealet :**



Som det framgår av kartet består den omsøkte tomten av grunnlendt innmarksbeite og skrin fastmark.. Tilkomstveg til tomten er tenkt dels over eksisterande landbruksveg og dels ny felles veg til tunet på gbnr 21/2. Eksisterande avkøyrsløse frå fylkesvegen til tunet på gbnr 21/2 vil verta stengt pga av at det er ein farleg avkøyrsløse.

**Vurdering :**

**Jordlova §9 – Omdisponering :**

Forbodet mot omdisponering i jordloven §9 første ledd lyder :

*«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon»*

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verna produktive areal og jordsmonn. Det grunnleggjande formålet er jordvern, det vil sei å sikra matproduserande areal.

Det er ikkje noko absolutt forbod mot omdisponering. Det framgår av jordlova §9 andre ledd :

*«Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika»*

Kommunen har fått departementets mynde til å avgjera søknader og kan gje samtykke når «særlege høve» føreligg. Formuleringa «særlege høve» understreker alvorlet kring jordvernet dvs å sikre matproduserande areal for framtidige generasjonar.

Ein kan gje samtykke til disposisjon etter ei samla vurdering av forholda. I jordlova § 9 andre ledd og tredje punktum er det sagt kva omsyn som skal tilleggast vekt «Ved avgjerd skal det mellom anna

takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagn ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon»

#### **Landbrukssjefen si vurdering etter § 9 i jordlova :**

Delar av det omsøkte arealet er definert som innmarksbeite. Arealet er likefult særskilt grunnlendt og består dels av fjell i dagen og av grunnar av tidlegare tunskipnad. Så arealet i seg sjølv har liten verdi for grasproduksjon. Men på ei anna side vil tomten og hus ligge mellom to fulldyrka teigar der det vil vere naturleg at det vert spreidd husdyrgjødsel og som kan vera i konflikt med bustad. Men det er små teigar og husdyrhaldet i området er ekstensivt sauehald. Difor skal ein ikkje overdramatisere potensielle konflikter. Det er ikkje storfehald i område med store gjødsellager.

Landskapsbiletet vert sjølvstendig endra med at det vert bustadbygging midt i eit jordbrukslandskap. Men på ei anna side er det mykje som i dag vitnar om tidlegare tunskipnad - husgrunnar og eit mektig tunte. Med rett byggeskikk og plassering vil ny bygningsmasse kunne gli fint inn i landskapet.

Det vil gå med ca 120 m<sup>2</sup> fulldyrka jord til ny tilkomstveg for ny tomt og eksisterande tun på gbnr 21/2. Vegen vil også vera til stor nytte for drifta i omkringliggjande jordbruksareal. Ikkje minst er det viktig å heva tryggleiken ved avkøyrsla frå fylkesvegen. Dagens avkøyrsla er farleg.

For å unngå framtidig konflikt mellom omsøkt tomt og tilgrensande landbruksaktivitet er det viktig at tomten får gjerdeplikta rundt tomten. Dette må skrivast i skøytet.

Det vert gjeve løyve til omdisponering av det som er definert som innmarksbeite innanfor tomten og det fulldyrka arealet som går med til ny veg frå fylkesvegen og fram til eksisterande landbruksveg.

#### **Jordlova § 12 - Deling**

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Vedtaksmynde er overført til kommunen og fylkesmannen er klageinstans.

Ved avgjerd om samtykke til deling skal gjevast, 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- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter førre avsnitt ikkje ligg til rette for å gje samtykke til deling, kan samtykke gjevast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

#### **Landbrukssjefen si vurdering etter § 12 i jordlova :**

Landbruksverdien av innmarksbeitet som vert råka er sterkt avgrensa då det er særskilt grunt og dels består av fjell i dagen. Faren for driftsmessige ulemper er sjølvstendig til stades i framtida. Omsøkt tomt

vil verta fritt omsetteleg og kan koma på framande hender. Men grunna at det er eit ekstensivt landbruk i området vil fare for konflikt vera minimal. Det viktigaste tiltaket ein kan gjere for å unngå konflikt er at gjerdeplikta er avklart og fordeling av vedlikehaldsutgifter av felles veg er avklart før bygginga av vegen.

Eit viktig argument for å gje løyve til delinga er eit ynskje, både administrativt og politisk, om å styrkje busettinga i Risnes-krinsen. Her har folketalet gått på ned i mange år og gjennomsnittsalderen har auka. Det har vore bygdemobiliseringsprosjekt med tanke på å styrka busettinga i krinsen.

**Vedtak:**

**Radøy kommune gjev løyve til omdisponering og deling for frådeling av 1100 m2 stor tomt på gbnr 21/10 Sylta indre. Det vert vidare gjeve løyve til omdisponering av om lag 120 m2 fulldyrka jord for bygging av ny felles tilkomstveg. Grunngevinga framgår av saksutgreiinga. Vedtaket har heimel i §§9 og 12 i jordlova.**

**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 grunngjevast.*

*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 Landbrukssjef Kjartan Nyhammer.

Med helsing

Kjartan Nyhammer

Kjartan Nyhammer  
Landbrukssjef

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

**Mottakere:**

Hammar - Kameratane A/S  
Teknisk forvaltning

Hella 60

5936

MANGER