



Teknisk forvaltning

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 18/455 - 18/5165

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

Dato:  
04.04.2018

## Svar på søknad om omdisponering og deling etter jordlova på gbnr 23/19 Marøy

Delegasjonssak nr.: 077/2018

### Saksutgreiing:

Me viser til oversending av søknad frå Teknisk forvaltning den

### Saka gjeld :

Stian Marøy søkjer omdisponering og frådeling av ein 1880 m<sup>2</sup> stor tomt på landbrukseigedomen sin gbnr 23/19 Marøy. Omsøkt tomt er no flytta lengre nord på gbnr 23/19 og tilkomstvegen har vorte flytta ca 100 meter lengre nord i høve til førre søknad om bustadtomt og tilkomstveg i sak 17/2085. Heile det omsøkte tiltaket ligg no innanfor LNF – spreidd og er såleis i tråd med kommuneplanen.

### Lovverk :

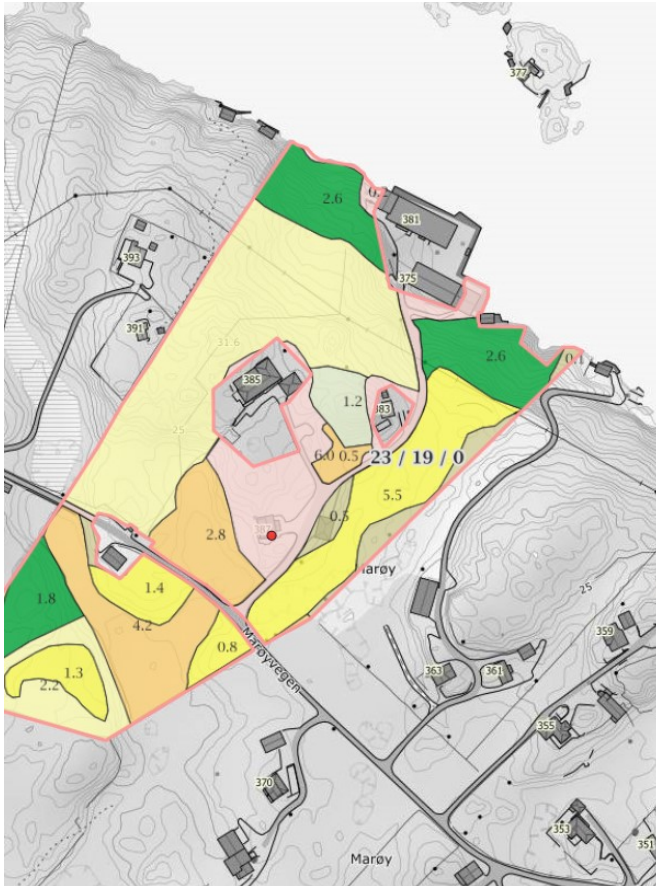
Då det er dyrka og dyrkbar jord på ein landbrukseigedom som vert råka skal saka handsamast etter jordlova. Det vert søkt om omdisponering av dyrka og dyrkbar jord til bustadformål. Saka skal difor handsamast etter § 9 i jordlova. Vidare vert det søkt om deling og sak skal difor også handsamast etter § 12 i jordlova.

### Landbrukseigedomen gbnr 23/19 Marøy og det omsøkte arealet ( tomt m/ tilkomstveg):

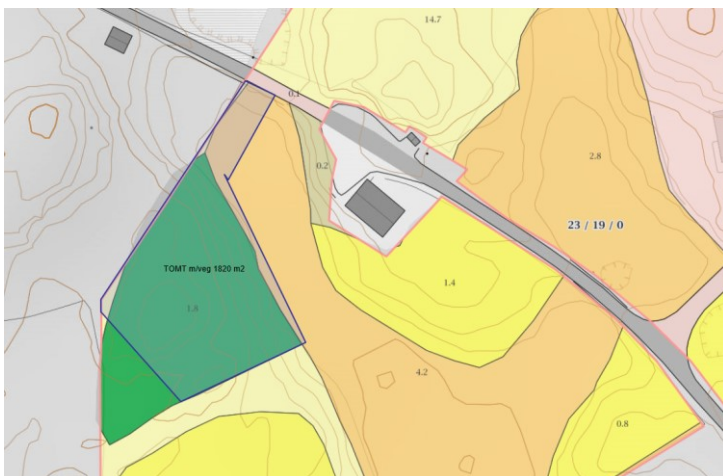
Landbrukseigedomen gbnr 23/19 har ifølgje Nibio sitt gardskart eit totalareal på 134,6 dekar. Av dette er 16,5 dekar full- og overflatedyrka jord og 16,9 dekar innmarksbeite . Vidare er det 52,3 dekar skogsmark, 4 dekar myrjord, 22,1 dekar jorddekt fastmark og 15,5 dekar skrinn fastmark. Det er 7,1 dekar bebyggd areal/vegar/tun. Eigedomen er oppdelt i teigar på 4 ulike holmar i tillegg til

hovedteigen «heima» med innmark og tunskipnad. Det er eit eldre våningshus på eigedomen og eit uthus/garasjebygg. Det er ein nabo som disponerer ein del av jordbruksarealet på garden. Ein del av arealet er gått ut av drift.

Kartutsnitt av hovedteig med bygningar/tun på gbnr 23/19 :



Situasjonskart med innteikna omsøkt bustadtomt med tilkomstveg :



### **Jordlova §9 – Omdisponering :**

Forbudet 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 alvoret 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 tillegkast 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 :**

Tomtearealet og veg er totalt 1880 m<sup>2</sup>. Tomtearealet er definert som skogsmark i Nibio sitt gardskart og bidreg i særst liten grad til avkastningsevna på eigeidomen. Vidare går det med ca 70 m<sup>2</sup> fulldyrka jord til tilkomstveg. Ulempene med omdisponering av fulldyrka jord kan oppveiest med at landbrukseigeidomen får ein bruksrett i vegen fram til «tomten». Det er vidare viktig å hugsa på at tomten får gjerdeplikta. Det må takast med i skøytet. Er ikkje dette avklart i skøytet kan det vera kjelde til konflikt i framtida.

Avkastningsevnen på garden vert som sagt liten grad ramma av frådelinga. Det er god tilgang på beiter på Marøy dersom det vert aktuelt å starta med sauehald på garden. Ein del av dei har gått ut av drift andre har ei ekstensiv drift.

Dei driftsmessige ulempene for landbruket er begrensa i dette området med ei ekstensiv landbruksdrift i eit marginalt landbruksområde med ei ekstensiv driftsform på dei få gardane som er i drift på Marøy. Jordbruksarealet på Marøy består av mange og små teigar. Mykje av arealet er dessverre prega av attgroing etter mange år med ekstensiv drift. Noko er også gått ut av drift. Landskapsbilete på Marøy er prega at mykje mykje hus/bygningsmasse på begge sider av Marøyvegen. Bygningane ligg tett. Dei seinare åra har nye hus vorte trekt lengre fram mot sjøkanten for optimal sjøutsikt. Dette har dels råka landskapsbiletet. Eit hus på den omsøkte tomten vil ikkje verta noko negativt i høve til dagens landskapsbilete.

Det er positivt for lokalmiljøet at bustadtomten vil styrka busettinga på Marøy.

#### **Jordlova § 12 - Deling**

Deling av eigeidom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Vedtaksmynde er overført til kommunen og fylkesmannen er klageinstans. 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 gjevast utan at det er gjeve samtykke til omdisponering etter § 9

Ved avgjerd om samtykke til deling skal gjevast, skal det legkast 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 :**

Ei frådelling av den 1880 m<sup>2</sup> store bustadtomten råkar i liten grad ressursgrunnlaget for gardsdrift på garden og i Marøy jfr omtale av arealet lengre framme i saksutgreiinga.

Ei deling av det omdisponerte arealet resulterer i ein fritt omsetteleg eigedom som kan, og i verste fall må, selgast og dermed verta eigd av folk utan tilknytting til garden og landbruket. Det er ei god buffertzone mellom tomten og «tunet» på garden. Det vil vere lite reelt konfliktpotensiale mellom bustadtomten og den ekstensive landbruksdrifta på Marøy.

#### **Konklusjon :**

I denne konkrete saka vert det gjeve løyve til omdisponering etter §9 og deling etter § 12 i jordlova. Dette fordi det aktuelle arealet har liten verdi for landbruket og dei potensielle driftsmessige ulempene er relativt små. Det er vidare positivt for lokalmiljøet med styrka busetting på Marøy.

#### **Vedtak:**

**Radøy kommune gjev løyve til omsøkt omdisponering og deling av 1880 m<sup>2</sup> for bustadformål på gbnr 23/19 Marøy. 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  
Landbrukssjef

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

**Mottakere:**

Stian Marøy

Teknisk forvaltning

Moldekleivmarka 5918  
43

FREKHAUG