



Arne Manger
Radøyvegen 1737
5936 MANGER

Referansar:
Dykkar:
Vår: 17/703 - 17/6263

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

Dato:
12.05.2017

Søknad om frådelling av bustadtomt m/naust på gbnr 46/8 Øvre Manger - handsaming etter §§9 og 12 i jordlova

Delegasjonssak nr.:

Saksutgreiing:

Me viser til søknad motteke 31.03.2017

Saka gjeld :

Arne Manger, eigar av gbnr 46/8,9 Øvre Manger, søker om å få dele frå det nyaste bustadhuset på garden sin med 1500 m² tomt. I tillegg ynskjer søkjar at naustretten på bnr 9 skal tilhøyre den omsøkte bustadtomten.

Omtale av eigedomen gbnr 46/8,9 Øvre Manger :

Ifølgje Nibio sitt gardskart er garden på totalt 370,7 dekar. Av dette er 115,3 dekar full- og overflatedyrka jord. 32,4 dekar innmarksbeite. Vidare er det 35 dekar produktiv skog og 1,8 dekar uproduktiv skog. Det er heile 118,8 dekar myrjord og 45,4 dekar er anna utmark og 7,2 dekar er tun, bebygd eller vegar.

Av bygningar er det ein eldre driftsbygning på garden. Det er både rom for mjølkeproduksjon og grisehald i bygningen. Bygningen har i lengre tid stått tom for dyr, men kufjøs vert no nytta av nabo som har mjølkeproduksjon der for ein periode.

Det er vidare eit eldre våningshus på garden og eit nyare våningshus som no vert søkt frådelt. Det er vidare to naust som høyrer til garden. Det eine vert no søkt frådelt.

Planstatus : LNF

Rettar og plikter : Det er mange rettar og plikter knytta til gbnr 46/8,9. I denne saka vert berre dei rettar som vedkjem jordlovsbehandlinga omtalt. Det er vegretten knytta til «bygdavegen» og naustretten/naustet i naustkomplekset som er aktuelle i denne saka. Begge rettar er knytta til bnr 9.

Lovverk : Eigedomen er ein landbrukseigedom og saka skal difor handsamast etter jordlova. Då det vert søkt frådeling skal saka handsamast etter både §§ 9 og 12 i jordlova.

Vurdering :

Dersom det hadde herska tvil om bruk nr 8 og bruk nr 9 er ei samla eller to separete driftseiningar etter jordlova skulle saka vore sendt til uttale hjå Fylkesmannen. I dette tilfellet er det opplagt at bruk nr 8 og bruk nr 9 er ei driftseining etter jordlova. Bnr 8 og 9 har vore drive som ei driftseining i fleire tiår med ein felles driftsbygning/ein produksjon og vore på same eigarhand.

Jordlova § 9 :

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. Dyrka jord er fulldyrka jord, overflatedyrka jord og gjødsla beite. Dyrkbar jord er jord som kan fulldyrkast til lettbrukt eller mindre lettbrukt jord.

Dyrkbar jord kan ikkje disponerast slik at den er ueigna til jordbruksproduksjon i framtida utan samtykke. Begrepet jordbruksproduksjon dekke all planteproduksjon i jordbruk og hagebruk der jorda vert nytta som vekstmedium. Begrepet omfattar vidare bygningar som er direkte knytta til drifta av eigedomen, samt våningshuset. Vidare vil anlegg av naudsynte driftsvegar og gardsvegar inngå i begrepet jordbruksproduksjon.

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 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»

Vurdering etter § 9 i jordlova :

Huset som no vert frådelt vart ein gong oppført som hus nummer 2 på garden fordi det var behov for to hus på garden. Det var to generasjonar som jobba og budde på garden og det vart den gongen vurdert som naudsynt for gardsdrifta at hus nr 2 vart bygd. No er det mange år sidan det har vore husdyrhald og ei arbeidsintensiv drift på gbnr 46/8,9 som krev to generasjonar på garden. Teknologisk utvikling har gjort landbruket mindre avhengig av stort omfang menneskeleg arbeidskraft og det er såleis ikkje lengre naudsynt med busetting for to generasjonar på gardane. På ei anna side kan framleis hus nr 2 vere ein ressurs for garden gjennom leigeinntekter eller berre vera ein buplass for den eldre generasjon som då kan bu nær born og eventuelt borneborn. Denne mulighet er ikkje lengre sjølvstendig viss den omsøkte delinga vert gjennomført og huset vert seld ut av familien. Ein er sjølvstendig kjent med at marknadsverdi/pantegrnlag stig betrakteleg på huset med naust dersom det vert frådelt resten av garden.

Ulempene for gardsdrifta kan reduserast ved at bustadtomta har tilkomstvegen sin frå «bygdevegen» på Øvre Manger og ikkje gjennom tunet eller utkanten av tunet på garden. På ei anna side vil eit fritt omsetteleg bustadhus om lag 40 meter frå driftsbygningen, 15 meter frå reiskapshuset og som grensar mot innmark på alle sider vera ei potensiell kjelde til konflikt.

Det vert søkt om å dele ifrå 1500 m² stor tomt. Det er ynskjeleg at tomta vert redusert til maksimalt 1200 m² og då strekka tomta mot reiskapshuset på garden. Veggen mellom gardstunet og bygdevegen vert då liggjande på hovedbruket og det er minimalt med landbruksareal som vert råka av delinga. Dermed består arealressursane for landbruket.

Forslag frå Landbrukssjefen :



Kulturlandskapet / landskapsbiletet vert ikkje endra av betydning. Huset er oppført og har stått der i mange år. Området er elles prega av mykje bygningsmasse.

Naustet treng ikkje omdisponeringsløyve etter §9 i jordlova då det ikkje står på dyrka eller dyrkbar jord.

Konklusjon :

På bakgrunn av at det ikkje lengre er behov for hus nr 2 på garden og heller ikkje naust nr 2, minimalt med dyrka mark vert råka og at kulturlandskapet ikkje vert råka gjev ein løyve til ei omdisponering.

Jordlova § 12 :

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. 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 leggast 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 leggast 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 ivareta omsynet til busetjinga i området.

Vurdering etter § 12 i jordlova :

Gbnr 46/8,9 er ein relativt stor gard med gode arealressursar som har vore forvalta godt over mange år. Driftsbygningen stettar derimot ikkje krava til eit moderne rasjonelt husdyrhald. I overskulege framtida vert det difor berre grovfôrproduksjon på garden eller innmarka vert hausta av andre bruk i aktiv drift. Vidare har den teknologiske utviklinga gjort at ein ikkje lengre er avhengig av to generasjonar for å drifte ein gjennomsnittleg vestlandsgard. På bakgrunn av dette er det ikkje behov for to bueiningar på garden lengre. Det er då heller ikkje behov for to naust på garden lengre. Ei frådeling av naust nr 2 vil difor ikkje vera ei svekking av ressursgrunnlaget på garden.

Det vert minimalt med landbruksareal som vert råka av delinga og den vil såleis ikkje svekke arealressursane på garden.

Dei driftsmessige ulempene har tidlegare vore omtalt i saka. Det er viktig at den omsøkte tomten sin vegrett går direkte til bygdevegen og ikkje gjennom tunet på garden. Eit moment i saka er også at området allereie er prega av hus og andre bygningar.

Konklusjon :

Det vert gjeve løyve til delinga då delinga ikkje vil råka naudsynte ressursar for den framtidige landbruksdrifta. Ulempene vert små forutsatt at tilkomsten til bustadtomt skjer over bygdevegen på Øvre Manger.

Vedtak:

Radøy kommune gjev løyve til omsøkt deling av bustadtomt og ein naustrett på gbnr 46/8,9 av Øvre Manger. Det vert sett vilkår for delinga :

- **Bustadtomta vert avgrensa til 1200 m² i tråd med Landbrukssjefen sitt forslag for tomtegrenser.**
- **Tilkomstveg for bustadtomta vert dagens veg fram til bygdevegen. Ikkje gjennom hovedbruket.**

Grunngjevinga framgår av vurderinga ovanfor. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

Mynde :

Kommunene har mynde til å fatte vedtak i saker etter jordlova §§ 9 og 12. Fylkesmannen er klageinstans

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 Kjartan Nyhammer.

Med helsing

Kjartan Nyhammer

Landbrukssjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Teknisk forvaltning

Mottakere:
Arne Manger

Radøyvegen 1737 5936

MANGER