



Radøy kommune

Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim
Radøy

Teknisk forvaltning

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/1420 - 18/7610

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

Dato:
14.05.2018

Søknad om deling av landbrukseigedomen gbnr 46/8,9 Manger Øvre - Endring av tidlegare jordlovsvedtak

Delegasjonssak nr.: 118/2018

Saka gjeld :

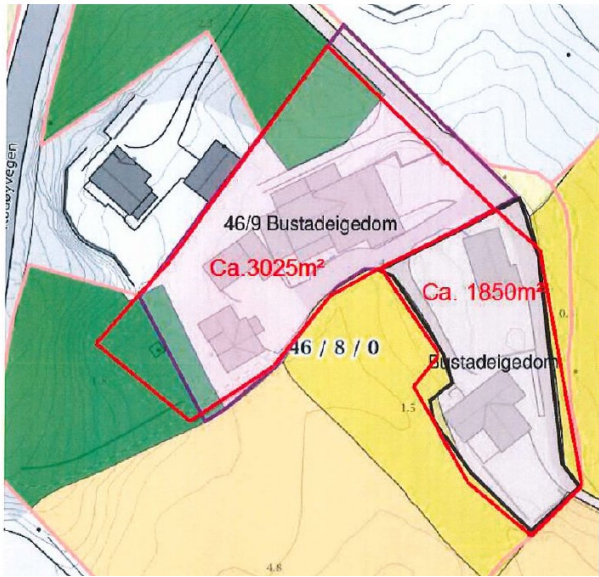
Arne Manger søker om å få dele frå tunet på landbrukseigedomen sin gbnr 46/8,9 Manger Øvre og selge restarealet til gbnr 43/11 Toska. Det vert søkt om å dele tunet i to bustadeigedomar. Det har vorte ein lang prosess med ein del endringar i ynskje undervegs og utviding av søknad. Fylkesmannen har hatt innvendingar til storleiken av tomta rundt det eldste våningshuset m/driftsbygningen. Naboar har hatt merknader til frådelling av naust i sameige og vegen for landbrukstrafikk fram til garden sine areal på nordaustsida av den lokale bygdevegen på Øvre Manger.

Resultatet er at det har vorte godkjent avvikande arealstorleik og grenser på dei to aktuelle parsellane etter jordlov og plan- og bygningslov. Vidare er det mindre avvik mellom det som er godkjent frådelt og det som er oppmålt.

På bakgrunn av dette vert det her oppretta ny sak for å endre tidlegare vedtak i denne delingsaksa. Tidlegare vedtak etter jordlova knytta til frådelling av tunet / bustadhusa vil med det nye vedtaket opphøyre – saksnr 17/703 og 17/2405.

Saksutgreiing :

Oppmålingsavdelinga i Radøy kommune har utarbeida eit tomteforslag etter oppmåling i terrenget den 20.mars 2018 :



Tomt m/ det nyaste våningshuset (1850 m2) :

Det vert i utgangspunktet synt til saksutgreiinga i sak 17/703. Men det har kome inn nye moment i saka etter vedtak vart fatta. Trafikken av landbruksmaskiner vert, etter protestar frå naboar, lagt om på ein ca 50 meter landbruksveg frå garasje/reiskapshus og ned på bygdevegen. Tilkomsten til . Det gjer det difor naturleg å leggje den del av eksisterande gardsveg frå tunet som grensar mot omsøkt tomt til denne tomten. Tilkomsten til gbnr 46/8 sine landbruksareala langs bygdevegen på Øvre Manger skal såleis skje over den nye landbruksvegen. Ikkje frå nord over gbnr 46/16 og ikkje frå sør over gbnr 46/11.



Planlagt vegtrasê for eigar av restarealet med ny landbruksveg innteikna

Etter «Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier» § 1-3 er tiltak inntil 450 m² og som ikkje medfører nivåendringar i terrenget over 1 meter fritatt frå søknadsplikt.

Landbrukskontoret har vidare vurdert tiltaket til ikkje å ha negative konsekvensar for naboar eller andre interesser. Like fullt ynskjer ein at landbrukskontoret godkjenne tiltaket for å sikre at tiltaket vert utført før oppmålingsforretning vert slutført.

Vidare er no planen å selje resten av garden som tilleggsgjord. Såleis er det ikkje behov for garasje/reiskapshus for landbruket. Utvidinga av tomtearealet til også å innbefatte garasje /reiskapshus vil vere ei fornuftig løysing utan konsekvensar for drifta av omkringliggende innmark eller landskap. Dei nye moment er vurdert etter §§ 9 og 12 i jordlova.

Konklusjon 1 :

Tomtearealet vert utvida til å vere i tråd med tomtegrenseforslag utarbeida av oppmålingsavdelinga i Radøy kommune 20/3-18. Det oppmålte arealet er då oppjustert til 1,85 dekar. Det vert sett som vilkår at ny landbruksveg vert opparbeida og godkjent før oppmålingsforretning vert utarbeida.

Tomt m/ det eldste våningshuset og driftsbygninga (3025 m²) :

Det vert synt til saksutgreiinga i sak 17/2403. Det vart der gjeve løyve til 11 dekar tomt i jordlovsvedtaket (§ 12) og eigeodomen vart definert som eit lite småbruk som var underlagt driveplikta og difor ikkje handsama etter § 9 i jordlova. Fylkesmannen klaga på dette og arealet vart difor redusert til 3,1 dekar når delinga vart handsama etter plan- og bygningslova i Radøy kommune.

Storparten av restarealet som Fylkesmannen meiner skal følgje garden er krattskog. I ei landbruksdrift med stor volumproduksjon er små og kupperte areal overflødig. Det er stor fare for at desse areala vert krattskog/ugrasplantasje til frustrasjon for både tilgrensande naboar og dei som står som eigara av det aktuelle arealet. Men for å få saka ut av verda vert arealet i nytt jordlovsvedtak harmonisert med grenseforslag frå oppmålingsavdelinga i Radøy kommune.

Tomtearealet er betrakteleg redusert i høve førre jordlovsvedtak i sak 17/2403. Tomten har ikkje lengre innmark eller anna drivverdig areal og kan såleis ikkje definerast som småbruk. Våningshuset er ein viktig ressurs for garden. Å ta vekk våningshuset frå landbrukseigedommen krev ei omdisponering etter § 9 i jordlova då huset ikkje lengre vert nytta til landbruksformål, men vert tilhøyrande ein bustadtomt. Fordeler og ulemper med ei frådelling har tidlegare vorte vurdert i sak 17/2403. Det ligg føre kjøpekontrakt for restarealet mellom dagens eigar av gbnr 46/8 og eigarane av gbnr 43/11.

Konklusjon 2 :

Det vert gjeve løyve til omdisponering og deling av 3025 m² etter §§ 9 og 12 i jordlova. Tomtegrenser samsvarar med forslaget frå oppmålingsavdelinga i Radøy kommune av 20/3-18. Det vert sett som vilkår at restarealet på eigedommen vert seld som tilleggsjord. Det føreligg kjøpekontrakt med eigarane av gbnr 43/11.

Tilråding :

Vil i høgste grad anbefale at tomtane får gjerdeplikta mot omkringliggende areal. Vert dette teke med i skøyte til tomtane er gjerdeplikta klart og tydeleg plassert. Skjer ikkje det er lovverket veldig uklart og det ligg til rette for tvist mellom den som driv landbruksareala og tomteeigarane.

Vedtak:

Radøy kommune gjev løyve til frådelling av to bustadtomtar i tunet på gbnr 46/8,9 Øvre Manger.

Tomtearealet rundt bustadeigedommen med det nyaste våningshuset vert utvida til å vere i tråd med tomtegrenseforslag utarbeida av oppmålingsavdelinga i Radøy kommune 20/3-18. Det oppmålte arealet er då oppjustert til 1850 m².

Tomta rundt det eldste våningshuset og driftsbygningen på gbnr 46/8 vert redusert til 3025 m². Tomtegrenser samsvarar med forslaget frå oppmålingsavdelinga i Radøy kommune av 20/3-18.

Det vert sett følgjande vilkår :

- ny landbruksveg vert opparbeida og godkjent av landbrukskontoret før oppmålingsforretning vert ferdigstillt for tomtane.
- Restarealet vert seld som tilleggsjord.
- Framtidig eigar av restarealet skal nytta den nye landbruksvegen til/frå innmarka si.

Tidlegare vedtak i sak 17/703 og sak 17/2403 opphøyrer.

Vedtaket har heimel i «Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier» og §§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.

Kopi til:

Andreas Granli
Kjartan Medaas

Mottakere:

Arne Manger
Teknisk forvaltning

Radøyvegen 1739 5936

MANGER