



Teknisk forvaltning

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 18/2183 - 18/15888

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

Dato:  
01.11.2018

## Søknad om frådelling av bustadhus og omlegging av veg på gbnr 84/1 Haukeland - handsaming etter jordlova

Delegasjonssak nr.:

### Saksutgreiing:

Me viser til søknad oversendt frå Teknisk Forvaltning

### Mynde :

Saka vert handsama administrativt av Landbrukssjefen etter delegert mynde frå Rådmannen.

### Saka gjeld :

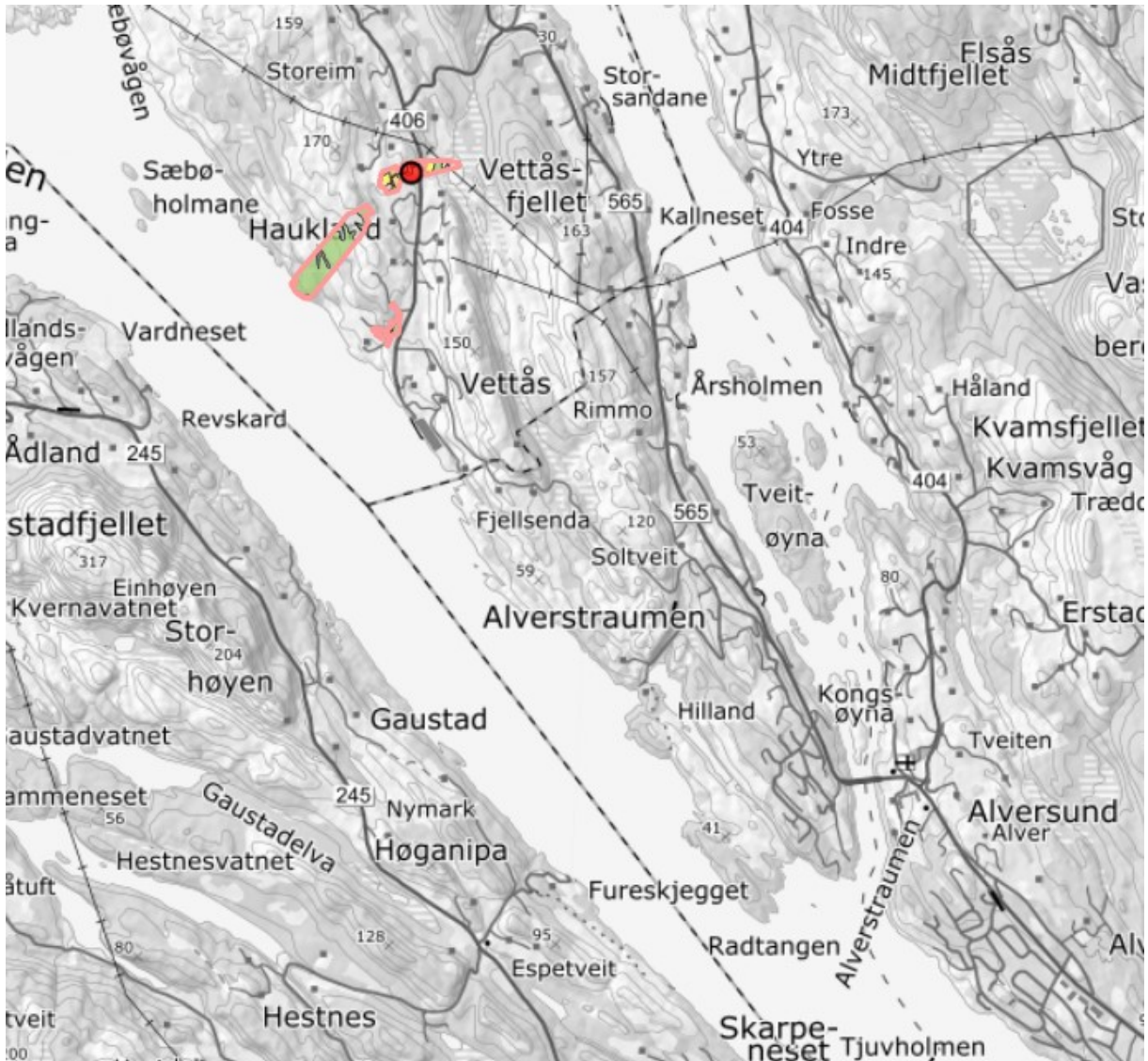
Oddvar Haukeland og kona Irene Rydland Haukeland søker om å få dele frå det nyaste bustadhuset på landbrukseigedomen sin gbnr 84/1 med omlag 1500 m2 tomt og utbetre tilskostvegen m/avkøyrsløse til garden. På førehandskonferanse i saka presenterte søkjar også plan om å bygge nytt våningshus på garden der det gamle våningshuset står i dag jfr referat frå førehandskonferanse. Dette er lagt til grunn ved fastsetting av vilkår i vedtaket. Planen er at dotter til søkjar skal overta bustadhuset som vert søkt frådelt og så vil søkjar rive det gamle våningshuset på garden og bygge nytt hus til seg og kona på same plassen.

### Lovverk :

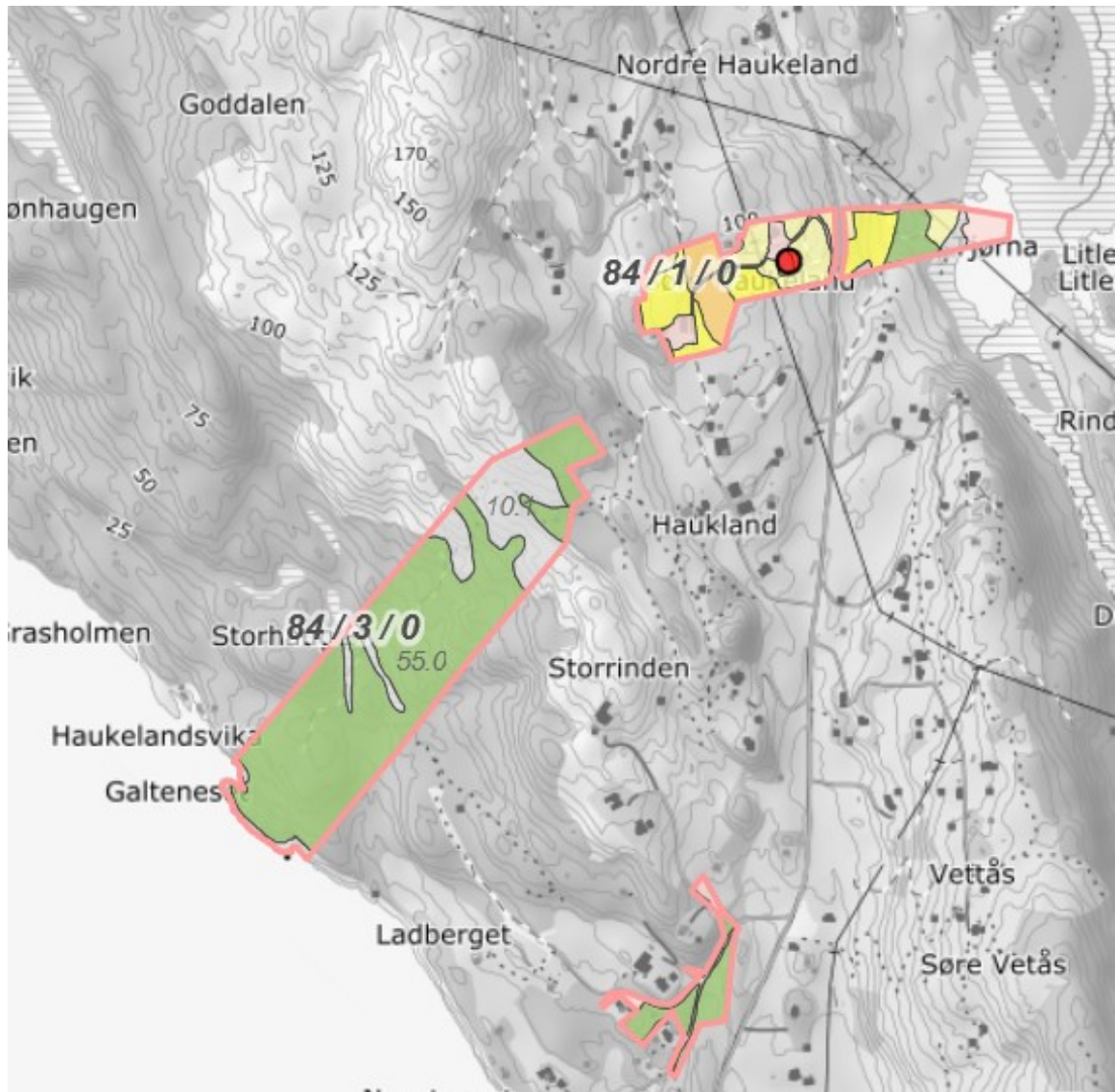
Arealet er definert som dyrka og dyrkbart og treng såleis handsaming etter § 9 i jordlova - *Omdisponering* for å kunne nyttast til andre formål enn jordbruk. Vidare trengs det løyve til deling etter jordlova § 12 før arealet kan delast frå og verta ein sjølvstendig eigedom med eige gards- og bruksnummer.

### Landbrukseigedomen gbnr 84/1 Haukeland :

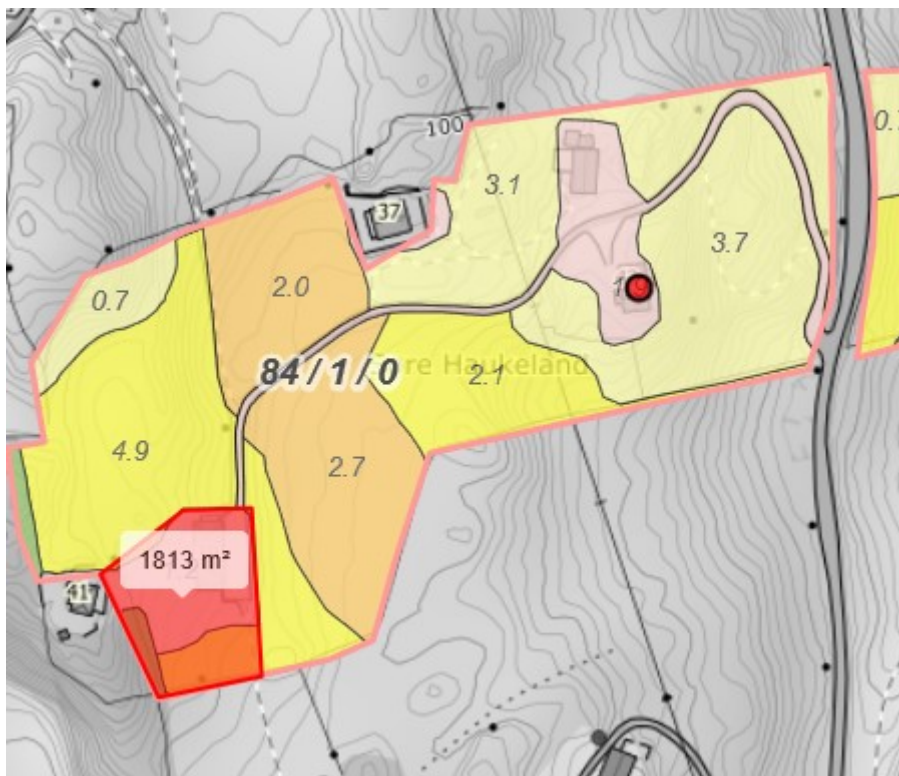
Ifølge Nibio sitt gardskart er landbrukseigedomer totalt 118,8 dekar. Av dette er 15,1 dekar fulldyrka- og/eller overflatedyrka jord, 9,7 dekar beite, 70,1 dekar produktiv skog og 16,5 dekar annet markslag og 7,4 dekar bebyggd/veg/tun.



**Oversiktskart for sørlig del av Radøy kommune, delar av Meland og Lindås kommune.**



**Oversiktskart gbnr 84/1 Haukeland i Radøy kommune.**



***Detaljkart omsøkt bustadtomt med dagens vegtrasê opp til husa på gbnr 84/1 og tilgrensande fritidseigedomar***

Det er to våningshus og ein driftsbygning på garden. Det nyaste våningshuset vart bygd på 1980 – talet og det er der søkjar bur i dag. Det eldste våningshuset er ikkje lengre eigna til bustadhus.

***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 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»

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

#### **Bustadtomt**

I Radøy kommune sin arealdel av kommuneplanen er det omsøkte arealet definert som LNF og formålet med søknaden er såleis ikkje i tråd med kommuneplanen. På ei anna side er storparten av det omsøkte arealet definert som bebyggd/hage og såleis liten verdi for landbruksdrift forutan bustadhuset i seg sjølv. I tillegg ynskjer søkjar å ha med eit restareal i hjørne av landbrukseigedomen inn i tomten. Det er i Nibio sitt gardskart definert som overflatedyrka jord og utgjer om lag 400 m<sup>2</sup>. Arronderingsmessig ligg arealet inneklemt og er noko kupert. Difor vert ikkje arealet hausta saman med den øvrige slåttemarka. Det framgå også av satellittfoto. Eit alternativ er at det overflatedyrka arealet ligg igjen på garden, men slike restareal i utkantar har lett for å verte ugrasplantasjer – ikkje er det rekningsssvarande å gjerde det inn då det vert mykje gjerdehald sett i høve til arealet og ikkje vert det hausta då det er tidkrevjande sett i høve til utbytte.

Det vil ikkje vere pårekelege driftsulempar for landbruket knytta til omdiponeringa av arealet då det omsøkte arealet for bustadtomt har liten verdi for grasproduksjon. Derimot har bustadhuset ein viktig verdi for landbruket. Det er avgjerande for framtidig gardsdrift med eit eventuelt husdyrhald at det er hus på garden. Dette ynskjer søkjar å løyse ved å bygge nytt bustadhus i det gamle tunet på garden, nær driftsbygningen. Dette kan vere ei god løysing for landbruket.

I søknaden vert det opplyst at det omsøkte arealet er ca 1500 m<sup>2</sup>, men ved digital måling i kart finn ein at det er det 1800 m<sup>2</sup> som er teikna i situasjonskartet.

#### **Omlegging gardsveg**



***Oversiktskart – dagens gardsveg på gbnr 84/1.***

Som det framgår av flyfoto så er aktuelle området for omlegging veg ikkje lengre innmarksbeite slik Nibio sitt gardskart tilseier. Området må omklassifiserast til produktiv skog («krattskog») og har såleis liten verdi for landbruket. Uansett er trafikktryggleik så viktig at i denne saka må mindre verdifullt areal vike for å sikre liv og trygge trafikkavviklinga.

### **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.

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 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 :**

Ved ei frådelling av det nyaste bustadhuset vil det kunne kome inn nytt eigarskap som ikkje er knytta til garden. Dette kan by på konflikhtar knytta til gjerdehald dersom det ikkje er avklart i skøyte og eventuelt knytta til felles veg dersom rettar og plikter i vegen ikkje er klart avklart. Dette er privtarettslege moment som bør avklarast i tinglyste avtaler.

Ved at det nyaste, og einaste bebuelege, våningshuset vert frådelt vil i realiteten garden vere huslaus. Det er ikkje ynskjeleg og vert ikkje gjeve løyve til etter jordlova. Dersom det derimot vert ført opp nytt bustadhus på garden før frådelinga av det nye bustadhuset finn stad, så kan det godkjennast etter jordlova. På bakgrunn av dette vert det sett eit vilkår i vedtaket.

Trafikk gjennom det gamle gardstunet av folk utanfor garden er ei ulempe for ei eventuell framtidig gardsdrift og for ungar som leikar i/ved vegen. På ei ann side er allereie denne problemstillinga der då det er to fritidseigedomar, gbnr 84/11 og 84/18, som tidlegare er frådelt garden og som nyttar vegen. Tiltak for å dempe farten forbi tunet kan vere eit avbøtande tiltak.

### **Konklusjon :**

Det vert gjeve løyve til omdisponering for omsøkt bustadtomt og omlegging av gardsvegen som omsøkt. Vidare vert det gjeve løyve til frådelling av bustadhus m/ tomt når det ligg føre bruksløyve for nytt våningshus på garden.

**Vedtaket:**

Radøy kommune gjev løyve til omdisponering og deling av omsøkt tomt ca 1800 m2 med bustadhus på gbnr 84/1 Haukeland. Det vert sett som vilkår at det er gjeve bruksløyve for nytt bustadhus på gbnr 84/1 før oppmåling av den nye tomten finn stad. Det vert gjeve løyve til omdisponering av naudsynt areal til omsøkt omlegging av avkøyrsløp og trasé for tilkomstveg. 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

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

**Kopi til:**

Magnus Helgesen

**Mottakere:**

Irene Rydland Haukeland  
Oddvar Haukeland  
Teknisk forvaltning

Vetåsvegen 39 5938  
Vetåsvegen 39 5938

SÆBØVÅGEN  
SÆBØVÅGEN