



KOPI

Radøy kommune - Teknisk forvaltning
Tonje Nepstad Epland

Referansar:
Dykkar:
Vår: 16/1774 - 16/13660

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

Dato:
27.10.2016

Landbrukssak gbnr 28/10 Kvalheim nedre - ny grunneigedom for heilårsbustad - handsaming etter jordlova

Delegasjonssak nr.:

Saksutgreiing:

Me viser til søknad motteke 03.10.2016

Saka gjeld :

Eigar Reidar Kvalheim søker om frådelling av ein 900 m2 stor tomt frå gbnr 28/10 Kvalheim Nedre for bustadformål.

Lovverk :

Saka skal handsamast etter jordlova §§9 og 12.

Eigedomen gbnr 28/10 og den omsøkte tomten :

Gbnr 28/10 er ifølgje Nibio sitt gardskart på totalt 71 dekar. Av dette er 27,5 dekar full- og overflatedyrka jord og om lag 15 dekar innmarksbeite. Det er lite skog på bruket, berre i underkant av 5 dekar. Resten av arealet er anna utmark og tun/bygningar.

Garden er ikkje i sjølvstendig drift, men innmarka vert slått og beita og nytta som leigejord for anna bruk i drift. Eigar bur i nabofylket.

Den omsøkte tomten er 900 m2. Arealet er klassifisert som innmarksbeite, er kupert og har ein god del «fjell i dagen». Tomten grensar til bustadtomtar på to sider og kan ta del i den eksisterande vegen fram til nabotomtane.



Kjøpar av tomten er son på nabogarden og ynskjer å byggja seg eit lite hus i heimbygda si.

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.

Dyrka jord kan ikkje nyttast til anna enn jordbruksproduksjon utan samtykke.

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 særlige 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 :

Arealet har begrensa verdi for landbruket og matproduksjonen då det er grunnlendt og kuppert. Då det allereie er ein del hus i området vil den omsøkte delinga i liten grad påverka drifts- og miljømessige ulemper og kulturlandskapet. Det er såleis forsvarleg å gje løyve til ei omdisponering av jordbruksarealet til bustadføremål.

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 vareta omsynet til busetjinga i området.

Vurdering :

Som omtalt under vurderinga knytta til §9 og omdisponering så har arealet liten verdi for landbruket. Det som er viktig er å unngå driftsmessige ulemper knytta til delinga. Difor må gbnr 28/10 sikrast tilkomst med traktor til teigen som tomten vert frådelt.

Konklusjon:

Det vert gjeve løyve til den omsøkte delinga. Det vert sett som vilkår at ein sikrar gbnr 28/10 tilkomst med traktor fram til teigen som tomten vert frådelt.

Vedtak:

Det vert gjeve løyve til den omsøkte delinga på gbnr 28/10 Kvalheim Nedre i Radøy kommune. Det vert sett som vilkår at gbnr 28/10 vert sikra tilkomst med traktor og reiskap til teigen bustadtomten vert frådelt. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

Gebyr :

Det vert sendt eit sakshandsamingsgebyr på kr 2000 for handsaminga etter 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.

Kopi til:

Radøy kommune - Teknisk
forvaltning

Mottakere:

Reidar Kvalheim

Storetrævegen 43 6847

VASSENDEN

Mottakere:
Rune Andre Bergtun

Radøyvegen 2474 5937

BØVÅGEN