



Radøy kommune

Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim
Radøy

Bjørn Kåre Vågenes
Seiersbjerget 8
5022 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2086 - 17/15105

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

Dato:
06.12.2017

GBNR 28/13 Kvalheim Nedre - Svar på søknad om deling av grunneigedom - handsaming etter jordlova §§9 og 12

Delegasjonssak nr.:

Saksutgreiing:

Me viser til søknad motteke

Saka gjeld :

Heimelshavar Bjørn Kåre Vågenes søkjer om frådelling av det nyaste våningshuset av dei to våningshusa på landbrukseigedomen gbnr 28/3,13,80 med 4200 m2 tomt rundt. Det lilla arealet jfr kartutsnitt nedanfor er det omsøkte arealet med påståande våningshus.



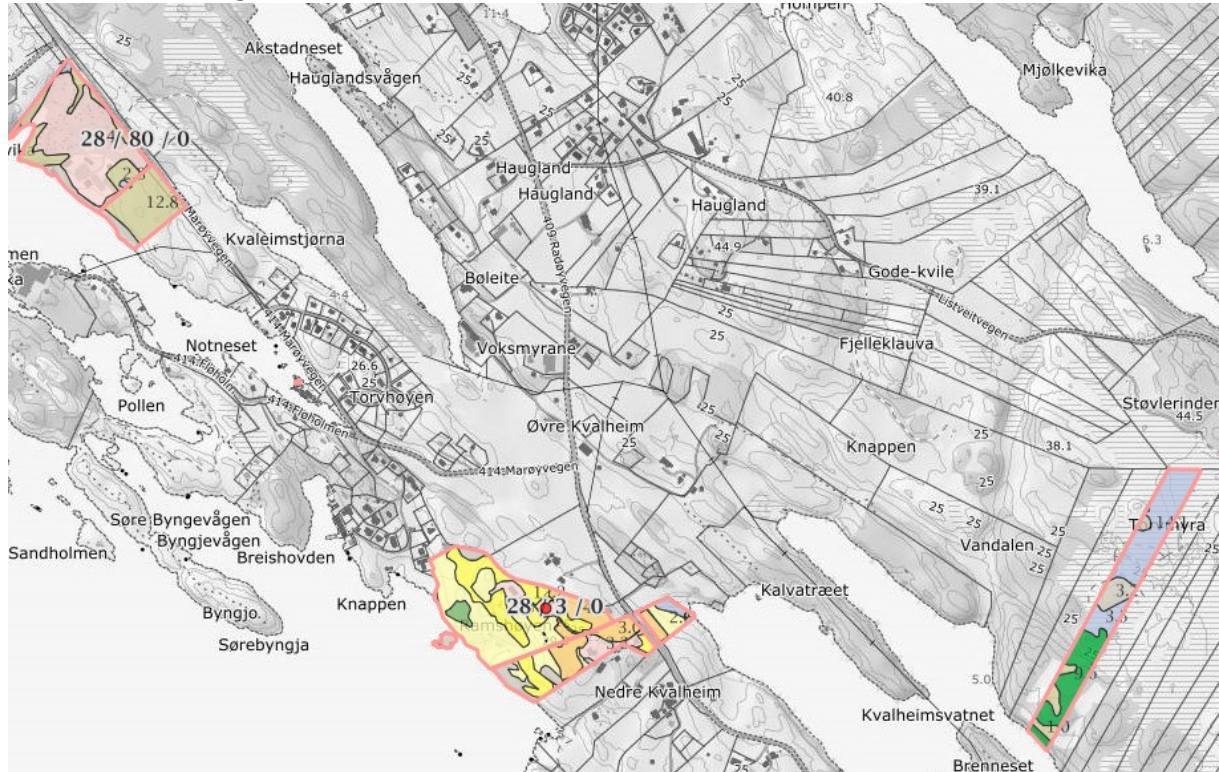
Lovverk : Saks skal handsamst etter §9 og 12 i jordlova.

Landbrukseigedomen Gbnr 28/13 Kvalheim nedre :

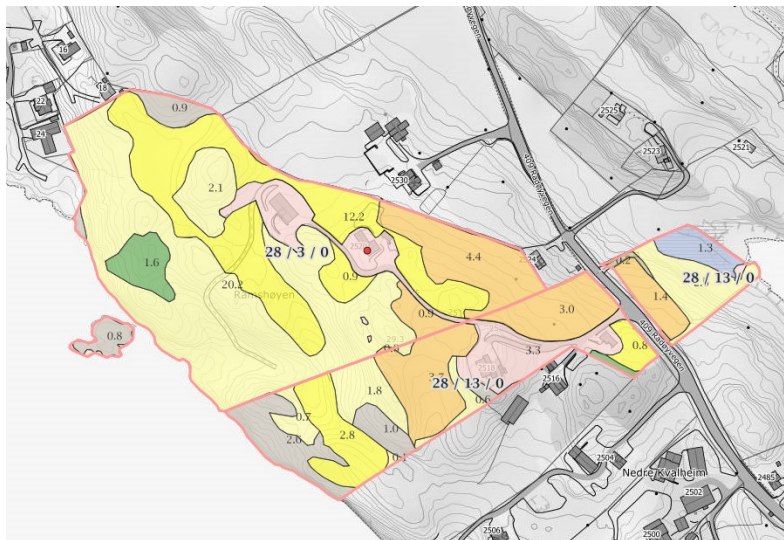
Ifølgje Nibio sitt gardskart er totalarealet på garden 165,2 dekar. Av dette er 30,2 dekar full- og overflatedyrka jord. Vidare er det 28,2 dekar innmarksbeite og 12,6 dekar produktiv skogsmark. Det er 94,2 dekar utmark. Heile 36,5 dekar er bebygd areal/tun/veg. Dette skuldast at det såkalla Radøytunet (campingplass m.m.) ligg på garden sitt areal.

Det er i dag to våningshus og ein driftsbygning på garden. Det er grovfôrproduksjon for sal på garden, men ikkje husdyrhald.

Oversiktskart over gbnr 28/3,13,80



Kart over innmarka på gbnr 28/3,13,80 :



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 :

Dagens landbruksdrift og den potensielle landbruksdrifta basert på garden sine ressursar for tradisjonell landbruksdrift er så små at det er ikkje behov for to våningshus på garden. Plasseringa av det aktuelle våningshuset ligg uproblematisk til i høve til tunet på garden med det eldre våningshuset og driftsbygningen. Derimot er det omsøkte arealet mykje for høgt i høve til normal praksis for frådellingar og behovet på ein bustadtomt. Areal er ein ressurs for garden, enten til oppføring av bygg knytta til gardsdrifta eller som jordbruksareal. Det er ikkje ein utømmeleg ressurs. Normal praksis er å sette ei øvre grense på 2000 m² tomt.

Kommuneplanen med sin arealdel taler mot ei omdisponering av det aktuelle arealet. Det må vidare påreknast ein viss grad ulemper for landbruket med delinga. Her kan nemnast husdyrgjødsel, maskinelt arbeid langt utover normal arbeidstid i visse delar av året m.m. Dette skjer først den dagen når garden og den frådeltte parsellen er på ulike eigarhender. Det skjer ikkje med det første, men det vil skje.

Kulturlandskapet er allereie råka ved at ei eksponert hus er oppført på ein haug. Ei omdisponering og deling vil ikkje endre på det faktum.

Jordlova § 12 - Deling

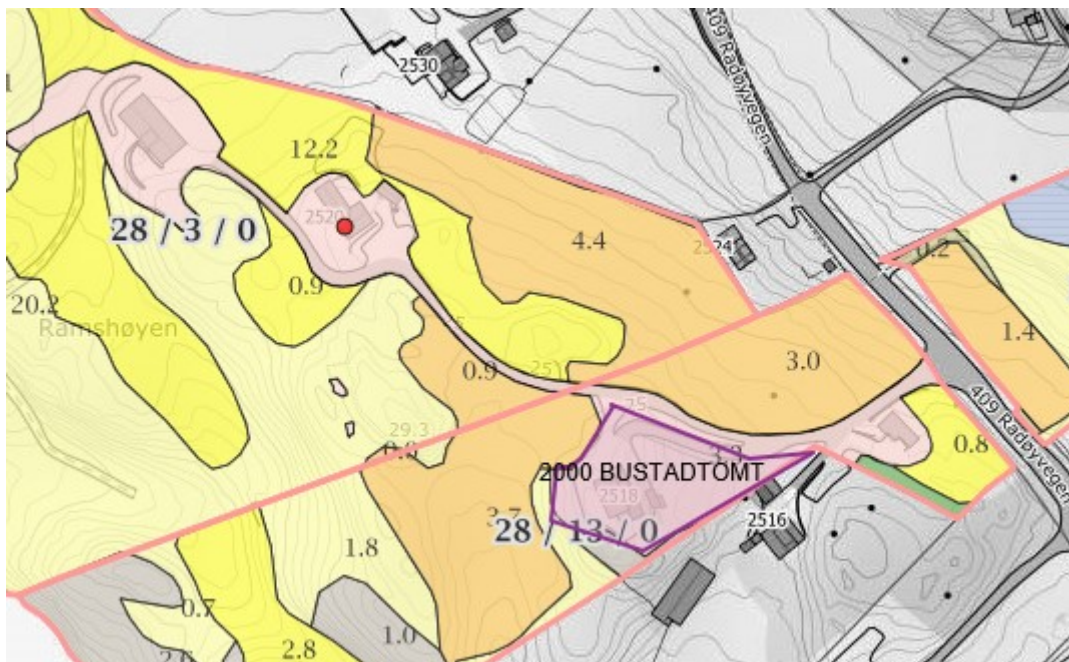
Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Vedtaksmynde er overført til kommunen og fylkesmannen er klageinstans. Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho 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 :

Dei folkevalde i Radøy kommune legg stor vekt på busettingsomsynet og har ein liberal praksis knytta til frådellingar. Som det framgår av vurderinga av § 9 er det ikkje lengre behov for to våningshus på garden og kulturlandskapet vert ikkje råka av delinga. Men ein ynskjer å avgrense det frådeltte arealet til 2000 m² og finn det som ein tilstrekkelig stor tomt til bustaden og ein kan gje løyve til ei tomtegrense som vist i kartutsnitt nedanfor :



Grensene er ikkje absolutte, men vegen frå Radøyvegen og fram til det andre våningshuset og driftsbygningen skal tilhøyre garden.

Konklusjon :

Det vert gjeve løyve til frådeling av omsøkt våningshus med tomt avgrensa til 2000 m2.

Vedtak:

Radøy kommune gjeve løyve delinga av inntil 2000 m2 bustadtomt med påståande våningshus på gbnr 28/3,13,80 Kvalheim Nedre. Grunngevinga framgår av vurderinga ovanfor. 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 grunnjevast.

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.

Mottakere:
Bjørn Kåre Vågenes
Teknisk forvaltning

Seiersbjerget 8 5022

BERGEN