

Vi viser til søknad om deling av gnr/bnr 36/7 og 38/13 i Radøy kommune. Søknaden er dagsett 12/9/2013.

Søknaden om deling inneheld fleire delingssøknadar. I det følgande vert sakshandsama søknad om deling av gnr/bnr 36/7 og 38/13, jfr søknaden «Parsell nr 1»:

Saksutgreiing:

Jordlova § 12 Deling:

«Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet.

Departementet kan gje samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarleg utifrå omsynet til den avkastning eigedommen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.»

Helge Dragøy eig gnr/bnr 36/7 og 38/13 i Radøy kommune. Desse vart kjøpt etter tvangssalg med intensjon om tilleggsjord til eige gardsbruk i drift. I og med at desse landbrukseigedommane vart selde på tvangssalg, vart dei selde under eitt.

I denne saka som gjeld «parsell nr 1» (sjå søknaden) vert det søkt om frådeling av tilleggsareal rundt feriehuset til Vally og Øyvind Sylta på gnr/bnr 36/7. «Vally og Øyvind Sylta har for ein del år tilbake overteke våningshuset på bruket. Slik det er i dag eig dei ikkje veggen som fører til huset, heller ikkje uteplassen sin. Dei er difor interesserte i å få kjøpe arealet rundt huset. Dette arealet kan ikkje søkjar nytta seg av».

I denne saka oppfyller søkjar buplikta gjennom å bu på hovudbruket gnr/bnr 35/19 i Radøy kommune. Søkjar har kjøpt gnr/bnr 36/7 og 38/13 for å sikre seg tilleggsjord. Våningshuset på gnr/bnr 36/7 er eigd og blir brukt som fritidsbustad av Vally og Øyvind Sylta. Driftsbygningen som står på gnr/bnr 36/7 vurderar søkjar bør rivast. Vally og Øyvind Sylta ynskjer ikkje overtake driftsbygningen.

Når det er tale om «samfunnsinteresser av stor vekt» er det tale om noko som kjem ei større gruppe menneske til gode. Vi kan ikkje tale om at det er samfunnsinteresser av stor vekt som talar for deling i denne saka. Rådmannen finn i denne saka vil ei deling være forsvarleg utifrå den avkastninga eigedommen kan gi. Deling kan føre til drift- og miljømessige ulemper, men føremunene med ei deling i denne saka vil være av større vekt enn ulempene.

Jamfør rundskriv M - 1/2013 skal ein vurdere Jordlova § 9 samstundes som ein vurderar Jordlova § 12.

Føremålet i denne saka er at eigarane av våningshuset på gnr/bnr 36/7 får eigande grunn der vegtilkomsten til huset sitt er, og eigande grunn til hageføremål kring våningshuset. Føremålet er også at eigarane av våningshuset på gnr/bnr 36/7 får eigande grunn der vasskjelda til våningshuset ligg litt ovanfor våningshuset. Eit våningshus vert vurdert å være i tråd med føremålet for arealet landbruk, natur og friluftsliv. I denne saka skal huset som Vally og Øyvind Sylta disponerar som fritidshus ikkje lenger være våningshus på gnr/bnr 36/7. Det er naudsynt å vurdere samtykke til omdisponering i denne saka jfr Jordlova § 9.

Jordlova § 9 Bruk av dyrka og dyrkbar jord

«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 i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal og takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.»

Det haustbare arealet skal framleis være jordbruksareal på gnr/bnr 36/7.

Vi finn at i denne saka kan ein gje samtykke til deling jfr Jordlova §§ 12 og 9. Det kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket at ein gjev samtykke til deling og omdisponering av arealet ikring våningshuset. Men, vi finn at i denne saka vil føremunene være større enn ulempene. Vi finn at i denne saka vil kulturlandskapet verte ivareteke gjennom aktiv drift, og ein kan såleis gje samtykke i tråd med føresegnene i lova. Det vil være ryddigast å gje samtykke til omdisponering i denne saka for å gje eigarane av fritidshuset på gnr/bnr 36/7 eigande grunn for vegtilkomsten til fritidsboligen og vasskjelda til fritidsbustaden sin. Eit samtykke til omdisponering vil i denne saka gje samfunnsgagn.

Vedtak:

Rådmannen gir samtykke til deling av gnr/bnr 36/7 i tråd med søknaden om deling jamfør «parsell nr 1». Rådmannen gir samtykke til deling av gnr/bnr 36/7 slik det framgår av kartet knytta til «parsell 1» i søknaden.

Vedtaket har heimel i Jordlova §§ 12 og 9.

Vilkår:

Det vert sett som vilkår at den nye eininga har gjerdeplikt mot landbruksarealet rundt tomta.