

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 2**»:

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 2» (sjå søknaden) vert det søkt om «Søknad om frådeling og sal av våningshuset på gnr/bnr 38/13. Våningshuset på bruket kan ikkje eg nytte meg av. Det vil medføra ein god del arbeid til vedlikehald ol. og dette ser eg vert tidsmessig vanskeleg for meg og greia. Jon Olav Helland som vil kjøpa landbruksareala på gnr/bnr 38/13 er heller ikkje interessert i bygningane på bruket. Eg søkjer difor om å få dela frå huset med areal rundt og leggja det ut for sal».

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. Jon Olav Helland som eig og driv gnr/bnr 38/18, 21, 62,63 har hausta arealet på gnr/bnr 38/13 i ei årrekke. Jon Olav Helland bur på sitt hovudbruk og oppfyller såleis buplikta. Våningshuset til gnr/bnr 38/13 er vorte til overs som våningshus når gnr/bnr 36/7 og 38/13 vert delt og brukt som tilleggsjord for å styrke bruk som allereie er i aktiv drift.

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.

Eit våningshus vert vurdert å være i tråd med føremålet for arealet landbruk, natur og friluftsliv. I denne saka vert det søkt om frådelling av våningshuset og ikringliggende areal til våningshuset. I og med at landbruksjorda skal verte tilleggsjord til gardsbruk i aktiv drift med påståande våningshus, vert våningshuset på gnr/bnr 38/13 «til overs». I denne saka vil våningshuset ikkje lenger kunne kallast eit våningshus når det er frådelt. 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 38/13

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. Vi finn at i denne saka vil det gagne samfunnet å dele ifrå våningshuset og vonleg få heilårsbusette som vil bidra til busetnad og ivaretaking av våningshuset.

Vedtak:

Rådmannen gir samtykke til deling av gnr/bnr 38/13 i tråd med søknaden om deling jamfør «parsell nr 2». Rådmannen gir samtykke til deling av gnr/bnr 38/13 slik det framgår av kartet knytta til «parsell 2» 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.