

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
061/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	18.06.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Øyvind Hatleli	14/145	14/5428

Delingssak GBNR 18/9 Villanger - Klage på delegert vedtak

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Radøy kommune avslår klagen til søkjar. Radøy kommune gjev ikkje løyve til deling av tre parsellar og frådeling av hus nr 2 på gnr/bnr 18/9 og 6. vedtaket har heimel i jordlova §§ 9 og 12.

Saksopplysingar:

Vurdering

Gnr/bnr 18/9 og 6 er ein stor gard i Radøy målestokk. Det er 42,8 daa dyrkamark på garden og totalareal på 429,5 daa. Størrelsen på garden er tillagt vekt i sakshandsaminga. Det er to hus på garden og ein driftsbygning.

Søkjar framhevar særskilt at frådelingane skal kunne frigjere midlar til ny driftsbygning. I behandlinga etter jordlova kan ein ikkje leggje vekt på argument om privatøkonomisk gevinst. Dette står skreve i rundskriv M1- 2013 om omdisponering og deling: «*det har ikkje nevneverdig vekt kva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eieren*». Argumentet vil difor ikkje kunne tilleggas særleg vekt i sakshandsaminga.

Parsellane til hyttetomter

Søkjar er ueinig i at arealet til hyttetomter kan karakteriserast som «dyrkbare jord». I fylgje rundskrivet M1-2013 er dyrkbare jord: «*Jord som kan fulldyrkes til lettbrukt eller mindre lettbrukt jord... det må kunne gi rimelig og sikker grasavling.*» Arealet der parsellane er søkt frådelt er ei skogkledd flate. Landbrukskontoret kan gå med på at det ikkje er den mest lettdyrka marka, og at det difor er tvil om det er dyrkbare mark. Deling av parsellane vert derfor ikkje handsama etter jordlova § 9.

Delinga etter jordlova § 12 tredje ledd skal ta omsyn til *om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket, vern av arealressursane, driftsmessige gode løysingar og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.*

Fragmentering av jordbruksareal er ei høgst aktuell problemstilling på grunn av tidlegare frådelingar som gjer gardane stadig mindre og meir oppstykkja. Det er negativt med tanke på arealressursane og det legg ikkje opp til ei driftsmessig god løysing for landbruket på lengre sikt, jf. § 12 tredje ledd. Miljømessige ulemper tek sikte på «*konflikter mellom landbruket og andre interesser som fylgje av landbruksdrifta*». Det er kjent at hyttetomter i jordbruksområder ofte er utgangspunkt for konflikt, og kan karakteriserast som miljømessige ulemper, jf. § 12 tredje ledd.

Rundskriv M1-2013 seier også at ein under omsyn til arealressursane kan leggje vekt på plansituasjon. Sidan kommunen har politikk på å samle hyttetomter i hyttefelt og ikkje frittliggjande i LNF områder, vil det tale mot ei frådelling.

Landbrukskontoret finn at ein ikkje kan gje løyve til deling etter jordlova § 12.

Frådelling av huset med tomt

Søklar peiker på at endringane i jordlova skal gjere det lettare å dele frå hus/tomt. Det er opna for at ein kan gå lenger i å tillate frådelling til boligformål. Kommunen har ved tidlegare høve nytta dette der bygda slit med fråflytting. I denne saka vil ikkje dette punktet kunne tilleggas vekt då det ikkje er snakk om nyttilflytting til bygda. Søklar skal sjølv bu i huset, og delinga vil ikkje føre til noko auke i folketalet. Eit kårhus er ein ressurs for garden, spesielt ved generasjonsskifte, og det vil ikkje vere ei driftsmessig god løysing for garden, jf. § 12 tredje ledd. Huset ligg også slik til at ein kan sjå for seg framtidige miljømessige ulemper med ein fritt omsetteleg einebustad inne i landbruksområdet. Jf. M1-2013 er det meir negativt med frådelling til bustad enn hytte, av di dei normalt vert nytta meir enn hytter.

Omsynet til vern av arealressursane, jf. § 12 tredje ledd, gjer det også mogleg jf. rundskriv M1-2013 «..å hindre oppdeling av areala som gjer det vanskeleg å nekte seinare omdisponering.» Dette gjer seg gjeldande i frådelling av hus nummer to på garden. Sidan størrelsen til garden tilseier at ein kan ha behov for to hus, vil det vera ei uheldig utvikling å gje løyve til frådelling no medan ein i neste omgang vil få løyve til å setje opp nytt kårhus på garden. Dette vert i praksis ei utholing av prinsippa i jordlova. Det er viktig å ta omsyn til at den langsiktige bruken av garden vert minst mogleg negativt råka.

Landbrukskontoret finn at ein ikkje kan gje løyve til frådelling av hus nummer to på garden, jf. jordlova §§ 9 og 12.

Konklusjon

Radøy kommune avslår klagen til søklar. Radøy kommune gjev ikkje løyve til deling av tre parsellar og frådelling av hus nr 2 på gnr/bnr 18/9 og 6. vedtaket har heimel i jordlova §§ 9 og 12.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 061/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Radøy kommune avslår klagen til søklar. Radøy kommune gjev ikkje løyve til deling av tre parsellar og frådelling av hus nr 2 på gnr/bnr 18/9 og 6. vedtaket har heimel i jordlova §§ 9 og 12.

Vedlegg:

Delingssak GBNR 18/9 Villanger - søknad om deling - klage på vedtak

Delingssak GBNR 18/9 Villanger - søknad om deling - vedtak