

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
032/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	21.06.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjartan Nyhammer	17/753	17/7085

Landbrukssak gbnr 23/13,18 - Søknad om omdisponering av ca 900 m2 innmarksbeite for bygging av hus nr 2 på garden

Saksopplysingar:

Dokument i saka :

- Søknad om omdisponering av jordbruksareal etter jordlova §9 , gbnr 23/13,18
- Kart
- Bileter

Saka gjeld :

Søklar ynskjer å få omdiponert 900 m2 innmarksbeite for bygging av hus nr 2 på garden. I tillegg trengs det omdisponeringsløyve for 400-500 m2 framføringsveg (ca 130 meter) over fulldyrka- og overflatedyrka jord. Dagens eigar, søklar, bur på fråskilt tomt, gbnr 23/59, austom tunet på garden. Foreldra til søklar bur i våningshuset på garden. Innmarka vert brukt av nabobruk som har sauehald. Det er ikkje eige drift på garden. Neste generasjon ynskjer å busetta seg på garden og det vert opplyst at det kan verta aktuelt å ta oppatt drifta på garden. Det er i dag drift på 3 gardar på Marøy.

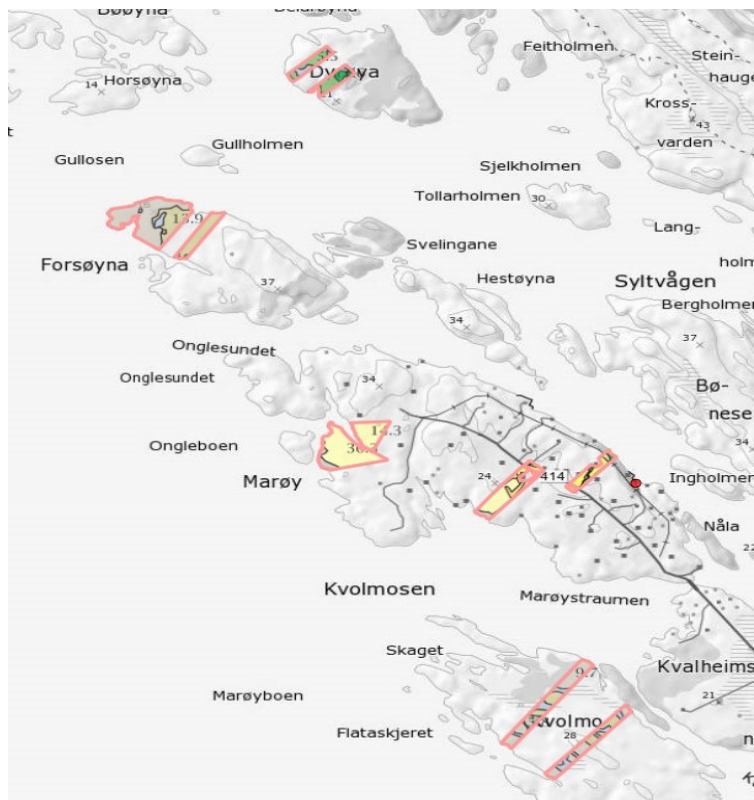
Lovverk : Det aktuelle arealet er dyrka jord og skal såleis handsamast etter §9 i jordlova.

Planstatus : I kommuneplanen har det aktuelle arealet status som LNF (landbruk, natur og friluftsliv formål)

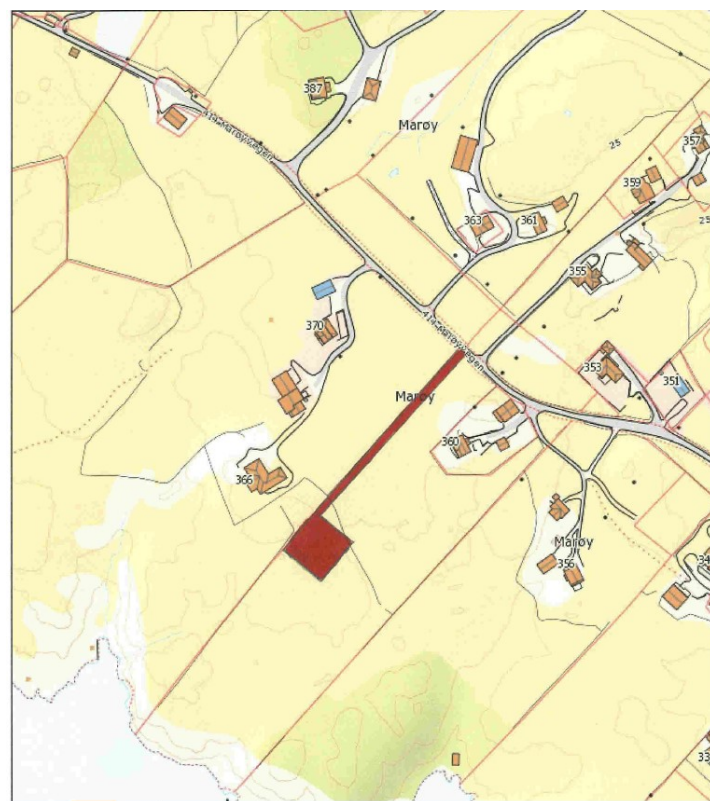
Landbrukseigedomen gbnr 23/13,18 Marøy:

Totalt 220 dekar. Av dette er 4 dekar fulldyrka, 11 dekar overflatedyrka og 60 dekar innmarksbeite. Om lag 16 dekar skog og resten er anna utmark og 1,6 dekar tun/bygningsmasse.

Oversiktskart landbrukseigedomen gbnr 23/13,18 Marøy :



Situasjonsplan omsøkt tomt m/tilkomstveg :



Vurdering

Saka skal handsamast etter §9 i jordlova. 1.ledd seier at «*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*».

Begrepet jordbruksproduksjon er omtalt i Rundskriv M-1/2013 og dekker planteproduksjon i jordbruk og hagebruk. Begrepet omfattar vidare bygningar som er direkte knytta til drifta av eigedomen, samt våningshuset.

Oppføring av kårbolig krev samtykke til omdisponering. Bustaden skal i hovudsak tena som bustad for den generasjonen som har overdratt eller skal overdra garden vidare og ikkje er direkte knytta til drifta. Det før omtalte rundskriv omtaler vidare kårbolig : «*Det vil være i samsvar med jordlovens formål å sikre en mest mulig kontinuerlig drift av jordbruksarealene. En har lang og fast praksis for at en tillater omdisponering til kårbolig for å hindre at driften blir svak eller lagt ned i forbindelse med generasjonsskifter. Behovet for kårbolig synes ikke lenger å være like stort som før. Det må foretas en nyansert vurdering av behovet for kårbolig. Samtykke til å oppføre kårbolig bør bare gis når det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendomen*».

Som det framgår av rundskrivet er det vurderinga av drifta og driftsomfanget som skal vurderat når ein skal fatte vedtak i saka. Er drifta på garden av ein slik karakter og av eit slikt omfang at det krevs to bustader på eigedomen for å sikre drifta ? Det er i dag andre som haustar og beiter innmarka på garden. Det har det vore i fleire år. Ein treng difor ikkje fleire hus på garden for å sikre drifta i overskueleg framtid. Dette er ein gard som har mindre enn 25 dekar full- og overflatedyrka jord og som det dermed ikkje kviler buplikt på. Ein treng difor ikkje føre opp nytt hus på garden for å overføre garden til neste generasjon.

I jordlova § 9, 2 og 3.ledd står det at «*Departementet kan i særlege høve gje dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vike. 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 òg takast omsyn til om arealet kan først attende til jordbruksproduksjon*».

Kommunane har fått departementets mynde til å avgjerde søknader om omdisponering og kan berre gje samtykke når «særlege høve» ligg føre. Meininga med denne formuleringa er å få fram at dyrka og dyrkbar jord skal ha sterkt vern.

Godkjende planar etter plan- og bygningslova

Det aktuelle arealet har, som tidlegare omtalt, planstatus LNF i gjeldande kommuneplan. Nærare vegen er det areal med planstatus LNFR som opnar for spreidd busetting. Truleg vart det gjort nokre vurderingar kvar ein ønska bustadbygging den gongen planen vart utarbeidd.

Drifts- og miljømessige ulemper

Det vil vere knytta visse driftsmessige ulemper for den som skal driva det omkringliggande arealet viss drifta framleis skal settast vekk til andre. Gjerdetvistar og skit i bilvegen er det mest vanlege ulemper når det kjem opp nye hus i eit beitelandskap. I saker der det er huseigar sjølv som står for drifta oppstår ikkje desse konfliktane. Å få ein ny veg på ca 130 meter frå Marøyvegen og fram til huset vil kunne vera ein styrke for drifta, men samstundes går det med 400 – 500 m2 jordbruksareal til vegbygging.

Kulturlandskapet

Landskapsbiletet vert til ein viss grad råka dersom det vert sett opp hus på den omsøkte tomte. På ei anna side kan ein sei at området allereie er «punkttert» med det relativt nye huset 30-40 meter nordom den omsøkte tomten. Uansett vil desse husa vere dominerande oppe på høgdedraget sett frå sjøsida.

Samfunnsgagnet

Her kjem mellom anna busettingsomsynet inn. Dersom det er viktig å styrke busettinga i bygda vil det kunne vere eit punkt som kan tale for ei omdisponering. Ein er kjend med at Hordabø skule har stigande elevtal dei komande åra, men det kan tekast at folketalet på Marøy isolert sett har hatt ein nedgang dei siste åra.

Samla vurdering :

Det er ikkje problem å sjå at det er ein attraktiv buplass det vert søkt om og ein kan ha stor forståing for at ein ynskjer å byggje seg hus på den – usjenert, solfylt og fantastisk sjøutsikt. Men søknaden vert her handsama etter jordlova og den tar ikkje slike omsyn. Det bør skje gjennom planprosessar.

Det avgjerande spørsmålet i denne saka er om det er behov for hus nr 2 på garden for å sikre drifta av jordbruksarealet. Det er nabobruk som i dag driftar garden og kan gjera det i overskueleg framtid uavhengig av tal hus på den aktuelle eigedomen.

Dersom Hovedutvalet finn busettingsomsynet så sterkt at ein ynskjer å gje løyve til ei omdisponering så må det vidare søkjast dispensasjon frå kommuneplanen då tiltaket ikkje vil vera i tråd med planformålet LNF.

Konklusjon :

Rådmannen finn ikkje at det er behov for hus nr 2 på gbnr 23/13,18 for å sikre kontinuerleg drift av eigedomen. Vidare føreligg det ikkje grunnar for at denne saka er eit særleg høve som vil kunne føre til at jordbruksinteressane bør vike.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Radøy kommune gjev ikkje løyve til omdisponering av omsøkt areal for bygging av tilkomstveg og bustad på gbnr 23/13,18 Marøy. Vedtaket har heimel i § 9 i jordlova.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 032/2017

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring.

I utvalet si drøfting vart det peika på at det er viktig å innvilga omdisponering for å sikra framtidig drift på bruket. Det vart også peikt på at ei omdisponering vil gje betre tilkomst til teigane også med maskinelt utstyr, noko som vil gjera drifta lettare og gje høgare avkastning.

Hovudutvalet set som krav at jord som blir fjerna for å gje betre vegtilkomst og lettare bruk av maskinelt utstyr, må brukast til å oppgradera jordbruksarealet på eigedomen. Det vart også peika på

at eit nytt hus ikkje vil bli ruvande i terrenget eller dominerande frå sjøsida, og at ei utbygging vil vera ei fortetting i området. Det vart også vist til at det eksisterande huset er i dårleg forfatning og at eit nytt hus vil leggja grunnlag for at ungdomar kan busetja seg og driva jordbruk her, i staden for at jorda skal bli liggjande brakk.

Rådmannen peika på at det i grunngjevinga for eit ja til omdisponering må leggast vekt på at det er nødvendig med hus nummer to for landbruksdrifta.

Det vart sett fram felles følgjande endringsframlegg i møtet:

Det vert gjeve løyve til omdisponering av omsøkt areal for bygging av bustad og tilkomstveg på gbnr 23/13,18 Marøy på følgjande vilkår:

- Jord som vert fjerna i samband med bygging av hus og tilkomstveg skal nyttast til oppgradering av jordbruksarealet på eigedomen.

Grunngjevinga for vedtaket er at det er naudsynt med hus nr. 2 på garden for å sikra landbruksdrifta. Neste generasjon ønskjer å overta garden og dei har på synfaring uttalt at dei sjølv vil driva garden med blant anna sauehald. Eksisterande hus på garden er i dårleg stand og dessutan nytta som bustad av foreldra til søkjar. Ny tilkomstveg vil betra tilkomst til jordbruksareala med maskinelt utstyr og og letta drifta.

Hovudutvalet vedtok samrøystes endringsframlegg sett fram i møtet.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve løyve til omdisponering av omsøkt areal for bygging av bustad og tilkomstveg på gbnr 23/13,18 Marøy på følgjande vilkår:

- Jord som vert fjerna i samband med bygging av hus og tilkomstveg skal nyttast til oppgradering av jordbruksarealet på eigedomen.

Grunngjevinga for vedtaket er at det er naudsynt med hus nr. 2 på garden for å sikra landbruksdrifta. Neste generasjon ønskjer å overta garden og dei har på synfaring uttalt at dei sjølv vil driva garden med blant anna sauehald. Eksisterande hus på garden er i dårleg stand og dessutan nytta som bustad av foreldra til søkjar. Ny tilkomstveg vil betra tilkomst til jordbruksareala med maskinelt utstyr og og letta drifta.

Hovudutvalet vedtok samrøystes endringsframlegg sett fram i møtet.

Vedlegg:

Landbrukssak Gbnr 2313 og 18 Marøy - omdisponering av jordbruksareal - søknad (L)(122717)