

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
24/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	19.03.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Toril Marie Mulen	14/176	

GBnr 33/14 Hella indre - søknad om hus nummer 2

Forslag til vedtak:

Det vert ikkje gjeve medhald i klagen frå søkjarane om bygging av hus nummer to på gardsbruket gnr/bnr 33/14 i Radøy kommune.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i Jordlova §§ 12 og 9 og Forvaltningslova § 31.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 24/2014

PLT - behandling:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert ikkje gjeve medhald i klagen frå søkjarane om bygging av hus nummer to på gardsbruket gnr/bnr 33/14 i Radøy kommune.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i Jordlova §§ 12 og 9 og Forvaltningslova § 31.

Saksopplysingar:

Vi viser til motteke søknad om å føre opp hus nummer 2 på gnr/bnr 33/14 Hella Indre i Radøy kommune. Søknaden kjem frå Øivind Eikefet og Marit Anne Bysveen som eig gnr/bnr 33/14.

Føremålet med søknaden er å kunne føre opp hus nr 2 for heilårsbustad. Det eksisterar eit våningshus på gardsbruket i dag. Huset er i dårleg forfatning. Eigarane av gardsbruket søker om å bygge hus nummer to på gardsbruket. Dei ynskjer å ta vare på det eldre våningshuset, pusse det opp og leige det ut.

Staden det er ynskt å føre opp hus nummer to er i tunskipnaden mellom det eksisterande eldre våningshuset og driftsbygningen.

Landbrukseigedommen gnr/bnr 33/14 har 10,8 daa fulldyrka areal, 5,5 daa overflatedyrka areal, 21,7 daa innmarksbeite og sum tilsaman 60,2 daa totalt areal.

Arealet som vert omsøkt omdisponert for å føre opp hus nummer 2 er dyrkbart.

Planstatusen for området er LNF. Landbruk, natur og friluftsliv.

Når vi snakkar om hus nummer to på eit gardsbruk brukar vi omgrepet kårbolig.

Vi må kunne vise til at det er behov for eit hus nummer to på gardsbruket, om ein skal få høve til å bygge kårbolig. Det er ikkje sjølvstendig drift på gardsbruket i dag. Det er nabobruk som haustar gras på gardsbruket i dag.

Det er ikkje behov for kårbolig på ein landbrukseigedom der det ikkje er dyreproduksjon av eit visst omfang. Det vil være i samband med avløyising at det kan argumenterast med behov for våningshus for to familiar på eit gardsbruk.

Det skal være avkastning av eit visst omfang dersom eit gardsbruk kan forsvare

utgiftene med å ha 2 hus på gardsbruket. I denne saka er det ikkje tilstrekkeleg avkastning til å kunne forsvare kostnadane med å ha eit våningshus og eit kårhus på driftseininga.

Jamfør rundskriv M-1/2013 er det ikkje gjort endringar i forbodet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar mark, jamfør Jordlova § 9.

Jamfør Jordlova § 9 må dyrka jord ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Departementet kan i særlege høve gje dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vike.

Vi finn det kan føre til miljø og driftsmessige ulemper for landbruket at det vert gitt samtykke til omdisponering for å føre opp hus nummer 2 som omsøkt i denne saka. Det er ikkje samfunnsgagn for ei større gruppe menneske at ein gir samtykke til omdisponering. Det kan framstå som oppstyking av kulturlandskapet at det kjem eit nytt våningshus på omsøkt stad på landbrukseigedommen, og vil være uheldig for kulturlandskapet.

DPLT 343/13 Vedtak:

Rådmannen gir ikkje samtykke til omdisponering av dyrka og dyrkbar mark for å kunne føre opp hus nummer 2 på gardsbruket jamfør Jordlova § 9 på gnr/bnr 33/14 i Radøy kommune.

Nye opplysningar i saka

Radøy kommune har motteke klage på administrativt fatta vedtak dagsett 16.11.2013. Klagen er dagsett 26.11.2013 og er levert innan gjeldande klagefrist.

Søkjjar klagar på avslaget på søknad om å få bygge hus nummer to på gardsbruket gnr/bnr 33/14 i

Radøy kommune.

Moment frå søkjar sin klage:

Søkjar finn dei søkjer om å bygge hus, dei søkjer ikkje om å bygge hus nummer to på garden, og søkjar finn huset dei søkjer om å bygge ikkje kan kallast kårhus

Søkjar finn Radøy kommune har teke feil i sakshandsaminga i forhold til kvar på gardsbruket dei søkjer om å få bygge hus

Søkjar finn arealet der dei søkjer om å få bygge hus ikkje er dyrka eller dyrkbar mark

Søkjar finn at kommunen ikkje har vurdert søknaden deira konkret og individuelt

Søkjar finn at det er til samfunnsgagn at dei ynskjer bygge hus og busette seg på gardsbruket

Søkjar finn at kommunen ikkje har gitt dei råd om aktuelle alternative plasseringar av hus

Hus nummer to

Det står eit våningshus på gardsbruk gnr/bnr 33/14. Taksten gir uttrykk for at huset er i sterkt forfall. Søkjarane skriv i sin søknad at dei ynskjer å ta vare på huset, bruke det som sommarhus og eventuelt leige huset ut. Rådmannen finn at vi då lyt handsame søknaden om å bygge hus som ein søknad om å bygge hus nummer to på gardsbruket. I landbruksjuridiske termer vil eit hus nummer to på eit gardsbruk bli omtala som ein kårbolig.

Feil i sakshandsaminga knytta til kvar søkjarane ynskjer bygge hus

Søkjarane har rett i at rådmannen, i første handsaming av søknaden, har mistolka søknaden og oppfatta det som om dei søkte om å bygge hus i tunskipnaden i nærleiken av allereie eksisterande våningshus. På innsendt kart viser det tydeleg at plasseringa av huset søkjarane ynskjer bygge ikkje er i tunskipnaden. Sjå kart innsendt av søkjar.

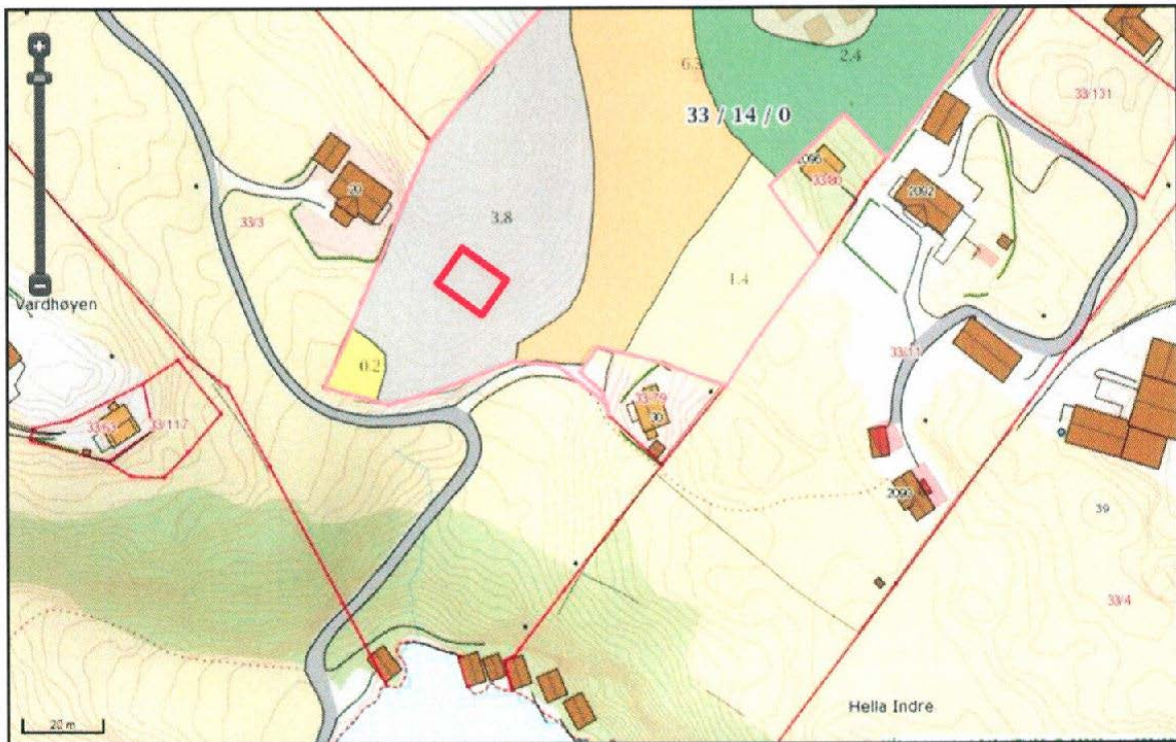


Fig 2. Den røde firkanten indikerer stedet vi ønsker å bygge nytt våningshus.

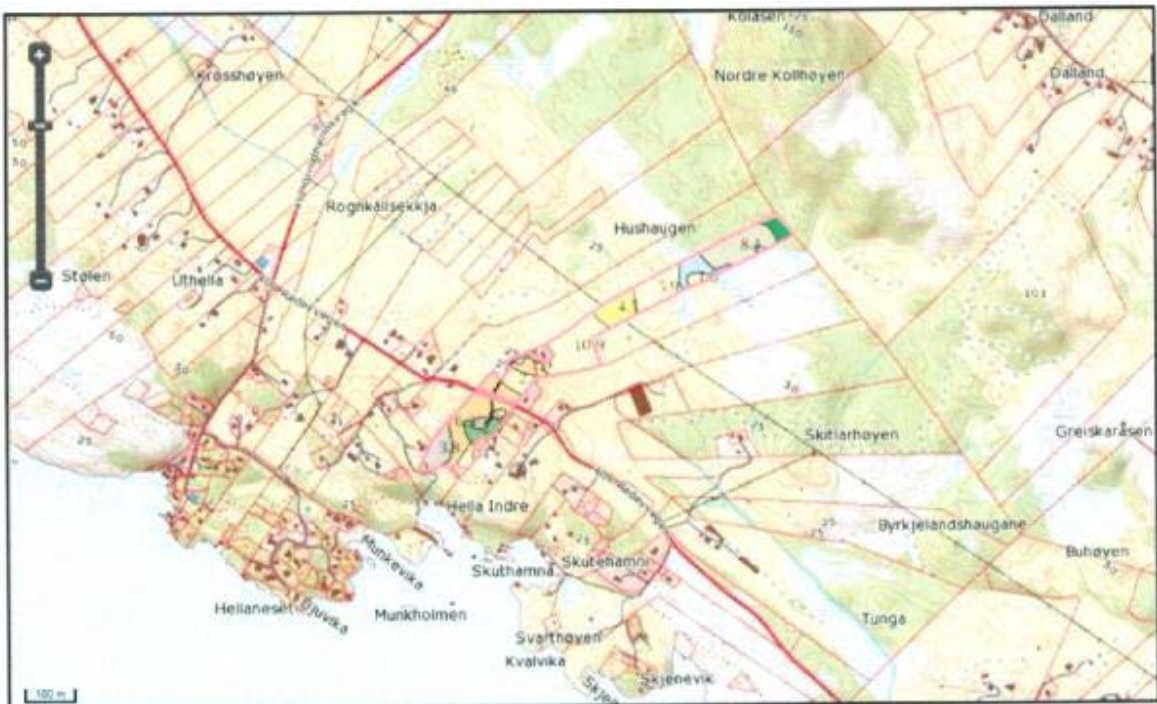


Fig 1. Gnr. 33, Bnr.14, Radøyvegen 2094 er angitt med flerfarget område.

Ei plassering av hus nummer to på ein annan stad enn i tunskipnaden vil medføre oppstykking og

ytterlegare punktering av kulturlandskapet. Den staden søkjarane ynskjer bygge huset er på eit lite høgdedrag, og vil etter rådmannen sitt syn være ei uheldig plassering.

Dyrka eller dyrkbar mark

Søkjarane framset i sin klage påstand om at området der dei ynskjer bygge hus ikkje er dyrka eller dyrkbar. Heile området der gardsbruket gnr/bnr 33/14 er ligg i kommuneplanen som LNF-område, avsett til landbruk, natur, friluftsliv. Dyrka og dyrkbar mark er omgrep som skal forståast på ein særskild måte. I AR5 som står for «arealressurskart i målestokk 1:5000» står det korleis ein skal forstå omgrepa «dyrka og dyrkbar mark». «*Dyrka mark* er delt inn i klassene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. *Innmarksbeite* er jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikkje kan høstes maskinelt. Minst 50 % av arealet skal være dekket av gressarter og/eller urter som tåler å bli utsatt for beiting.» Rådmannen finn at området søkjarane ynskjer bygge hus nummer to tilfredsstillar AR5 sin klassifisering og definisjon av omgrepa «dyrka eller dyrkbar mark».

Inviduell og konkret vurdering

Søkjarane finn at rådmannen ikkje har vurdert søknaden deira etter individuell og konkret handsaming. Det er eit spesifikt sett med kriterier som kvar søknad skal vurderast etter jamfør Jordlova, og desse er vurdert ved sakshandsaming og vedtak fatta administrativt i vedtak dagsett 16.11.2013.

Samfunnsgagn

Når det er tale om «samfunnsgagn» i lovteksten henspeglar det til noko som kjem ei større gruppe til gode. Rådmanne finn ikkje at ein kan kalle det samfunnsgagn å gje samtykke til oppføring av hus nummer to på landbrukseigedommen gnr/bnr 33/14 på omsøkt stad.

Aktuelle alternative plasseringar av hus

Søkjarane finn at kommunen ikkje har gitt dei råd om aktuelle alternative plasseringar av hus. Det var uttalt på synfaringa saman med søkjarane at alternativa var å anten pusse opp eksisterande våningshus eller å rive huset og søkje om å føre opp eit nytt hus på same staden.

Vedlegg:

Gnr 3314 Hella Indre - klage på vedtak