

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
043/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	18.09.2019
064/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	11.12.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	19/661	19/12376

Behandling av klage - frådelling - klage - gbnr 21/10 Sylta Indre

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage på administrativt vedtak sak 135/2019, datert 29.05.2019, som gjev avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet og søknad om delingsløyve vart avvist.

Det vart søkt om dispensasjon frå kommuneplanen og løyve til deling for å få dele frå tomt til einebustad med garasje frå gbnr 21/10- Sylta indre. Arealet ein søker delt frå er rekna ut til om lag 100m².

Omsøkt parsell vist gjennom situasjonsplan motteke 23.04.2019;



Vedtaket har følgende ordlyd:

«Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20 for frådelling av ny matrikkeleining vert avvist.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1m (deling), 26-1 og 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.»

Klage

Kommunen har den 25.06.2019 motteke klage frå ansvarleg søkjar Hammarkameratane AS på vegne av tiltakshavar. Supplerande klage vart motteke 08.08.2019.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar har klagerett som part i saka.

Vedtaket er sendt ansvarleg søkjar og tiltakshavar den 05.06.2019. Klagen er motteke 25.06.2019 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Ansvarleg søkjar har grunngjeve klagen slik:

Normalt sett trekkjer ein ikkje fram personlege grunnar til å dele ein tomt, men i dette tilfelle må det takast med for å sjå heilheita i valet om frådeling.

Tiltakshavar er dotter av grunneigar og bur i dag i våningshuset til garden (hovudbruket har gbnr: 21/17, med 21/10 som tilleggsareal).

Garden er i drift, tiltakshavar skal overta bruket men eksisterande kårhus er for lite for ein voksande familie og lite egna for tilbygg, det er heller ikkje noko til sals i nærleiken.

Difor står dei att med alternativa; å flytte vekk eller byggje nytt.

I og med att ho skal ta over er det lite hensiktsmessig å flytte vekk, då får ein liten moglegheit til å delta i arbeidet og gjere overgangen smidig.

Kommunen har orientert om att kårhus ikkje er aktuelt, det vil teoretisk vere for langt frå driftsbygningen, areal nærare er ikkje like godt egna for bygging.

Å kjøpe ein tomt ein annan plass vil i alle fall vere for langt frå driftsbygningen til att det vert eit aktuelt alternativ.

Tiltakshavar ynskjer å invitere hovudutvalet på synfaring på tomta, her er dårlig beite og eksisterande grunnar frå tidligare busetnad.

Ei synfaring vil betre synleggjere att dette er ein godt egna tomt for frådeling enn papirsøknaden.

Der ein har foreslått plassering av bustaden har det som sagt tidligare vore busetnad, både med kårhus og driftsbygning.

Såleis vert det ein naturleg plass å føre opp ny bygning.

Ein stel veldig lite av fulldyrka jord, sidan det er eit nasjonalt mål å omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året på landsbasis vil området egne seg godt.

Vegen tar litt av dyrka mark, men dette vil nabotomta få igjen.

Alternativ kan ein og leggje dei nye tomtegrensene i grensa til fulldyrka jord om det kan vere betre, då stel ein så og sei ingenting og fylkesmannen slepp å vere «kritisk til ei slik omdisponering».

Når det gjeld tomtar med bustadføremål i nærleiken reiknar me med att dette gjeld i Kjenaset og eit område lenger sør.

Tomtane i Kjenaset var så vidt tiltakshavar visste, solgt alle saman når ein bestemte seg for å søkje.

Arealet lenger sør har krav til regulering, og så vidt me veit er dette arbeidet verken starta eller planlagt starta.

Så det kunne like gjerne vore LNFR, tiltakshavar har ikkje noko myndigheit, kunnskap eller ynskje om å regulere dette området.

Såleis er det einaste alternativet som det brukar å vere; å flytte vekk.

Det same problemet går igjen og igjen i sak etter sak for tida, det som i si tid skulle gjere det enkelt for landbruket, alt LNFR området gjer til att Radøy vert vanskelegare og vanskelegare å busette seg på og dei knallharde tala frå 2018 seier sitt.

Det var 59 fleire personar som flytta ut av kommunen enn det flytta inn (Ref. SSB).

Ein kan spørje seg sjølv kvifor.

Grunnen er samansatt og underteikna har ikkje noko svar, men når familiar i etableringsfasen ikkje får moglegheit til å byggje andre plassar enn i dei ytterst få tomtane som er til sals, så hjelper det i alle fall ikkje.

Realiteten er att det er 1 bustadtomt til sals på Finn.no i heile kommunen.

Radøy består av gode 111 km² landareal, altså 111 000 000 m², av desse er 935m² til sals til bustadforemål.

I 2018 var det 2016 einebustadar i kommunen (ref. SSB) og altså 1 ledig bustadtomt.

Når ein ser desse tala er det først og fremst ganske skremmande, og i neste tanke ein «aha» opplevelse når ein tenkjer på kvifor folk ikkje flyttar til bygda, det lar seg jo rett og slett ikkje gjere. Småbruk er og blitt trendy og få vil selje, då vert det ofte ved generasjonsskifte ein feriestad for familien og bygdene dør sakte men sikkert naturleg ut.

Ein kan ikkje sitte på gjerdet og vente på å overta ein gard, når det er nokon som ynskjer det burde ein få moglegheita til det, trass i att ein i enkelte tilfelle må gjere det på anna måte enn kårhus.

Det att ein får ein bustadeigedom med landbruk rundt seg som i utgangspunktet er fritt omsetteleg er eit faktum og vil i mange tilfelle vere problematisk, spesielt på større bruk.

Men att dette byr på problem i praksis for denne eigedomen kan eg vanskeleg forestille meg.

Garden er liten og med sauedrift, om ein så ville det, er det ikkje mogleg med noko stor drift på denne garden.

Det er ikkje snakk om skurtreskarar og svære maskiner som det ville vore på større gardar.

Her er det snakk om mindre maskiner og sauehald.

Få bur på bygda for å bu tett på naboen, dei bur på bygda for friheiten og paradoksalt nok (ref. fylkesmannen si uttale til saka) nettopp å kunne ha jordbruket tett innpå seg.

I sak etter sak gjer ein avslag grunna moglegheita for konflikt knytt til lukt og støy frå landbruket.

Det er ingen som tar omsyn til moglegheita for trivsel knytt til nettopp; nærleiken til landbruket.

Underteikna bur sjølv på ein frådelt LNF eigedom, og det att tilgrensande område vert brukt til landbruk fører til att ein heilt gratis får eit flott kultutlandskap og dyrehald heilt inntil tomtegrensa.

Om ikkje det er ein av grunnane til att ein ynskjer å bu på bygda så veit ikkje eg.

Ein skulle tru att gjennom å krevje tinglyste rettar som; gjerdeplikt og rett til bruk av veg for landbruksmaskiner, vil føre til att trivsel og fordelar knytt til jordbruksareal vil vere meir sannsynleg enn konflikt, i denne saka.

Når alt dette er sagt, ser ein att ein potensielt opnar opp moglegheita for pressedens, som alltid.

Me meiner denne saka er spesiell, her har ein:

- Liten gard med mindre maskiner, noko som ikkje kan endre seg i særleg grad.
- Eksisterande grunnar frå tidligare bebyggelse, som gjer att ein får mindre nye inngrep.
- Ei bygd prega av fråflytting.
- Tiltakshavar som skal ta over drifta av garden rundt på sikt.

Vedlagt ligg og eit skriv frå leiaren i Risnes Grendalag for å synleggjere att det generelt er ynskje om meir etablering og att dette ikkje berre er underteikna og tiltakshavar sitt synspunkt

VURDERING

Følgjande kjem fram av kommunen si vurdering i vedtaket datert 29.05.2019.

«Ved ei frådelling av bustadtomt i eit landbruksområde vil ein få ein eigedom som er fritt omsetteleg. Sjølv om ein i dag er innforstått med konsekvensane av å ha ei bustadtomt i eit landbruksområde, kan det med skiftande eigartilhøve over tid, føre til konflikt mellom landbruk interessene og

bustadeigedomen. Tomta som vert søkt frådelt vi vera omkransa av dyrka mark på alle sider. Felles tilkomstveg med hovudbruket som bruk for å koma til dyrka mark vil også kunne ha uheldige konsekvensar for bustadeigedomen.

Landbrukssjefen vurderer også potensialet for konflikt mellom landbruk og bustadeigedom men finn at ei deling ikkje vil komma i nemneverdig konflikt med landbruksdrifta i området. Gjerdeplikt for bustadeigedomen vil vera til hjelp for å unngå konflikt. Fylkesmannen meiner at ei deling har potensiale til konflikt både med tanke på at bustaden ligg tett opp til dyrka mark på alle sider og at tilkomstvegen til jordbruksareal skal vera felles med tilkomst til bustaden.

Fylkesmannen har i liknande saker peika på i sine uttaler at det er stor fare for presedens dersom det vert gjeve løyve til frådelling då det er mange liknande saker både i Radøy og at i Nordhordland.

Kommunen ser at det er eit argument at eit løyve til frådelling og bygging av nytt bustadhus vil vera med på å styrka busetjinga i Risnes krinsen. At det har stått bygningar på tomta tidlegare er også ein faktor som må takast omsyn til i forhold til vurdering av konsekvensar for kulturmiljøet i området.

Kommunen har gjennom arbeidet med kommuneplanen for Radøy vurdert trongen for framtidig bustadareal i området. Det er lagt inn eit eksisterande og eit framtidig bustadområde i nærleiken av omsøkte tomt. Ved å gje løyve til frådelling av bustadtomter utanfor desse områda vil ein undergrava det arbeidet som er gjort og omsynet til kommuneplanen vert sett til side.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tvileggjast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ut frå vurderingane ovanfor, vurderer kommunen samla sett at omsyna bak LNF-formålet vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon.»

I klagen gjer ein gjeldande at eksisterande våningshus er for lite for ei voksande familie og at det er trong for eit nytt hus i tilknytning til garden. Vidare peikast det på at våningshuset ikkje er eigna til utviding. Rådmannen kan ikkje sjå at eksisterande våningshus er av ei slik tilstand og art at oppgradering og eventuelt tilbygg ikkje er mogleg.



Vidare peikast det på i klagen at det i denne saka ikkje er eit problem at nytt bustadhus blir fritt omsetteleg på grunn av at garden driv med sauehald og mindre maskinar, og ikkje er eigna til anna

drift. Vidare kjem det fram at for fleire er det ein fordel å få landbruket tett innpå bustaden då dette vil bidra til trivsel og fordelar for dei som ønskjer å busetje seg på landet.

Rådmannen ser at for tiltakshavar personleg vil det ikkje vere ulemper knytt til å ha landbruket tett på. Omsyna bak LNF-føremålet skal likevel ha eit langsiktig perspektiv. Ein kan dermed ikkje sjå bort frå at skiftande eigartilhøve over tid vil kunne føre til konflikt mellom landbruksinteressene og bustadeigedommen. Sjølv om det er «mindre» maskinar som er nytta til landbruksdrifta vil dette kunne vere tilstrekkeleg til å ha konfliktpotensial, spesielt sidan det er dyrka mark på alle sider av tomten som er søkt frådelt.

Det er vidare eit overordna mål i seg sjølv at ein skal unngå uheldig oppdeling av landbruksareal.

Rådmannen er samd med Fylkesmannen i at omdisponering prinsipielt skal skje gjennom plan og at det ikkje er ynskjeleg med ein praksis der frådelling skjer på dispensasjonar. Radøy kommune har i sitt planverk både regulerte bustadområder og områder som er sett av til spreidd utbygging. Rådmannen er restriktiv i sine vurderingar, og det skal vere spesielle tilhøve i saka for å gje dispensasjon til frådelling.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert sett vesentleg til side ved ein dispensasjon.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klaga som tilseier ei anna vurdering i saka.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c:

klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Klagen er motteke 25.06.2019. Frist for saksførebuing er 20.08.2019. På grunn av møtekalender for politiske møte blir ikkje saka handsama innan fristen. Saka blir handsama i møte 18.09.2019. Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klaga vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 135/2019, datert 29.05.2019, vert sendt Fylkesmannen

for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 26-1 og 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 043/2019

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring.

Etter drøftingar vart hovudutvalet samde om eit utsetjingsframlegg. Søkjar vert oppmoda om å ta kontakt med landbruksavdelinga om det er mogleg med ei deling av eigedomen.

Utvalet vedtok utsetjingsframlegget.

PLT - vedtak:

Saka vert utsett.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 064/2019

PLT - handsaming:

Hovudutvalet har tidlegare i år vore på synfaring i saka.

Hovudutvalet er samd med fylkesmannen i at omdisponering prinsipielt skal skje gjennom plan og at det ikkje er ønskeleg med for mange delingar på dispensasjon. Det er i kommuneplanen både regulerte bustadområde og område til spreidd utbygging, men samstundes er busetjingsstrukturen på Radøy slik at det er ikkje mogleg å fanga opp alle behov gjennom plan. Kommunen har heller ikkje hatt kapasitet til å ha eit planverk som til ei kvar tid er så oppdatert som ein kunne ønskja. Difor meiner utvalet det er tenleg og nødvendig at nokre saker vert løyst gjennom dispensasjon - spesielt i kommunen sine utkantbygder. Utvalet vil også peika på at eit omtalt område som er avsett i kommuneplanen i nærleiken, nok aldri vil koma til utbygging - til det vil det ikkje vera etterspurnad nok etter tomter i ei slik utkantbygd.

I denne saka har hovudutvalet lagt avgjerande vekt på at det vert tilrettelagt for tilflytting til bygda med lite bruk av arealressursar. Eigedomen får ei naturleg plassering som passar inn i forhold til eksisterande bustader i området og vil liggja fint plassert i terrenget. Det har tidlegare vore bygningar på den aktuelle plassen, noko som viser att i eksisterande grunnmurar m.m. Eigedomen vil også få ein høveleg avstand til fylkesvegen og det skal etablerast felles avkjøringsveg med naboeigedom slik at det vert tryggare avkjøring til fylkesvegen sett i høve til dagens farlege avkjøring. Siste del fram til eigedomen vil bli opprusting av eksisterande landbruksveg, noko som vert til stor nytte for drifta i omkringliggjande landbruksareal. I denne saka vert det også lagt vekt på at dei som skal byggje på eigedomen skal overta bruket på sikt.

Dei landbruksfaglege spørsmåla er vurdert av landbrukssjefen og det er gjeve løyve til deling etter jordlov. Utvalet støttar seg til at deling med føremål bustad, ikkje vil koma nemneverdig i konflikt med landbruksdrifta og det må leggjast vekt på at landbrukssjefen har den lokale kunnskapen om verknader delingssaka vil få for landbruket på staden.

Delinga vil ikkje føra til ulemper for kulturmiljøet eller for friluftslivet.

Når det gjeld trong for tilflytting til Risneskrinsen, viser utvalet også til det treårige LivogLyst-prosjektet i Risneskrinsen som både fylkesmannen og kommunen har gjeve midlar til, og som legg stor vekt på at krinsen må få tilflytting. Denne krinsen er ei utkantbygd i Radøy og vil nok kjenna seg endå meir som utkant i nye Alver kommune.

Det er hovudutvalet si samla vurdering at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i denne saka.

Det vart sett fram felles framlegg til vedtak:

Klagen vert teken til følgje og vedtak i sak 135/2019, datert 29.05.2019, vert gjort om.

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til frådelling til ny bustadtomt på ca. 1109 kvm som søkt om på følgjande vilkår;

1. Det skal etablerast felles tilkomstveg til ny eigedom, samt landbruksareal på gbnr. 21/10 og eigedomen gbnr 21/2.
2. Det må liggja føre tingslyst vegrett over gbnr. 21/10 og gbnr 21/2.
3. Det er gjerdeplikt for den frådeteigedomen.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav m, 26-1 og 19-2.

Hovudutvalet vedtok framlegg til vedtak sett fram i møtet.

PLT - vedtak:

Klagen vert teken til følgje og vedtak i sak 135/2019, datert 29.05.2019, vert gjort om.

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til frådelling til ny bustadtomt på ca. 1109 kvm som søkt om på følgjande vilkår;

1. Det skal etablerast felles tilkomstveg til ny eigedom, samt landbruksareal på gbnr. 21/10 og eigedomen gbnr 21/2.
2. Det må ligg føre tingslyst vegrett over gbnr. 21/10 og gbnr 21/2.
3. Det er gjerdeplikt på eigedomen.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav m, 26-1 og 19-2.

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådelling - grunngjeving for klage på vedtak

Klage på vedtak 001

Klage på vedtak 002

Klage på vedtak 003

Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - ny grunneigedom for heilårsbustad - klage på vedtak om avslag

Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - ny grunneigedom for heilårsbustad - avslag
Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådelling - løyve til omdisponering og deling etter jordlova
Gbnr 2110 Sylta indre - løyve til omdisponering og deling etter jordlova
Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådelling - uttale - dispensasjon
Uttale - Radøy - 21 10 - Sylta indre - ny grunneigedom for heilårsbustad - dispensasjon
Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - ny grunneigedom for heilårsbustad- uttale Statens vegvesen
19_47422-7Uttale - Dispensasjon - Fv. 409 - Gnr. 21 bnr. 10 Sylta indre - Radøy kommune
Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådelling - tilleggsinformasjon vedkomande søknad om deling -
fråsegn
2816324099-60292-18172-132-229
Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådelling - søknad om dispensasjon
Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådelling - søknad
Nabovarsling
Søknad om dispensasjon
Situasjonskart
Førehandsuttale - kopi og rekvisisjon av oppmålingsforretning
Svar avkjørsle
Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådelling - tilleggsinformasjon
Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådelling - Ber om uttale vedkomande kommunal vassleidning i
samband med deling av tomt
Situasjonsplanar Stine Valdersnes
Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådelling - tilbakemelding på nabovarsling
19_47422-5Svar - Nabovarsel - Frådelling av eigedom - Fv. 409 - Gnr. 21 bnr. 10 - Rossnesvegen -
Radøy kommune
Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådelling - uttale vedkomande avkjørsle
Uttale