

RADØY KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Saksansv.
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	18.12.2013	100/13	TMU

Avgjerslemynde: HPLT Sakshandsamar: Toril Mulen	Arkiv: GBNR-29/3, GBNR-29/4 Objekt:	Arkivsaknr 13/951
--	---	-----------------------------

GNR. 29/3 OG 4 - VÅGENES ØVRE - SØKNAD OM LØYVE TIL OPPFØRING AV HUS NR. 2 - KLAGESAKSHANDSAMING

Dokumentliste:

Nr	T	Dok. dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
1	I	13.08.2013	Steinar Vågenes	Gnr. 29/3 og 4 - Vågenes Øvre - Søknad om løyve til oppføring av hus nr. 2
4	U	28.10.2013	Steinar Vågenes	Gnr. 29/3 og 4 - Vågenes Øvre - Søknad om løyve til oppføring av hus nr. 2 - følgebrev
3	U	28.10.2013	Steinar Vågenes	Gnr. 29/3 og 4 - Vågenes Øvre - Søknad om løyve til oppføring av hus nr. 2 - jfr Jordlova
5	I	11.11.2013	Steinar Vågenes	Gnr. 29/3 og 4 - Vågenes Øvre - Søknad om løyve til oppføring av hus nr. 2

Vedlegg i saka:

Klage frå søkjar

Saksutgreiing:

Eigar av gnr/bnr 29/3 og 29/4, Steinar Vågenes, har søkt om å få føre opp hus nummer to på gardsbruket sitt med føremål bustadhus til nevøen sin, i brev dagsett 13.08.2013. Rådmannen fatta administrativt vedtak i brev dagsett 28.11.2013 og gav negativt svar på søknaden. Søkjaren har klaga på vedtaket av 28.11.2013 i brev dagsett 11.11.2013.

Nye opplysningar i saka

Radøy kommune har motteke klage frå eigar av gnr/bnr 29/3 og 29/4 på vedtaket fatta i brev dagsett 28.10.2013. Klagen er dagsett 11.11.2013.

Vurdering:

Klagen er grunngjeven med følgande:

- Samfunnsgagn for ei større gruppe menneske
- Kulturlandskapet
- Avkastning

- Busetting

Eigar Steinar Vågenes og kona hass Helen bur i våningshuset frå 1896 på gnr/bnr 29/3. Det er eit anna eldre våningshus på landbrukseigedommen, som søstra til Steinar Vågenes disponerar. Dette huset er utan vegtilkomst. I brev dagsett 8/12/2012 søkte Steinar Vågenes om at dette eldre våningshuset utan vegtilkomst skulle delast ifrå, jamfør Jordlova § 12, så søstra hass kunne overta det. Fylkesmannen gav negativ uttale til søknad om frådeling den gongen. I denne saka, i brev dagsett 13.08.2013, søker Steinar Vågenes om å få føre opp hus nummer to på landbrukseigedommen, tiltenkt nevøen hass, Terje Waagenes og familien hass, som på sikt ynskjer overta drifta av landbrukseigedommen. Ein søknad om å føre opp hus nummer to på eit gardsbruk lyt vurderast etter Jordlova § 9, som omhandlar bruken av dyrka og dyrkbar jord.

Samfunnsgagn for ei større gruppe menneske

Søklar finn at omgrepet «samfunnsgagnleg» må forståast med at det tener samfunnet at ny generasjon får høve til å bygge hus nummer to på gardsbruket.

Vi viser til rundskrivet M-1/2013:

«Tiltak som har verdi for allmennheita eller ei større gruppe personar går inn under bestemmingane. Ulike samfunnsinteresser kan komme i motstrid mot kvarandre. Samfunnsinteresser som talar for at det vert gjeve samtykke til omdisponering, kan til dømes være offentlege eller private føremål som tilgodeser allmennheita og føremål som tek sikte på auka sysselsetting og næringsutvikling på bygdene. Inn under omgrepet «samfunnsgagn» går også omsynet til busettinga. Det kan leggest vekt på om omdisponeringa vil bidra til å oppretthalde eller styrke busettinga i området eigedommen ligg.

Det vil være i samsvar med jordlova sitt føremål å sikre ei mest mogleg kontinuerleg drift av jordbruksareala. Ein har lang og fast praksis for at ein tillet omdisponering til kårbolig for å hindre at drifta blir svak eller lagt ned i samband med generasjonsskifte. Behovet for kårbolig synast ikkje lenger å være like stort som før. Det må foretakast ei nyansert vurdering av behovet for kårbolig. Samtykke til å oppføre kårbolig bør berre gjevast når det ikkje er tvil om at kårbolig er naudsynt av omsyn til drifta av eigedommen.»

Hus nummer to på eit gardsbruk skal reknast som ein kårbolig. Rådmannen er i begrunna tvil om det er naudsynt med kårbolig utifrå dagens drift av landbrukseigedommen. Sjølv med betydeleg omfang av husdyrhald vil det være mindre behov for kårbolig no enn i tidlegare tider, av di vi i dag har relativt gode avløysarordningar som ivaretek behovet for tryggleik kring avløyning. Rådmannen finn vi ikkje kan imøtekomme klagen på dette punktet.

Kulturlandskapet

Søklar finn at kulturlandskapet vert ivareteke med at søklar får høve til å sette opp hus nummer to på gardsbruket slik at ny generasjon får høve til å busette seg på gardsbruket med intensjon om å overta gardsdrifta. Jamfør kartet som søklar har lagt fram for kvar søklar ynskjer å føre opp hus nummer to på gardsbruket, ligg huset på ein kolle/eit lite høgdedrag i landskapet. Dette er eit stykke i frå vegen. Det ligg hus i nærleiken på naboeigedommane. Vi finn at eit eventuelt nytt hus her vil medverke til at eit større område mellom vegen og ynskt plassering av hus nummer to vil på sikt kunne bli tyngre å ivareta som landbruksjord. Erfaring tilseier at oppstykking av dyrka jord og dyrkbar jord, slik at ein sit med «innklemte» mindre teigar er uheldig og på sikt medfører at desse mindre teigane går ut av drift. Dette finn rådmannen er uheldig for kulturlandskapet. Rådmannen finn vi ikkje kan imøtekomme klagen på dette punktet.

Avkastning

Etter måten er dette gardsbruket ikkje av dei minste gardsbruka i Radøy. Med full drift og dyrehald utifrå arealressursane på gardsbruket kunne det vore bra tilleggssinntekt for ein familie å drive dette gardsbruket. Vi minner om at mindre enn 20 % av bøndene i Hordaland har landbruk som hovudinntektskjelde. Dagens prisar på bustadhus samanlikna med avkastninga eit gardsbruk gir vil ikkje kunne forsvare at denne landbrukseigedommen, sjølv med full drift, sjølv med full utnytting av potensialet til gardsbruket, har to våningshus. Rådmannen finn at vi ikkje kan imøtekomme klagen på dette punktet.

Busetting

Søklar finn at det er viktig for busettinga i bygda at den nye generasjonen må få høve til å busette seg på gardsbruket i hus nummer to på gardsbruket. I Radøy kommune i dag er det få tomter som er klare for å føre opp bustadhus. I lys av dette er det ikkje sakleg å henvise søkjarane til å finne seg ei tomt i eit etablert byggefelt i Bøvågen til dømes, som er i overkommeleg nærleik til gardsbruket. På dette punktet er rådmannen samd med klagar. Rådmannen finn vi kan imøtekomme klagen på dette punktet.

Rådmannen finn ikkje at det er kome fram nye opplysningar i saka som endrar den vurderinga som er gjort i sak dagsett 28.10.2013, og rår til at klagen ikkje vert teken til følgje.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje. Vedtak i sak dagsett 28.10.2013 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er Forvaltningslova § 33, 2.ledd jfr Jordlova § 9.

Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

18.12.2013 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak, med eit ekstra tillegg.

Hovudutvalet stadfestar vedtaket sitt frå 4/9/2013. Klagen til søklar vert avvist. Hovudutvalet ynskjer å komme med ei tilleggsbemerkning. Lat nevøen kjøpe og overta gardsbruket og så ynskjer hovudutvalet velkommen ein søknad frå ny eigar om å bygge hus nummer to på gardsbruket. Ei eventuell ny sak om hus nummer to på gardsbruket skal opp i hovudutvalet. Vi veit framleis ikkje kva fylkesmannen vil gje av uttale i saka når den tid kjem at det vert søkt om hus nummer to på gardsbruket.

PLT-100/13 VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje. Vedtak i sak dagsett 28.10.2013 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er Forvaltningslova § 33, 2.ledd jfr Jordlova § 9.

Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Hovudutvalet stadfestar vedtaket sitt frå 4/9/2013. Klagen til søklar vert avvist. Hovudutvalet ynskjer å komme med ei tilleggsbemerkning. Lat nevøen kjøpe og overta gardsbruket og så ynskjer hovudutvalet velkommen ein søknad frå ny eigar om å bygge hus nummer to på gardsbruket. Ei eventuell ny sak om hus nummer to på gardsbruket skal opp i hovudutvalet. Vi veit framleis ikkje kva fylkesmannen vil gje av uttale i saka når den tid kjem at det vert søkt om hus nummer to på gardsbruket.

