



Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 MANGER

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 52 03 00
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Klageavgjerd i byggjesak - gnr. 22 bnr. 1, Rikstad, Radøy kommune- tiltakshavar: Helge Rikstad

Fylkesmannen i Hordaland har påklaga kommunen sitt vedtak om løyve til deling av tomt i LNF-område. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak.

Vi viser til kommunen si oversending av saka for behandling til Fylkesmannen i Hordaland, datert 11.12.2017. Klagen blei vidaresendt Kommunal- og moderniseringsdepartementet på grunn av inhabilitet hos Fylkesmannen i Hordaland. Departementet har oppnemnd Fylkesmannen i Rogaland som settefylkesmann i brev datert desember 2017.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld frådeling av tomt til bustadformål for tilbakeflyttande familiemedlem. Arealet er vist med LNF-formål i arealdelen av kommuneplanen for Radøy, og er såleis avhengig av dispensasjon frå planen for å kunne gjennomførast. Søknaden er grunngjeven med at det i nærområdet ikkje er nokon eksisterande tomter som kan kjøpast/nyttast. Vidare ligg tomta i ei skråning som ikkje har eller kan ha dyrka mark eller brukande landbruksareal. Nå det gjeld veg, skal det nyttast allereie eksisterande tilkomstveg til gnr/bnr. 22/17.

Det har komme inn naboprotestar mot søknaden.

Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 18.04.2017 rådd i frå at dispensasjon blir gitt.

Frådeling av tomt frå ein landbrukseigedom krev også behandling etter jordlova. Det ligg føre positivt vedtak etter jordlova av 29.03.2017, frå Radøy kommune.

Radøy kommune gjorde 21.06.2017 følgjande vedtak:

”Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og løyve til deling av ny grunneigedom for heilårsbustad på ca. 1 daa på følgjande vilkår:

- 1. Det skal etablerast ein samla avkjørsle i samsvar med tilsagn frå Statens vegvesen.*
- 2. Det må søkjast om utsleppsløyve og tilkopling til kommunalt vassverk.*
- 3. Det må leggjast fram for tinglysing rett til å føra leidningsnett over anna eigedom og rett til å kopla seg til eksisterande privat leidningsnett.*
- 4. Eigedomten får gjerdeplikt.*

5. *Plassering av bustaden skal tilpassast terrenget, og ikkje framstå som dominerande og eksponert i landskapet.*”

Vedtaket blei påklaga av Fylkesmannen i Hordaland i brev datert 04.07.2017. Klagaren peiker m.a. på at:

- Gnr. 22 bnr. 1 er totalt på om lag 60 daa. 18 av desse er fulldyrka og nesten 9 daa er innmarksbeite.
- Det aktuelle arealet er vist som innmarksbeite i markslagskart og ligg inneklemt mellom fulldyrka areal på to sider. Ved ei frådeling som omsøkt får ein ei uheldig oppstyking av jordbruksareal som vil kunne gi drifts- og miljømessige ulemper. Tenkt tilkomstveg vil vidare gå over fulldyrka areal.
- Løyve vil føre til ei punktering av eit samanhengande landbruksområde fri for bustadhus og hytter.
- Det er ein stor fordel å kunne ha rasjonell landbruksdrift inkludert spreining av husdyrgjødsel i eit større samanhengande område utan hus og hytter.
- Omsøkt tiltak kan føre til presedens for seinare søknader om frådeling i LNF-områda i kommunen slik at arealdelen av kommuneplanen på sikt vil kunne miste sin funksjon som styringsverktøy for arealbruken i kommunen.

Radøy kommune behandla klagen 13.09.2017 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefrista, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Deling av eigedom er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 m.

Kommunen skal sjå til at eit ev. løyve ikkje er i strid med plan- og bygningslovas regelverk.

For deling av eigedom er det rettslege utgangspunktet pbl. § 26-1, jf. § 12-4. I følgje pbl. § 26-1 *må ikke eiendom deles på en måte som gjør at det oppstår forhold som strider imot denne lov, forskrift eller plan. Heller ikke må eiendom deles slik at det oppstår tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering.*

Eigedommen er i kommuneplan for Radøy 2011-2023, planID: 12602008000300 vist med føremålet LNF (landbruks-, natur- og friluftsføremål).

Frådeling av tomt og oppretting av ny grunneigedom for heilårsbustad, krev dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Kommuneplanens føresegn og arealføremål fastset bruken av areala i Radøy kommune, og er bindande for alle nye tiltak. Omsøkt tomt er i kommuneplanens arealdel avsett som LNF-område. Etter plan- og bygningslovs formålsføresegn i § 1-1, skal det leggjast vekt på breie samfunnsinteresser og ei berekraftig utvikling for framtidige generasjonar. Avsetting av området som LNF-område skal sørge for at arealbruken i området vert forutsigbar for dei som driv med landbruk i området. Omsynet til dei overordna og langsiktige arealvurderingane som er gjort i ein omfattande planprosess, tilseier at ein dispensasjon vil vere med å undergrava kommuneplanen som styringsverktøy.

Klagar peikar med anna på at det aktuelle arealet er vist som innmarksbeita i markslagskart og ligg inneklemt mellom fulldyrka areal på to sider. Ved ei frådeling som omsøkt får ein ei uheldig oppstyking av jordbruksareal som vil kunne gi drifts- og miljømessige ulemper. Tenkt tilkomstveg vil gå over fulldyrka areal. Vidare peikar klagar på at oppføring av ein bustad på eigedomen vil gi negativ verknad i høve til landbruksdrifta. Busetnad i området ligg langs vegen på begge sider og har ei tydeleg grense mot landbruksarealet i bakkant. Arealet er ein del av eit samanhengande landbruksdrag og frådeling av ei bustadtomt i dette arealet vil fragmentere landbruksarealet. Det er allereie delt i får fleire eigedommar frå gnr/bnr 22/1. Fylkesmannen er samd med klagar i at ei deling av eigedomen vil føre til ein stykkevis oppdeling av ein landbrukseigedom, og at dette på sikt vil kunne føre til driftsmessige ulemper, og at delinga ikkje tek i vare omsynet bak arealføremålet.

Etter ei samla vurdering har Fylkesmannen kome til at ein dispensasjon vil føre til at omsyna bak føresegna blir vesentleg tilsidesett, og dispensasjon kan difor ikkje bli gitt, jf. pbl. § 19-2.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 21.06.2017, slik at søknaden om frådeling blir avslått.

Klagen blir tatt til følgje.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Lone Merethe Solheim
avdelingsdirektør

Aurora Skimmeland
juridisk rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Aurora Skimmeland
Saksbehandlar telefon: 51568790
E-post: fmroask@fylkesmannen.no

Kopi til:

Helge Rikstad	Rossnesvegen 15	5937	BØVÅGEN
Agnar Karsten Lilletvedt	Stølegaten 8 B	5003	Bergen
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen