



FYLKESMANNEN
I ROGALAND

Dykkar ref.: 17/527

Vår dato: 3.4.2018
Vår ref.: 2017/13379
Arkivnr.: 423.1

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. 29 bnr. 17, Vågenes øvre, Radøy kommune-tiltakshavar: Tore Vågenes

Fylkesmannen i Hordaland har påklaga kommunen sitt vedtak om frådelling av tomt og oppretting av ny grunneigedom i område avsett til landbruks-, natur- og friluftsmål. Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak.

Vi viser til kommunen si oversending av saka for behandling til Fylkesmannen i Hordaland, datert 14.12.2017. 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 14.12.2017.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld frådelling av ei tomt på om lag 900 m² til bustadformål. 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 den nye eigedomen vil grense mot eksisterande bustadeigedom med tilknytting til offentleg vann og eksisterande veg. Vidare vil den nye eigdommen har større avstand frå strandlinja enn eksisterande busetnad.

Det har komme inn naboprotestar mot søknaden.

Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 31.5.2017 rådd i frå at dispensasjon blir gitt.

Frådelling av tomt frå ein landbrukseigedom krev også behandling etter jordlova. Det ligg føre positivt vedtak etter jordlova av 10.05.2017, frå Radøy kommune.

Radøy kommune gjorde 21.6.2017 følgjande vedtak:

”Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og bygge/deleforbod i strandsone og løyve til deling for oppretting av ny grunneigedom for heilårsbustad på følgjande vilkår:

1. *Det må sendast inn tinglyst rett til å knyte eigedomen til eksisterande leidningsnett for vatn og avlaup.*
2. *Det må sendast inn tinglyst vegrett.*
3. *Det må søkjast om utsleppsløyve.*
4. *Det må søkjast om tilknyting til offentleg vassverk.*
5. *Det må søkjast om utvida bruk av eksisterande avkjørsle.*

Saka vert ikkje overført til oppmåling før vilkåra i delingsløyvet er oppfylt.

Grunngjeving går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) §20-1m (deling) og § 19-2 jf. § 11-6.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og nabo som har merknad i saka for klagevurdering.”

Vedtaket blei påklaga av Fylkesmannen i Hordaland i brev datert 4.7.2017. Klagaren peiker m.a. på at:

- Det ikkje skal vere ei kurant sak å dispensere frå gjeldande plan, då den har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret
- Fylkesmannen rådde frå dispensasjon i brev av 31.05.2017. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden.
- Omsøkt areal er overflatedyrka jord. Sjølv om arealet er i gjengroing, vil det likevel kunne brukast til beite og såleis ha verdi for landbruket.
- Arealet grensar til overflatedyrka areal på naboeigedomen; bustadbygging tett inntil landbruksareal vil kunne gi miljø- og driftsmessige ulemper.
- Frådeling vil vidare føre til ytterlegare oppdeling av eit større samanhengande LNF-område.
- Dersom det er eit ønskje frå kommunen om ytterlegare busetnad i dette område bør det vurderast i ein planprosess, der ein kan sjå området samla, framfor gjennom enkeltsakshandsaming. Ein dispensasjon i denne saka vil kunne skapa presedens for seinare saker om frådeling og såleis på sikt kunne uthula arealdelen av kommuneplanen som styringsreiskap for arealbruken i kommunen.
- Fylkesmannen i Hordaland kan ikkje sjå at LNF-formålet opnar for utbygging anna enn i tilknyting til stadbunden næring. Byggegrenser mot sjø i slike område vil då gjelda for landbruksbygg, jf. pbl. § 11-11 nr. 4. Andre tiltak må vurderast i lys av bygge- og deleforbodet i pbl. § 1-8. Frådeling til bustadformål gir ei forventning om å få bygge bustad. Det gjer at sjølv om også oppføring av bustaden er avhengig av dispensasjon, vil konsekvensar for strandsona, landskap m.m. vurderast allereie ved frådelinga så langt råd er.

Radøy kommune behandla klagen 13.9.2017 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 (fv1.) 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 eventuelt løyve ikkje strid mot plan- og bygningslovas regelverk.

For deling av eigedom er det rettslege utgangspunktet pbl. § 26-1 jf. § 12-4. I følge 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 friluftsmål).

Frådeling av tomt og oppretting av ny grunneigedom for heilårsbustad, krev dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen. Tiltaket er vidare avhengig av dispensasjon frå bygge- og deleforbodet i strandsona i plan- og bygningslova § 1-8.

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 leggast 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.

Vidare skal byggeforbodet i pbl. § 1-8 hindra nedbygging av strandsona for å verne omsynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfald, landskapsinteresser m.m. Fylkesmannen er samd med klagar i at det er viktig å bevare området av omsyn til friluftsinteresser, sikre fri tilgang til sjøen, samt sikre strandsoneverdiar i området. Etter plan- og bygningslova § 1-8 første ledd, skal det i 100-metersbeltet langs sjøen tas særleg omsyn til natur- kultur, friluftsliv, landskap og andre allmenne interessa. Avsetting av området som LNF-område skal sørge for at arealbruken i området i størst mogleg grad blir halde ubyggd. Fylkesmannen er av den oppfatning at ein dispensasjon i dette høvet vil kunne gi presedensverknader og opne for utbygging og privatisering i strandsona noko som ikkje er ønskeleg eller i tråd med omsyna bak 100-metersbeltet langs sjø eller pbl. § 1-8.

Kommuneplanens føresegner 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. Fylkesmannen vil peika på at avvik frå arealplanar reise særlege spørsmål. De ulike planane er som oftast blitt til gjennom omfattande avgjerdsprosess. Eit av omsyna bak LNF-føremålet å hindra at landbruksareal vert delt opp og nedbygd bit for bit utan at kommunen har høve til å gjere ei heilskapleg vurdering av arealbruken. Kryssande omsyn vil i større grad enn ved behandlinga av enkeltsaker bli vurdert og veid mot kvarandre gjennom ein planprosess. Fylkesmannen i Rogaland er samd med klagar i at ein dispensasjon her vil setja planføremålet vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føremålet i kommuneplanen gjer seg framleis gjeldande med styrke. Frådeling til bustadformål gir ei forventning om å få bygge bustad. Det gjer at sjølv om også oppføring av bustaden er avhengig av dispensasjon, vil konsekvensar for strandsona, landskap m.m. vurderast allereie ved frådeling så langt råd er. Det er Fylkesmannen i Rogaland si oppfatning at det er stor fare for å skapa presedens ved å gje løyve til frådeling av tomt i denne konkrete saka då det er tale om to omfattande dispensasjonar. Vidare vil det truleg være mange tilsvarande arealer i kommunen, og ein dispensasjon vil difor kunne få vesentlege konsekvensverknader. Sjølv om skadeverknadane på denne eine tomte vil vere avgrensa, så vil konsekvensverknadene kunne bli vesentlege for området.

Fylkesmannen i Rogaland har etter dette kome fram til at det ikkje er grunnlag for å gi dispensasjon for frådeling av omsøkt tomt, jf. pbl. § 19-2.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 21.6.2017, slik at søknaden om frådeling blir avslått.

Klagen blir tatt til følge.

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:

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Tore Vågenes	Vågenesvegen 176	5936	