



FYLKESMANNEN
I ROGALAND

Dykkar ref.: ~~17/2525-18/349~~17/2525-18/349 Vår dato:

Vår ref.: 2018/6863
Arkivnr.: 423.1

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

~~RADØY KOMMUNE~~
~~Radøyvegen 1690~~
~~5936~~ ~~MANGER~~

~~Att. Katrine Bjordal Midttun~~

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 25 bnr. 58, Haugland, Radøy kommune-tiltakshavar: Øystein Palmesen

Fylkesmannen i Hordaland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon for oppføring av garasje i område sett av til landbruks-, natur og friluftsmål (LNF-formål). Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknad om dispensasjon for oppføring av garasje.

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si oversending av 28.06.2018, kor Fylkesmannen i Rogaland blei oppnemnd som settefylkesmann.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen for oppføring av garasje med grunnflate på 42 kvm og høgde på 4,6 meter, utan bruksareal på loft. Søknaden er grunnigjeven med behov for vinterlagring av båt, lagring av sykklar til dagleg bruk og liknande. Ifølgje søker er området lite egna til dyrking og det vil bli tatt omsyn til tilgjengelegheit for allmenta.

Det ligg ikkje føre merknadar frå naboar.

Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 31.01.2018 rådd i frå at dispensasjon blir gitt på bakgrunn av at arealet er registrert som fulldyrka mark i NIBIO marklagskart. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite slik mark som mogleg, og Stortinget har nyleg skjerpa dei årlege måla for omfanget av slik omdisponering.

Landbrukskontoret i Austrheim, Radøy og Fedje har i e-post av 21.02.2018 uttalt følgende: «Dette er arealet avskrive for landbruket då det er tredelt og i realiteten ligg på ein bustadtomt. Då treng det ikkje handsamast etter jordlova.»

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune gjorde 07.03.2018 følgjande vedtak:

”Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF som omsøkt for oppføring av garasje på ca. 42 kvm og med ei høgde på ca. 4,6 meter på følgjande vilkår:

- 1. Garasjen skal plasserast som det går fram av søknaden og med ei planeringshøgde som tilsvarar høgda på vegen.*
- 2. Garasjen skal ha snuplass på eigen teig.*
- 3. Det skal sikrast tilkomst forbi garasjen til landbruksarealet.*

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.”

Vedtaket blei påklaga av Fylkesmannen i Hordaland i brev datert 10.04.2018. Klagaren peiker m.a. på innhaldet i sin tidlegare uttale. I tillegg vurderer klagar at sjølv om området er ein del av ein bustadtomt, så høyrer den naturleg saman med eit større samanhengande landbruksareal. Arealet bør ikkje reduserast, og ein punktvis utbygging vil føre til større press på resterande landbruksareal. Klagar legg til grunn at arealet uansett skal vurderast som dyrkbart, sjølv om kommunen legg til grunn noko anna. Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt etter pbl. § 19-2 andre ledd første setning eller andre setning.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i kommunen behandla klagen og var på synfaring i området den 13.06.2018 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak. Dei la til grunn at det aktuelle arealet ikkje er dyrka mark, og at markslagkartet er feil i denne saka.

Klagar har bedt om utsett iverksetting av vedtaket. Radøy kommune behandla spørsmålet i brev av 03.05.2018, og har gjeve utsett iverksetting av vedtaket.

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. Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd.

Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka, oppheve eller sende det tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling. Vi vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gje dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan prøves fullt ut av Fylkesmannen.

Oppføring av garasjen krev løyve av kommunen etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a. Eigedommen er i kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023, vedtatt i kommunestyret 29.09.2011, vist med føremålet LNF. Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen bygger 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 leggst 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.

Utgangspunktet for Fylkesmannen i Rogaland si vurdering er at terskelen for at kommunen kan gje ein dispensasjon har blitt skjerpa dei seinare år. Det går i tillegg fram av pbl. § 19-2 tredje ledd at det i ei dispensasjonsvurdering skal leggst særleg vekt på blant anna jordvernomsyn. Omsyna bak arealformålet LNF er sentrale nasjonale omsyn, som knytte seg til samfunnets fellesinteresser for bevaring av landbruksnæring, natur, og allmenta si tilgjenge for å nytte dei friluftslivsmoglegheita som område byr på.

Fylkesmannen i Rogaland er samd med kommunen i at ein garasje ikkje vil kunne komme i konflikt med landbruksomsyna på same måte som ein bustad når det gjeld omsynet til eksempelvis lukt og støy. Ein garasje blir ikkje brukt på same måte og det er ikkje søkt om rom for varig opphald.

Garasjen er likevel plassert på areal kategorisert til fulldyrka jord, og arealet ligg i eit samanhengande landbruksområde. Området grensar mot anna fulldyrka- og overflatedyrka jord. Kommunen har lagt avgjerande vekt på at arealet ikkje er fulldyrka i dag, og heller ikkje har vore det tilbake til 1961. Slik Fylkesmannen i Rogaland ser saka kan ikkje dette få avgjerande betydning her. Arealet er kategorisert som dyrkbart og det må vere utgangspunktet for vurderinga. At arealet ikkje er dyrka i dag og ikkje har vore det på lang tid, gir i seg sjølv ikkje høve til å sjå bort frå den formelle kategoriseringa i kartsystemet. Det er kvaliteten på jorda som er avgjerande, og jordvernomsyn kjem inn i vurderinga av dispensasjonen når arealet kan pløyas og tas i bruk på nytt, jf. rundskriv datert 01.07.2013 om omdisponering og deling frå Landbruks- og matdepartementet punkt 6.2. Heldt saman med dei skjerpa krava for å gje dispensasjon og dei skjerpa måla i Stortingets nye jordvernstrategi, kan ikkje Fylkesmannen i Rogaland sjå at formålet ikkje blir vesentleg tilsidesett. Oppføring av ein garasje på arealet vil stykke opp jordbruksareal, og vil føre til at særleg jordbruksareal mot nord vil bli vanskeleg tilgjengeleg. I tillegg er eksisterande bustad og den nye garasjen er plassert på kvar si side av ein felles privat veg over eigedomen. Vegen blir nytta av to andre bustader. Fylkesmannen i Rogaland ser det som uheldig med ei slik fragmentering av areala, særleg når den nye garasjen vert plassert 20-25 meter frå eksisterande bustad.

Kommuneplanen i Radøy kommune er under revisjon, og formålet for arealet vil ifølge administrasjonen bli endra til LNF spreidd busetnad. Slik Fylkesmannen i Rogaland ser det, er det viktig at endringar ikkje skjer via dispensasjon slik det er søkt om her, men etter lova sitt system. Slike endringar kan ikkje leggst til grunn for behandlinga av denne saka, før planen er vedteke i kommunestyret.

Det er opplyst i saka at det allereie er ein garasje integrert i bustaden på eigedomen, med tilkomst frå vest. Ein garasje dekker vanlegvis behovet for garasje på en eigedom, og tiltakshavar har gjort greie for at garasjen ikkje vil bli nytta til parkering av bil, men til bruk for sykklar og anna vedlikehaldsutstyr til eigdommen. Fylkesmannen i Rogaland er ikkje kjent med om det er høve til å dekke behovet for lagring og oppbevaring på eigedomen utan å nytte arealet på øst-sida av vegen. Uansett kan ikkje Fylkesmannen i Rogaland sjå at behovet for ytterlegare oppbevaring kan gjere at omsyna bak formålet ikkje vert vesentleg satt til side.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt etter pbl. § 19-2 andre ledd første setning. Når det gjeld vurderinga av fordelar opp mot ulemper, går ikkje Fylkesmannen i Rogaland nærmare inn på denne vurderinga her.

Vedtak:

Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak av 07.03.2018, og avslår søknad om dispensasjon for oppføring av garasje på gnr. 25 bnr. 58 i Radøy kommune.

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

Jan Petter Stangeland
fung. avdelingsdirektør

Merete Jensen Sunnarvik
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Merete Jensen Sunnarvik/Tage A. T. Eriksen
Saksbehandlar telefon: 51 56 87 19
E-post: fmromjs@fylkesmannen.no

Kopi til:

Øystein Palmesen
FYLKESMANNEN I
HORDALAND

Bøtjørnvegen 88 5937 Bøvågen
Postboks 7310 5020 BERGEN