



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon  
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Vår dato  
18.12.2018  
Dykkar dato  
21.11.2018

Vår referanse  
2018/14769 421.3  
Dykkar referanse  
18/2175

Radøy kommune  
Radøyvegen 1690  
5936 Manger

### **Uttale til dispensasjon til frådeling på gnr. 84 bnr. 1, Haukeland søndre, Radøy.**

Vi viser til brev frå kommunen datert 21.11.2018, saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom på om lag 1,5 daa for eksisterande bustad. I arealdelen av kommuneplanen er området sett til LNF-formål.

#### **Fylkesmannen si vurdering**

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Arealet det er søkt om ligg i eit større samanhengande område med dyrka mark og Fylkesmannen si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådeling til bustadføremål inneber at tomta vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka vil tilkomstvegen gå igjennom store delar av landbrukseigedomens på gnr. 84 bnr. 1. Det omsøkte området vil grense til dyrka mark på tre sider og til to forskjellige landbrukseigedomar. Begge delar kan potensielt føre til konflikstar mellom eigar av bustadeigedomens og landbrukseigedomane.

I tillegg vil frådelinga føre til omdisponering av overflatedyrka mark. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året på landsbasis. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering.

### **Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling av hus nr 2 på gnr. 84 bnr. 1.**

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.

Med helsing

Egil Hauge  
fagdirektør

Hege Brekke Hellesøe  
seniorrådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*