



Radøy kommune  
Radøyvegen 1690  
5936 MANGER

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

## Uttale til dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - Radøy - 34/2 - Grinheim.

Vi viser til brev frå kommunen datert 29.08.2019. Saken gjeld søknad om frådelling av eksisterande våningshus på gbnr 34/2. Areal på den nye eigedomen er oppgjeve til å vere ca. 620 m<sup>2</sup>. Søkjar skriv at våningshuset er i dårleg stand og at han har kjøpar til huset.

### 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.

Ei frådelling til bustadføremål inneber at tomte 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 mellom anna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket.

I denne saka vil frådellinga enten føre til ei landbrukseigedom utan våningshus eller at det vert bygd eit nytt hus på landbrukseigedomen. Landbrukseigedomen er lang og smal og frådellinga vil gjere eigedomen enda smalare. Vi meiner på denne bakgrunnen at frådellinga vil føre til ei uheldig oppsplitting av landbrukseigedomen. Tilgang til dyrka marka nord for omsøkt frådelling vil etter det vi kan sjå gå på tilkomstveg til huset. Deler av det omsøkte området består 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 si vurdering er at ein dispensasjon til frådelling vil føre til ein uheldig fragmentering av landbrukseigedomen med moglege framtidige driftsulemper. I tillegg vil ein måtte bruke meir av landbrukseigedomen til nytt våningshus eller så vil landbrukseigedomen stå utan våningshus. Vi vil peike på at ny busetnad skal skje i LNF-spreidd område eller område med bustadformål i kommuneplanen sin arealdel. Vi kan ikkje sjå at det føreligg nokon tungtvegande grunnar for dispensasjon og meiner difor at faren for uheldig presedens er stor. Dette kan vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

**Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådelling av våningshus i denne saka.**

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  
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe  
seniorrådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*