



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Vår dato
11.03.2015
Dykkar dato
24.02.2015

Vår referanse
2015/3153 421.3
Dykkar referanse

Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Radøy - Gnr 28 Bnr 9 - Kvalheim nedre - Uttale - Ny grunneigedom for heilårsbustad - Dispensasjon

Fylkesmannen syner til brev av 24.02.15 med høyringsrist 24.03.15.

Saka gjeld søknad om frådeling av tomt med føremål å leggje til rette for ein ny heilårsbustad. Det er søkt dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdel av kommuneplanen. Tomta ligg i eit område som er definert som innmarksbeite i skog og landskap sin kartdatabase. Tilkomstvegen til tomta er planlagt på eksisterande veg eit stykke, med ny veg siste stykke. Sjølve tomta vil få ei plassering på ein høgde i landskapet.

Fylkesmannen si vurdering

For at det skal vere grunnlag for å gje dispensasjon etter §19-2 i plan- og bygningslova er det to vilkår som må vere oppfylt. Omsynet bak føresegna det skal dispenserast frå kan ikkje bli vesentleg sett til side og det må vere ein klar overvekt av omsyn som taler for ein dispensasjon.

I lovkommentar til plan- og bygningslova § 19-2 står det mellom anna: *Avvik fra arealplaner reiser særlege spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.*

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Tiltaket ligg som kjent i eit LNF området i kommuneplanen som ikkje opnar for nybygg av bustader. Området er også regulert i reguleringsplan for Kuvågen til landbruksområde. Tomta skal ligge eksponert i landskapet og det strir mot føresegna i kommuneplanen om landskapstilpassing. Tomta og den nye delen av vegen ligg i eit område som er i bruk/kan brukast til innmarksbeite. Frådeling får då negativt verknad både for jordbruket og for

kulturlandskapet. Tomta si plassering vil også føre til ei oppstykking av landbrukseigedommen. Dette er negativt i seg sjølv, men kan også føre til presedens for seinare søknader i området. I Kuvågen, som er på andre sida av fylkesvegen der ein søker om frådelling av tomt, er det regulert i plan til bustadføremål. Ein kan såleis ikkje seie at det er naudsynt å gje samtykke til deling utifrå busettingsomsyn. Det er Fylkesmannen si vurdering at omsynet bak LNF-føremålet i arealdelen av kommuneplanen blir vesentleg sett til side ved ein dispensasjon.

Vilkåra for å gje dispensasjon er derfor ikkje innfridd, og Fylkesmannen rår i frå ein dispensasjon til frådelling av omsøkte bustadtomt.

Med helsing

Arve Meidell
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.