



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Vår dato
04.05.2015
Dykkar dato
27.04.2015

Vår referanse
2015/3152 421.3
Dykkar referanse
14/2870

Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Radøy – gnr. 40 bnr. 3 - klage på dispensasjon til ny grunneigedom for heilårsbustad

Me viser til oversending frå kommunen datert 27.04.2015. Saka gjeld søknad om dispensasjon for frådelling av tomt med føremål å leggje til rette for ein ny heilårsbustad på gnr. 40 bnr. 3.

Fylkesmannen i Hordaland klagar med dette på Radøy kommune sitt vedtak av 15.04.2015, sak 026/2015.

Fylkesmannen sine merknader

Eigedomen ligg i eit område som i arealdelen av kommuneplanen er synt med arealføremålet landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Føremålet bak LNF-området i kommuneplanen er å ta vare på samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. I føresegna til kommuneplanen sin arealdel står det at « [i] LNF områda er det bare tillate å føre opp bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring.»

Kommunen kan berre dispensera 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.

Fylkesmannen rådde frå frådelling i brev av 11.03.2015. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensera der statlege og regionale myndigheiter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttalen som grunnlag for si klage:

«Tiltaket ligg midt i eit LNF-område i kommuneplanen og opnar ikkje for nybygg av bustadar. 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. Frådelling får då negativt verknad både for jordbruket og for kulturlandskapet. Tomta si plassering vil også føre til ei oppstykking av eigedommen. Dette er negativt i seg sjølv, men kan også føre til presedens for seinare søknader i området. Det er Fylkesmannen si vurdering at omsynet bak LNF-føremålet i arealdelen av kommuneplanen blir vesentleg sett til side ved ein dispensasjon.»

Søkjjar meiner at det vil vere bra for bygda om det flytter unge folk med små born til bygda, sidan befolkninga på Tveiten i stor grad består av eldre folk. Fylkesmannen kan ikkje sjå at dette vil vega opp for dei negative konsekvensane ved tiltaket.»

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune grunnjev vedtaket sitt med at «det er dårleg landbruksjord og at omsynet til landbruk og friluftsliv ikkje vert vesentleg sett til side. Omsynet til landskapet vert tilsidesett, men ulempene vert dempa ved at det er satt vilkår om plassering og

høgde. Fordelane ved å få tilflytting av yngre folk til bygda er etter hovudutvalets sin vurdering klårt større enn ulempene for landskapet og landbruket i området.»

Fylkesmannen vil her legge til at eit bustadhus ikkje vil medføre vesentleg samfunnsgagn då tiltaket ikkje vil ha verdi for ålmenta eller ei større gruppe personar som til dømes ein skule. Eit bustadhus er også fritt omsetteleg og det er såleis ingen garanti for å få unge folk til bygda.

Når det gjeld jordbruket, er det uheldig med eit bustadhus midt i eit innmarksbeite fordi det kan medføre restriksjonar knytt til bruken av arealet. At det blir sett vilkår om gjerdeplikt, rundt eigedomen vil ikkje nødvendigvis avhjelpe negative ulemper for landbruket. Det kan framleis bli sett restriksjonar i samband med drifta på grunn av til dømes lukt. I tillegg vil også ein avkjørsel frå eksisterande veg krevje omdisponering av ytterlegare areal. Ei frådelling kan også føre til ulemper i form av tråkk og forstyrning av dyr som er på beite.

Fylkesmannen er elles einig med Radøy kommune i at omsynet til kulturlandskapet blir sett til sides ved å tillate frådelling til bustadhus. Me viser til rundskriv M-1/2015 side 11, der det står at med kulturlandskap meiner ein landskapsbildet, og omgrepet famnar både areal i drift og areal som er prega av tidlegare jordbruk, til dømes slåtte- eller beitemark. Å gje løyve til frådelling av tomt til bustadhus som vil ligge opent i innmarksbeite, vil ha klare negative konsekvensar for landskapsbildet.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen blir vesentleg tilsidesett ved ei frådelling av grunneigedom for heilårsbusetnad på dette området.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen finn difor å måtte klage på Radøy kommune sitt vedtak av 15.04.2015, sak 026/2015.

Det bes om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt. Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. forvaltingslova § 42.

Dersom klaga ikkje vert tatt til følgje, skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen vil deretter senda saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Arve Meidell
seksjonsleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.