



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Laila Pedersen Kaland, 5557 2373

Vår dato
04.07.2017
Dykkar dato
03.07.2017

Vår referanse
2017/4489 421.3
Dykkar referanse

Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Radøy - gnr 22 bnr 1 - Rikstad - ny grunneigedom for heilårsbustad - klage

Vi viser til oversending frå kommunen med frist til 24.07.2017 for å klage.

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-formål i arealdel av kommuneplanen for frådeling av ei bustadtomt frå gnr 22 bnr 1.

Fylkesmannen i Hordaland klagar på Radøy kommune sitt vedtak av 21.06.2017, sak 031/17.

Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak planføresegnene og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesett. 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 kommune- og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen rådde frå dispensasjon i brev av 18.04.2017. Det går fram av pbl § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttalen som grunnlag for klaga:

LNF-områda skal i utgangspunkt vera ubygde, og det kan berre førast opp nødvendige bygg i tilknytning til landbruksverksemd. Vern av jordressursane er ein føresetnad for å nå målsetjingar om mattryggleik og auka matproduksjon. Den nasjonale jordvernstrategien har som mål at det årleg skal omdisponerast mindre enn 4000 dekar dyrka jord i Noreg fram mot 2020. Kommunane har eit klart ansvar for at det nasjonale jordvernmålet vert nådd.

Gnr. 22 bnr. 1 er totalt på om lag 60 daa. 18 av desse er fulldyrka og nesten 9 daa er innmarksbeite.

Det aktuelle arealet er vist som innmarksbeite i markslagsskart og ligg inneklemt mellom fulldyrka areal på to sider. Ved ei frådeling som omsøkt får ein ei uheldig oppstyking av jordbruksareal som vil kunne gi drifts- og miljømessige ulemper. Tenkt tilkomstveg vil vidare gå over fulldyrka areal. Vi viser elles til saksutgreiingane i samband med jordlovshandsaminga som vi sluttar oss til. Der heiter det m.a. at:

«Tross at den omsøkte tomta er det minst skånsame alternativet med tanke på tap av dyrka

mark så er det likefullt eit tap av dyrka mark. Vidare er det ei punktering av eit «samanhengande» landbruksområde fri for bustadhus og hytter. Den mest skånsame frådelinga er frådeling på utmark eller skrinne beiter som grensar inntil eksisterande hus og hytter. Fortetting kan også vere aktuelt. Det å kunne driva landbruk i eit større samanhengande område utan hus og hytter er ein stor fordel med tanke på rasjonell landbruksdrift inkludert spreiding av husdyrgjødsel. Sjølv om det er leigejord bør det nyttast husdyrgjødsel dersom ein har høve til det.»

Vi viser elles til at det er delt frå ein bustadeigedom (gnr 21 bnr 17) frå denne eigedomen på den andre sida av den dyrka marka. Dersom ein også deler frå omsøkt areal, vert denne delen av den dyrka marka inneklemt mellom to bustadeigedomar med dei ulempene det kan få for drifta av dette arealet.

I saksutgreiinga vert det vist til at ved bygging bryt ein med etablerte byggelinjer mot veg og grensa for utbygging vert trekt nærare utmarka, samt at bustaden vil bli liggande eksponert på eit høgdedrag. Fylkesmannen deler vurderinga av at desse forholda er uheldige ut frå ivaretaking av landskapsomsyn.

Vi ser ikkje at busettingsomsyn kan vere avgjerande i denne saka, når ei frådeling vil være negativt for ivaretaking av jordbruksomsyn. Kommunen har sjølv i planverket sitt tatt stilling til kor ein ønskjer busetting, anten i form av område sett av til bustadformål eller område for LNF-spreidd.

Vidare frykter vi for at ein dispensasjon i denne saka vil kunne skape presedens for seinare søknader om frådeling i LNF-områda i kommunen slik at arealdelen av kommuneplanen på sikt vil kunne miste sin funksjon som styringsverktøy for arealbruken i kommunen.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling, jf. pbl § 19-2 andre ledd første setning.

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 då ikkje oppfylte. Fylkesmannen finn difor å måtte klage på Radøy kommune sitt vedtak av 21.06.2017, sak 031/17.

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

Dersom klaga ikkje vert tatt til følgje, skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen vil deretter sende 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.