



RADØY KOMMUNE Eadøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 MANGER

Saksbehandlar
Svein Undheim, 51 56 89 08

Klageavgjerd – søknad om oppretting av ny grunneigedom - gnr. 84, bnr. 1 og 3 i Radøy kommune- tiltakshavar: Oddvar Haukeland

Fylkesmannen i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet og løyve til frådelling og å oppretta ein ny grunneigedom. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden.

Vi viser til oversending datert 10.5.2019 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet med oppnemning av Fylkesmannen i Rogaland som settefylkesmann til å avgjere klagesaka.

Bakgrunn for saka

Tiltakshavarane Oddvar Haukeland og Irene Rydland Haukeland søkte om dispensasjon frå LNF-føremålet og samtykke til å dele frå det nyaste bustadhuset på landbrukseigedom gnr. 84, bnr. 1 og 3 og å utbetre tilkomstvegen og avkøyninga frå fylkesvegen til garden. Etter opphavleg søknad er storleiken på tomte redusert slik at dyrka mark ikkje er del av arealet.

Fylkesmannen i Hordaland har i brev datert 18.12.2019 rådd i frå dispensasjon. Omlegging og utbetring av avkøyrsla til eigedom gnr. 406 er godkjent av Statens vegvesen, som i skriv datert 14.01.2018 òg har gitt løyve til å ta avkøyrsla i bruk.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gjorde 13.2.2019 følgjande vedtak:

"Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av bustadhus med tomt på gbnr 84/1,3 i samsvar med revidert søknad motteke 28.01.2019.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

· Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå eigedom før det er gitt midlertidig



bruksløyve til nytt våningshus

- Det skal ikkje inngå dyrka eller dyrkbar mark i den nye bustadparsellen
- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå utan at det blir tinglyst gjerdeplikt for Eigedomen.

- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå utan at det blir tinglyst vegrett for ny matrikkeleining over gbnr 84/1,3.

Grunngjevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

Vidare gir Hovudutval for plan, landbruk og teknisk løyve til deling og oppretting av ny matrikkeleining, jf pbl § 20-1 bokstav m), med størrelse på om lag 1000 m². Det blir vist til situasjonsplan motteke 28.01.2019. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig størrelse på ny matrikkeleining, blir fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova. Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedsregistrering, jf pbl § 21-9.

Vidare gir Hovudutval for plan, landbruk og teknisk løyve til utbetring av tilkomstveg, jf pbl § 20-1 bokstav l), jf søknad med vedlegg journalført motteke 06.09.2018. Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendt erklæring og gjennomføringsplan. Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen. Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over."

Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy gjorde 1.11.2018 følgjande vedtak med heimel i jordlova:

"Radøy kommune gjev løyve til omdisponering og deling av omsøkt tomt ca 1800 m² med bustadhus på gbnr 84/1 Haukeland. Det vert sett som vilkår at det er gjeve bruksløyve for nytt bustadhus på gbnr 84/1 før oppmåling av den nye tomten finn stad. Det vert gjeve løyve til omdisponering av naudsynt areal til omsøkt omlegging av avkøyrsløp og trasé for tilkomstveg.

Vedtaket har heimel i §§9 og 12 i jordlova."

Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtaket av 13.2.2019 om dispensasjon frå LNF-føremålet i brev datert 20.2.2019. Klagaren gjer mellom anna gjeldande at arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det er derfor ikkje kurant å dispensera frå gjeldande plan. Omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen gjer det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar men at endringane vert handsama etter reglane om planlegging og regulering. Klagaren viser til at arealet det er søkt om ligg i eit større samanhengande område med dyrka mark og klagaren si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig



oppsplitting landbruksområdet. Frådeling til bustadføremål gjer tomta fritt omsetteleg, og eigartilhøva kan over tid ofte endra seg. Klagaren meiner det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Bustadbygging kan medføre ei viss bandlegging på nærliggande landbruk grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. Tilkomstvegen skal gå igjennom store delar av landbrukseigedomen på gnr. 84 bnr. 1. Det omsøkte området grenser til dyrka mark på tre sider og til to forskjellige landbrukseigedomar. Tilhøvet kan føre til konflikhtar mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomane. Frådelinga vil også føre til omdisponering av overflatedyrka mark. Klagaren viser til at det er eit nasjonalt mål å omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året på landsbasis. Klagaren vurderer det slik at vilkåra i vedtaket til ein viss grad vil verke avbøtande, men ikkje i stor nok grad. Ulempene med eit fritt omsetjeleg bustadhus med dyrka mark på tre kantar og tilkomstveg som går igjennom store deler av bruket gjer seg framleis gjeldande med styrke. Klagaren mottar mange tilsvarande saker både frå Radøy og frå Nordhordland generelt og meiner faren for uheldig presedens er stor. Dette kan også vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy. Klagaren si vurdering er at omsyna bak føresegna i kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som planen skal sikra vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling av bustadtomt. I tillegg kan Klagaren kan ikkje sjå at det er overvekt av grunnar for ein dispensasjon og lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk behandla klagen 10.4.2019 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Eigedommen ligg i eit ikkje regulert område som er avsett til landbruk-, natur og friluftsføremål (LNF-føremål) i kommuneplanen.

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet. Dispensasjon kan bli gitt etter grunngjeven søknad, jf. pbl. § 19-1. Vilråa for dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Kommunen har i grunngjevinga for dispensasjon mellom anna lagt særleg vekt på at bustaden har gode bustadkvaliteter og at frådelinga ikkje krev nye infrastrukturtiltak.



Kommunen meiner det er samfunnsmessig tenleg at ein i samband med frådelinga får ei fornying av det gamle huset på garden. Det er også ein føremon for gardsdrifta at huset som ligg nærast driftsbygningen vert våningshuset på garden. Kommunen viser til at ein i planverket har både regulerte bustadområder og områder som er satt av til spreidd utbygging, men at busettingsstrukturen i Radøy er slik at det ikkje er mogleg å fange opp alle behov gjennom plan. Kommunen har heller ikkje kapasitet til å ha eit planverk som til ein kvar tid er så oppdatert som ein kunne ynskje. Kommunen meiner at så lenge arealplan er styrande i dei fleste sakene saker er det tenleg og naudsynt at nokre få saker kvart år vert løyst gjennom dispensasjonar. Kommunen er restriktiv i sine vurderingar og det skal vere spesielle tilhøve i saka for å gje dispensasjon til frådeling.

Tomta ein vil skilja frå grenser til dyrka mark på tre sider og til to landbrukseigedomar og tilkomstvegen går igjennom store delar av landbrukseigedomen på gnr. 84 bnr. 1. LNF-føremålet i kommuneplanen skal verna landbruks- natur- og friluftsinteressene i området og det skal berre etablerast tiltak i slike område som støtter LNF-føremålet. Det er viktig at det ikkje vert etablert tilhøve som kan skade dette føremålet. Fylkesmannen viser til at ein kommuneplan er vedtatt etter ein omfattande prosess der mange ulike interesser og behov er vurdert. Det bør derfor ikkje vere kurant å gi dispensasjon frå planen. Den frådelt bustadeigedomen blir ein fritt omsetjeleg eigedom. Det er erfaring for at slike eigedomar i landbruksområde kan gi konflikt mellom bustadinteressene og landbruksinteressene. Dette er sannsynleg særleg dersom eigedomen i framtida får eigarar med mindre toleranse for ulempene som følgjer med landbruksverksemda. Slike konflikhtar kan setje grenser for og vere til skade for landbruksverksemda. Fylkesmannen legg til grunn at dispensasjon i denne saka vil setje til side omsyna bak LNF-føremålet. Etter ei samla vurdering ser Fylkesmannen det slik at fordelane ved dispensasjon ikkje er større enn ulempene. Dispensasjon medfører ulemper for landbruket slik det er nemnt ovanfor samstundes som frådeling slik Fylkesmannen ser det ikkje har vesentlege fordelar for landbruksverksemda. Dispensasjon kan rett nok vere ein fordel for tiltakshavar men det er til vanleg ikkje høve til å legge vekt på personlege ønsker og behov ved vurdering av dispensasjon. Vilråa for dispensasjon er ikkje til stades og ein må avslå søknaden.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 13.2.2019 og avslår søknaden.

Klagen blir tatt til følge.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Erik Thomsen
seniorrådgiver

Svein Undheim
seniorrådgivar



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Oddvar Haukeland	Vetåsvegen 39	5938	Sæbøvåge n
FYLKESMANNEN I VESTLAND	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGE R
MAJO EIGEDOM AS	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ