



# FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE

# KOF

Sakshandsamar: Signe Rauboti  
Telefon: 57643188  
E-post: fmsfsra@fylkesmannen.no

Vår dato  
11.07.2014  
Dykkar dato  
10.04.2014

Vår referanse  
2014/1700 - 423.1  
Dykkar referanse

Kjell Skjelvik  
Skjelvik  
5939 SLETTA

## Vedtak i klagesak som gjeld frådelling av tomt til fritidsføremål frå eigedomen gbnr. 99/41 i Radøy kommune

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane er i brev datert 10.04.2014 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet oppnemnd som setjefylkesmann for å handsame klagesaka. Det er klaga innanfor fristen, og vilkåra for å handsame klagesaka er oppfylte.

**Klagen vert teken til følgje. Fylkesmannen i Sogn og Fjordane gjer om vedtaket gjort av Radøy kommune den 29.01.2014, sak PLT-015/14, slik at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanen for frådelling av tomt.**

### Bakgrunn for saka

Den 30.04.2013 søkte du, for andre gong og med ny plassering, om å få dele frå ein parsell frå eigedomen din gbnr. 99/41. Arealet som skal delast frå er på om lag 1000 m<sup>2</sup> og ligg i eit område avsett til LNF-formål i kommuneplanen. Føremålet med frådelinga er å opprette ei hyttetomt til niesa di, slik at ho kan ha tilknytning til Skjelvika for ettertida. Det aktuelle arealet er peikt ut i tråd med tilråding frå kommunen, og er lagt så nær eksisterande hytte på gbnr. 99/59, som råd. På den måten kan hyttene nytte felles veg fram til tomta.

Eigedomen gbnr. 99/41 ligg på garden Ystebø nord i Radøy kommune og driftseininga er på i alt 111 dekar. Av dette er 28 dekar fulldyrka jord, 31 dekar overflatedyrka jord og 31 dekar innmarksbeite. Det er om lag 14 dekar skogareal og om lag 6 dekar anna areal. Bruket er per 01.08.2012 i drift med 10 mjølkekyr, 39 anna storfe, og sau. Det omsøkte arealet er klassifisert som innmarksbeite og arealet ligg inntil overflatedyrka jord på ei side, og ein frådelt eigedom på ei side. Elles er tilstøytande areal innmarksbeite.

Det er gjeve løyve til deling etter jordlova.

Fylkesmannen i Hordaland gav uttale i saka i brev datert 17.01.2014, men kommunen skriv i si saksutgreiing at uttale ikkje var kome inn til kommunen innan fristen. I uttalen rår Fylkesmannen frå at det vert gjeve dispensasjon til frådelling.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk vedtok i møte den 29.01.2014, sak PLT-015/14, å gje dispensasjon for frådelling. Hovudutvalet har lagt vekt på at tomta er grunnlendt og lite eigna for landbruksdrift, mellom anna fordi det ikkje er tilkomst for å slå med maskinelt utstyr. Tomta har liten økonomisk verdi for bruket, og med tanke på nærleiken til andre fritidsbustader vert oppføring av ein fritidsbustad her meir som ei fortetting av eksisterande område.

Vedtaket vart påklaga av Fylkesmannen i Hordaland i brev 09.03.2014. I klaga syner Fylkesmannen til sin eigen høyringsuttale til søknaden. I uttalen skreiv Fylkesmannen at dei

Hovudkontor  
Njøsavegen 2, 6863 Leikanger  
Telefon: 57 64 30 00  
Telefaks: 57 65 33 02  
Org.nr 974 763 907

Landbruksavdelinga  
Fjellvegen 11, 6800 Førde  
Postboks 14, 6801 Førde  
Telefon: 57 64 30 00  
Telefaks: 57 82 17 77

E-post:  
fmsfpost@fylkesmannen.no  
Internett:  
www.fylkesmannen.no/sfj

rår frå ei frådelling fordi den vil kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper og den vil vere i strid med omsyna bak arealformålet. Ei utbygging basert på dispensasjonar vil vidare gje uheldige konsekvensar for framtidig arealbruk i området, og eit positivt vedtak vil kunne få presedensverknader, som igjen vil auke presset på jordbruksareala. På sikt vil kommuneplanen som styringsverktøy og informasjonskjelde kunne undergravast. Vidare syner klagar til kommunen si saksutgreiing, der det vart sagt at tomte ligg på ei høgde i landskapet og at tiltak her vil komme i konflikt med landskapsomsyn og endre kulturlandskapet. Klagar skriv at sjølv om området ber preg av ei viss gjengroing, så er eigedomen del av eit gammalt landbruks- og kulturlandskap, som vert oppstykkja gjennom ytterlegare frådellingar i området. Endeleg syner Fylkesmannen i Hordaland til at hytter må byggast i område som er lagt ut til slikt formål og ikkje på dyrka mark. I den samanheng vert det synt til at det er eit større område i nærleiken som er regulert til fritidsføremål i kommuneplanen. Det er derfor meininga at ytterlegare bygging av fritidsbustader skal skje i dette området.

Klagen frå Fylkesmannen i Hordaland vart ikkje teken til følgje. I kommentar til eit av argumenta mot frådelling i klagen, skriv kommunen at det regulerte hyttefeltet for fritidsbustader rett i nærleiken er privat, og det vert ikkje seld tomter til andre enn familien av dei som eig dei.

### **Regelverk**

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane skal som klageinstans sjå til at kommunen ved si handsaming av saka har følgd dei lovene, forskriftene og sakshandsamingsreglane som gjeld på området. Ved handsaminga av klager kan Fylkesmannen prøve alle sider ved vedtaket, også dei skjønsmessige vurderingane som kommunen har gjort. Ved prøvinga av det kommunale skjønnnet skal Fylkesmannen vektleggje omsynet til det kommunale sjølvstyret, jf. forvaltningslova § 34 andre ledd.

Frådelling er eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1. Kommunen skal gje løyve til tiltak som ikkje er i strid med føresegner gjevne i eller i medhald av lova, jf. plan- og bygningslova § 21-4 første ledd.

I kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023, vedteken 29.09.2011, er området avsett til landbruk-, natur- og friluftsområde. Frådelig til fritidsføremål er i strid med dette føremålet, og treng derfor dispensasjon før det kan tillatast.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegner fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Kommunen kan ikkje dispensere dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved dispensasjonen vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilråa i § 19-2 er rettslege vurderingstema, og ligg derfor ikkje til kommunen sitt frie skjønn.

I vurderinga av om det kan gjevast dispensasjon frå planar skal statlege og regionale rammer og mål vege tungt.

### **Vår vurdering**

Fylkesmannen har som klageinstans vurdert behovet for synfaring, men legg til grunn at saka er godt nok opplyst til at vi kan gjere vedtak i saka, jf. forvaltningslova § 33 siste ledd.

Vi vil i det følgjande ta stilling til klaga.

Spørsmålet er om frådellinga vil medføre ei vesentleg tilsidesetting av omsyna bak arealformålet LNF i kommuneplanen. Fordelane med å dispensere må vidare vere klart



større enn ulempene etter ei samla vurdering. Terskelen for å dispensere er svært høg, og grunnane som talar for å dispensere må gjelde særskilt for det aktuelle tiltaket. Arealformålet landbruk, natur og friluft vert brukt i planar for å sikre at område som innehar desse verdiane vert ivaretekne i tråd med lokale, regionale og nasjonale ønskje og retningslinjer. Arealformålet skal også ivareta kulturlandskapet, som inkluderer landskapsbilete, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdier.

Vurderinga av om det kan dispenserast frå dette arealformålet i plan, overlappar noko med vurderinga av om det kan dispenserast frå kravet om bruk av dyrka og dyrkbar jord i jordlova § 9, ved at jordvernsynet skal vektleggast etter begge regelverka. Hovudskilnaden er at reglane etter plan- og bygningslova skal sikre gode langsiktige løysingar for miljø og samfunn generelt, medan reglane etter jordlova meir spesielt skal ivareta omsynet til jordvernet og landbruket, jf. føremålsføresegnene i dei nemnde lovene.

Det omsøkte arealet er klassifisert som innmarksbeite, så sjølv om arealet ber preg av gjengroing og ikkje er eigna for maskinell hausting, kan det framleis ha verdi i tråd med klassifiseringa. Jordvernet omfattar vidare både dyrka og dyrkbar jord. Det har derfor ikkje avgjerande vekt i dispensasjonsvurderinga om den aktuelle jorda er i bruk i dag.

Ifølgje kommunen ligg tomta på ei høgde i landskapet og tiltak her vil komme i konflikt med landskapsomsyn og endre kulturlandskapet frå landbruksjord til fritidsbusetnad. Landskapsomsynet er etter vår vurdering eit avgjerande moment i vurderinga i denne saka.

Fordelane med å dispensere i denne saka knyter seg til søkjar sine individuelle forhold, og slike forhold skal normalt ikkje vege tungt i dispensasjonsvurderinga etter plan- og bygningslova. Tilknytingsforhold er heller ikkje fordeler som gjeld særskilt for søkjar i denne saka, men for svært mange i same situasjon. Som byggjestyresmakt skal kommunen dessutan styre arealbruken og forvalte regelverket ut frå eit langsiktig perspektiv. Kommunen har derfor ikkje høve til å leggje avgjerande vekt på omsyn til eigartilhøve, som ofte kan vere skiftande.

Fylkesmannen i Hordaland har vidare, som sektormynde, uttalt at frådelinga er i strid med lokale, regionale og nasjonale ønskje og retningslinjer. Kommunen er etter lova forplikta til å leggje særleg vekt på statlege og regionale rammer og mål, jf. § 19-2 fjerde ledd første setning. Når ei direkte råka statleg eller regional sektorstyresmakt har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, seier lova at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå planar, jf. § 19-2 fjerde ledd andre setning.

Dispensasjonar frå gjeldande arealplanar er i seg sjølv problematisk. Arealplanar er vedtekne av kommunen sitt øvste folkevalde organ, og har blitt til gjennom ein omfattande og demokratisk prosess, der konsekvensane av arealdisponeringa er grundig utgreidd og vurdert. Planar har derfor ei breiare demokratisk forankring enn enkeltvise vedtak om dispensasjonar.

Arealplanar skal vidare fungere som informasjons- og styringsgrunnlag for framtidig arealbruk i kommunen, og avvik frå slike planar er uheldig, fordi det vil kunne svekke planen sin funksjon i denne samanhengen.

Ein dispensasjon frå planen i denne saka vil vidare kunne skape presedens for at andre seinare skal få dispensasjon på same grunnlag.

Etter vår vurdering vil ein dispensasjon i denne saka medføre ei vesentleg tilsidesetting av omsyna bak arealformålet LNF. Vi kan heller ikkje sjå at fordelane med å dispensere er klart større enn dei areal- og planmessige ulempene ved tiltaket etter ei samla vurdering.

**Vedtak**

**Klagen vert teken til følge. Fylkesmannen i Sogn og Fjordane gjer om vedtaket gjort av Radøy kommune den 29.01.2014, sak PLT-015/14, slik at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanen for frådeling av tomt.**

Vedtaket er endeleg, og kan ikkje klagast på, jf. forvaltningslova § 28.

Med helsing

Ove Midtbø  
fung. juridisk sjef

Signe Rauboti  
rådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikkje underskrift.*

Kopi til

Radøy kommune

Radøyvegen 1693 5936 MANGER

Elektronisk kopi til  
Fylkesmannen i Hordaland