



Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 MANGER

Saksbehandlar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Klage på dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom på gnr. 84 bnr. 1 og 3, Haukeland søndre, Radøy kommune

Vi viser til brev frå kommunen datert 19.02.2019. Saka gjeld dispensasjon frå LNF-formålet til frådelling av våningshus på gnr. 84 bnr. 1 og 3.



Fylkesmannen i Vestland klagar på Hovudutval for plan, landbruk og teknisk sitt vedtak av 13.02.2019, saknr. 012/2019.

Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova (pbl.) sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. 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 kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 18.12.2018. 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 uttale som grunnlag for si klage:

«Arealet det er søkt om ligg i eit større samanhengande område med dyrka mark og Fylkesmannen si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådeling til bustadføre mål inneber at tomta vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka vil tilkomstvegen gå igjennom store delar av landbrukseigedomen på gnr. 84 bnr. 1. Det omsøkte området vil grense til dyrka mark på tre sider og til to forskjellige landbrukseigedomar. Begge delar kan potensielt føre til konflikter mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomane.

I tillegg vil frådelinga føre til omdisponering av overflatedyrka mark. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året på landsbasis. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling av hus nr 2 på gnr. 84 bnr. 1.»

Det er i vedtaket stilt fleire vilkår:

- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå eigedomen 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

Fylkesmannen si vurdering er at vilkåra til ein viss grad vil verke avbøtande, men meiner dei ikkje vil vere det i stor nok grad. Ulempene ved å ha ei fritt omsetteleg bustadhus med dyrka mark på tre kantar og tilkomstveg som går igjennom store deler av bruket gjer seg framleis gjeldande med styrke.

Vi vil også vise til at vi mottar mange tilsvarende dispensasjonar både frå Radøy og frå Nordhordland generelt. Vi meiner difor at faren for uheldig presedens er stor. Dette kan også vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling av bustadtomt. Jf. elles 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 ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Lindås kommune sitt vedtak av 12.12.2018, saknr. 153/18.



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

Med helsing

Nils Erling Yndesdal
avdelingsdirektør

Egil Hauge
seksjonsleiarar

Dokumentet er elektronisk godkjent