



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352
Trond Håkon Stadheim, 5557 2189

Vår dato
11.01.2016
Dykkar dato
11.12.2015

Vår referanse
2015/16083 421.3
Dykkar referanse
15/2250

Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Uttale - Radøy - gnr 14 bnr 17 - Soltveit – dispensasjon til frådelling grunn- eigedomar for bustad og tilleggsjord.

Vi viser til brev av 11.12.15 med frist for uttale 11.01.16. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF i arealdelen av kommuneplanen. Det er søkt om deling av landbruks-
eigedom i seks teigar. To teigar skal seljast som tilleggsareal til gardsbruk i drift, ca 130 daa
til gnr. 14 bnr. 8 og ca 34 daa til gnr. 14 bnr. 12. Fire teigar på totalt ca 18 daa er søkt frådelt
med føremål bustad.

Radøy kommune skal handsame saka etter både plan- og bygningslova og etter jordlova.
Kommunen ser på dette som ei sak av prinsipiell art og har bedt om ei uttale i saka frå
Fylkesmannen som har vurdert saka etter jordlova § 12 og plan- og bygningslova § 19-2 når
det gjeld dispensasjonsspørsmålet.

Jordlova § 12

Fylkesmannen ser generelt positivt på at jordbruksareal blir delt i frå landbrukseigedomar som
ikkje er i drift, slik at arealet kan styrke drifta på naboeigedomar. Det kan etter ei konkret
vurdering av dei ulike tilhøva i § 12 tredje ledd akseptierast at eigaren blir sittande igjen med
noko innmark eller utmark saman med tunet, sjølv om det i seg sjølv vil vere ei lite rasjonell
landbrukseining, jf. rundskriv M-1/2013 punkt 8.3.3.

Likevel er Fylkesmannen skeptisk til plassering av den største teigen, på 9,6 dekar, som vil
grensa mot landbruksareal. Det er ikkje eit bustadhus på dette arealet i dag, men det kan i
tilfelle byggast. Det vil vere eit fritt omsetteleg bustadhus som vil perforere eit samanheng-
ande landbrukslandskap. Det vil i framtida vere vanskeleg å nekte deling av dette arealet,
sjølv om formålet ikkje er landbruk etter jordlova. Det vil kunne føre til ulemper for drifta i
framtida, samtidig som grensa mot landbruksareal ikkje vil vere heldig.

Fylkesmannen vil på denne bakgrunn råde i frå at det blir gjeve samtykkje til frådelling etter
jordlova § 12 av det konkrete arealet på 9,6 dekar.

Plan- og bygningslova § 19-2, dispensasjon

Arealdelen til kommuneplanen skal gje hovudtrekka i arealdisponeringa og rammer og vilkår
for kva nye tiltak og ny arealbruk som kan settast i verk, samt kva for viktige omsyn som må
takast vare på ved disponering av areala jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 11-5 andre ledd.
Kommunen kan berre dispensera dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i
arealdelen av kommuneplanen ikkje vert sette vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må

fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, jf. pbl. 19-2 andre ledd. Begge krava må vere oppfylte for at det skal vere grunnlag for å gje dispensasjon.

I denne saka er området sett av til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF) i arealdelen av kommuneplanen. LNF- område skal i utgangspunktet vere ubygd, men naudsynte tiltak i samband med landbruksdrift og enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillate.

Det er eit nasjonalt mål å ta vare på dyrka og dyrkbar mark. I dette ligg mellom anna at ein ikkje berre skal vurdere kva som er den beste løysninga her og no, men også sjå på landbruket i eit langtidsperspektiv.

I denne saka er fleire av tomtane store og legg beslag på både overflatedyrka mark, innmarksbeite og skog med høg bonitet.

Når det gjeld bustadtomta på 9,6 daa, blei det i 2011 søkt om frådeling av bustadtomt på same plass, men med mindre tomt (3,5 daa). Kommunen gav då dispensasjon til frådeling, men Fylkesmannen klagde på avgjerda. Fylkesmannen meinte den gong at frådelinga ville vere negativt for landbruket og kulturlandskapet, og at eit positivt vedtak kunne gje presedensverknadar. Fylkesmannen si vurdering er framleis at det er svært uheldig med eit bustadhus her. Den omsøkte tomte vert svært stor og vil beslaglegge både overflatedyrka jord og innmarksbeite. Tomta vil ha jordbruksareal rundt det meste av tomte, og vil verte eit fritt omsetteleg objekt midt i dyrka mark. Det kan føre til konflikter mellom landbruksinteresser og bebuarar. Påreknlege driftsmessige ulemper som følgje av støy og lukt frå landbruksdrifta kan vere avgrensande for landbruksdrifta i eit langsiktig perspektiv. Eit bustadhus her vil også punktere kulturlandskapet.

Bustadtomta på om lag 4,4 daa med eksisterande driftsbygning har markslag utbygde. Fylkesmannen har ikkje vesentlege merknadar til frådeling av dette området. Bustadtomta på om lag 2,6 daa med eksisterande våningshus har markslag skrinne fastmark, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Fylkesmannen er ikkje negativ til å dele i frå våningshuset, men vurderinga vår er at 2,6 daa bustadtomt er større enn naudsynt. Ved å redusere storleiken på denne tomte noko, vil ein unngå legge beslag på dyrka jord.

Omsøkt bustadtomt på om lag 1 daa har i hovudsak markslag overflatedyrka jord. Det er ikkje bustadhus på den omsøkte tomte. Fylkesmannen er negativ til nedbygging av dyrka mark, og kan ikkje sjå at det ligg føre vesentleg grunnar for å dele frå dette område til bustadtomt.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at LNF- føremålet i kommuneplanen vert vesentleg tilsidesett ved ei deling av landbrukseigedommen slik saka ligg føre her. Grunnlaget for dispensasjon etter pbl § 19-2 er ikkje oppfylt.

Fylkesmannen rår ifrå delinga slik ho ligg føre. Vi er spesielt kritisk til området på 9,6 daa og området på 1 daa som er tenkt som bustadtomter.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Anne-Kjersti Sande
seksjonsleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.