



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon  
Laila Pedersen Kaland, 5557 2373  
Trond Håkon Stadheim, 5557 2189

Vår dato  
31.05.2017  
Dykkar dato  
11.05.2017

Vår referanse  
2017/6290 421.3  
Dykkar referanse  
17/527

Radøy kommune  
Radøyvegen 1690  
5936 Manger

### **Radøy - gnr 29 bnr 10 - Vågenes øvre - frådeling bustadformål - uttale**

Me viser til oversending av sak til uttale med frist til 09.06.2017 for å koma med uttale.

Saka gjeld frådeling av ei tomt på omlag 900m<sup>2</sup> til bustadformål. Arealet er vist med LNF-formål i arealdelen av kommuneplanen for Radøy, og er såleis avhengig av dispensasjon frå planen for å kunne gjennomførast. Tiltaket er vidare avhengig av dispensasjon frå bygge- og deleforbodet i strandsona i plan- og bygningslova § 1-8.

#### **Fylkesmannen sine merknader**

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 ulempe, 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 blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp. 32 (07-08) s. 242.

Byggeforbodet i pbl § 1-8 skal hindra nedbygging av strandsona for å verne omsynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfald, landskapsinteresser m.m.

LNF-områda skal i utgangspunkt vera ubygde, og det kan berre førast opp nødvendige bygg i tilknytning til landbruksverksemd.

Omsøkt areal er overflatedyrka jord i følge registrering i NIBIO. Sjølv om arealet er i gjengroing slik det er lagt til grunn av kommunen, vil det likevel kunne brukast til beite og såleis ha verdi for landbruket. Arealet grensar vidare til overflatedyrka areal på naboeigedomen, gnr 29 bnr 6. Bustadbygging tett inntil landbruksareal vil kunne gi miljø- og driftsmessige ulemper.

Frådeling vil vidare føra til ytterlegare oppdeling av eit større samanhengande LNF-område. Dersom det er eit ønskje frå kommunen om ytterlegare busetnad i dette område bør det vurderast i ein planprosess der ein kan sjå området samla, framfor gjennom enkeltsakshandsaming. Ein dispensasjon i denne saka vil kunne skapa presedens for seinare

saker om frådelling og såleis på sikt kunne uthola arealdelen av kommuneplanen som styringsreiskap for arealbruken i kommunen.

Kommunen bør ikkje gi dispensasjon dersom regional styresmakt har uttala seg negativt til søknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd siste setning. Dersom det likevel vert gitt dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Med helsing

Egil Hauge  
seksjonsleiar

Laila Pedersen Kaland  
seniorrådgjevar

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