



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Laila Pedersen Kaland, 5557 2373

Vår dato
04.07.2017
Dykkar dato
03.07.2017

Vår referanse
2017/6290 421.3
Dykkar referanse

Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Radøy - gnr 29 bnr 10 - Vågenes øvre - grunneigedom for heilårsbustad - klage

Vi viser til oversending frå kommunen med frist til 24.07.2017 for å klage.

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-formål i arealdel av kommuneplanen for frådeling av ei bustadtomt frå gnr 29 bnr 10. Tomta er på om lag 900 m².

Omsøkt areal ligg vidare innanfor 100-metersbeltet mot sjø i plan- og bygningslova (pbl) § 1-8 der det er bygge- og deleforbod.

Fylkesmannen i Hordaland klagar på Radøy kommune sitt vedtak av 21.06.2017, sak 029/17.

Grunngjeving

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 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 kommune- og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen rådde frå dispensasjon i brev av 31.05.2017. 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 uttalen som grunnlag for klaga:

*Omsøkt areal er overflatedyrka jord i følge registrering i NIBIO. Sjølv om arealet er i gjen-
groing 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 naboiegdomen,
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 ønske 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 frådeling og såleis på sikt kunne uthola arealdelen av kommuneplanen som styringsreiskap for arealbruken i kommunen.

Vi viser vidare til at det i saksutgreiinga er vist til at byggegrensa mot sjø i arealdel av kommuneplanen går gjennom omsøkt areal og at det såleis er vurdert at det kan byggast på delar av arealet. Vi kan ikkje sjå at det er riktig då LNF-formålet ikkje opnar for utbygging anna enn i tilknytning til stadbunden næring. Byggegrenser mot sjø i slike område vil då gjelda for landbruksbygg, jf. pbl § 11-11 nr. 4. Andre tiltak må vurderast i lys av bygge- og deleforbodet i pbl § 1-8. Frådeling til bustadformål gir ei forventning om å få bygge bustad. Det gjer at sjølv om også oppføring av bustaden er avhengig av dispensasjon, vil konsekvensar for strandsona, landskap m.m. vurderast allereie ved frådelinga så langt råd er.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling, jf. 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 då ikkje oppfylte. Fylkesmannen finn difor å måtte klage på Radøy kommune sitt vedtak av 21.06.2017, sak 029/17.

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

Dersom klaga ikkje vert tatt til følgje, skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen vil deretter sende saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Arve Meidell
seksjonleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.