



Hammar - Kameratane A/S  
Hella 60  
5936 MANGER

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 19/661 - 19/8426

Saksbehandlar:  
Kjartan Medaas  
kjartan.medaas@radoy.kommune.no

Dato:  
29.05.2019

## Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - ny grunneigedom for heilårsbustad

Delegasjonssak nr.: 135/2019

### Saksutgreiing:

Me viser til søknad motteke 23.04.2019.

### Heimelshavar:

Tiltakshavar er ikkje heimelshavar til eigedomen. Det ligg ikkje føre fråsegn frå heimelshavar.

Heimelshavar er Roy Arve Valdersnes. Søkjar er Hammarkameratane AS ved Marius Tenden.

Det er søkt om dispensasjon frå kommuneplanen og løyve til deling for å få dele frå tomt til einebustad med garasje frå gbnr 21/10- Sylta indre. Arealet ein søker delt frå er rekna ut til om lag 1 100m<sup>2</sup>.

Omsøkt parsell vist gjennom situasjonsplan motteke 23.04.2019:



*Iht. Rundskriv om omdisponering og deling - Lov om jord §6.2 Innmarksbeite er kort definert som: jordbruksareal som kan nyttast som beite, men som ikkje kan haustast maskinelt. Minst 50% av arealet skal vere dekt av godkjente grasartor eller beitetålande urter.*

*Det er vanskeleg å anslå ein prosentandel, men det ein kan stadfeste er att det meste av dette området er beite av særst dårleg kvalitet.*

*Når det gjeld oppstyking av landbruksarealet:*

*Tilkomstvegen til landbruksarealet bak «knausen» og den nye eigedomen vil ligge på omtrentleg same plass på øvre del av 21/10, men blir rusta opp, noko som vil gangen landbruksarealet.*

*Av praktiske grunnar vil ein ta litt frå nedre del av 21/10 og 21/2 for å lage ein ny betre avkjørsle for alle eigedomane. Dette vil gjere att ein stel litt av det som er fulldyrka, men då dette er heilt i grensa/gjerde vert det uansett av mindre brukande karakter, fordelten er att 21/2 får betre utnytting og mindre oppstyking av sitt fulldyrka areal.*

*Arealet der ein ynskjer å skilje ifrå eigedomen er tidligare nytta til bygningar og ikkje beite.*

*Kan ikkje sjå att dette stykkar opp landbruksarealet på anna måte enn det terrenget og dei gamle murane/grunnane alltid har gjort.*

*Det lar seg vanskeleg gjere i framtida å dyrke eller nytte dette området uansett og ein eigedom her vil gjere att ein kan samlast på vedlikehald av landbruksveg og kulturlandskapet.*

*Når det gjeld plassering i kulturlandskapet vil bustaden ligge i same området som det tidligare har vore bygningar, det er planlagd ein bustad og garasje i tradisjonell stil som kjem til å ligge fint i terrenget.*

*Ein ny eigedom og bustad i tradisjonell stil her vil ikkje skjemme eller utprege seg på noko måte.*

*Bustad og garasje vil ligge på «linje» med andre bygningar langs Rossnesvegen.»*

#### Nabovarsling:

Søknaden har våre nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader.

#### Høyring:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland ved høyringsbrev datert 25.04.2019.

Fylkesmannen i Hordaland har gjennom uttale datert 22.05.2019 rådd frå dispensasjon med følgjande grunngjeving [utdrag]:

*«Arealet som er søkt frådelt ligg midt utpå ein teig med innmarksbeite og fulldyrka areal. Frådelinga vil føre til omdisponering av innmarksbeite og litt fulldyrka areal. 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.*

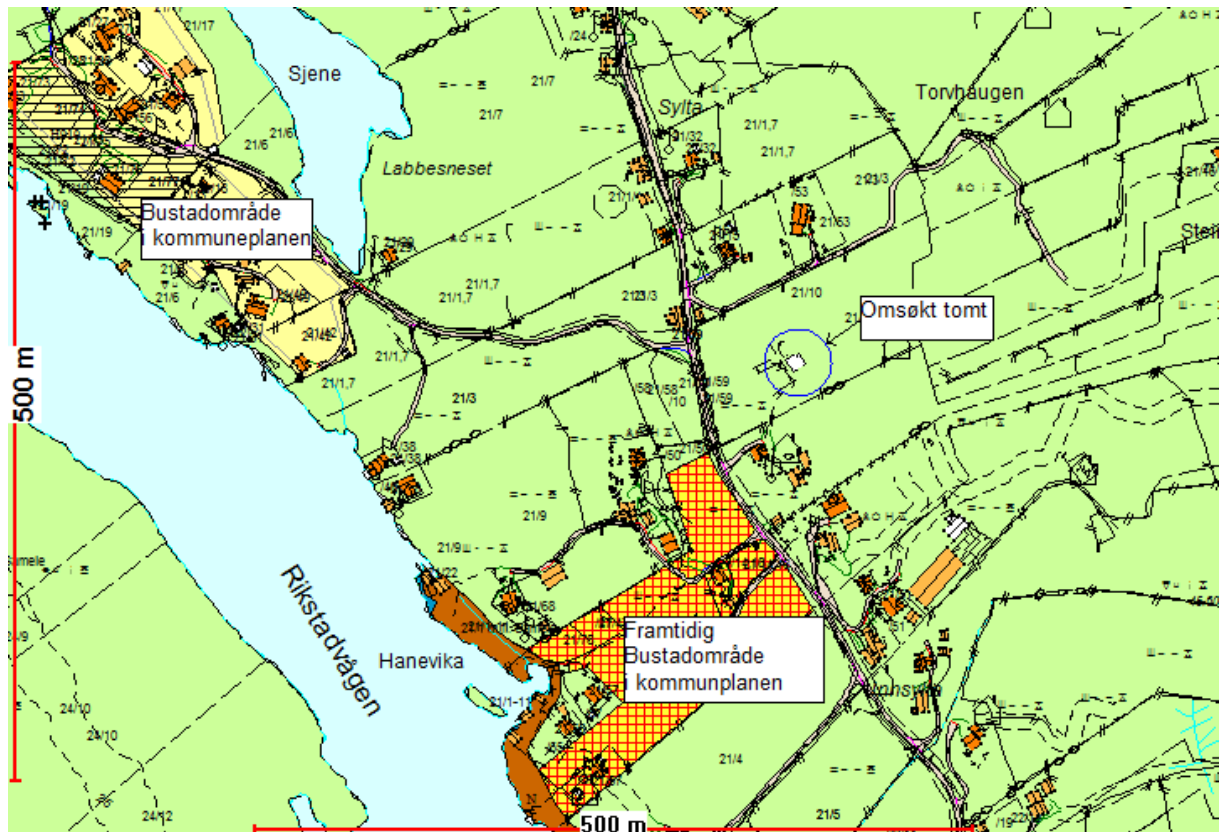
*Fylkesmannen si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådeling til bustadføremål inneber at tomta vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. 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 det omsøkte området grense til dyrka mark på alle kantar. Tilkomstvegen skal også vere kombinert tilkomstveg til bustaden og den dyrka marka. Begge delar kan potensielt føre til konflikter*

*mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomane. Vi viser elles til at det er sett av områder til bustadformål i arealdelen av kommuneplanen i nærleiken.»*

Søknaden vart også sendt på høyring til Hordland Fylkeskommune og Statens Vegvesen ved høyringsbrev datert 25.04.2019.

Statens Vegvesen har gjennom uttale datert 20.05.2019 gjeve førehandsløyve til avkjørsle etter veglova på vilkår.

### Plassering



Utsnitt av kommuneplanen for Radøy.



Utsnitt av situasjonsplan.

### Vatn og avløp (VA)

Det er gjeven førehandsløyve til etablering av avlaup frå Radøy kommune datert 22.02.2019. Det er også gjeve gjeve førehandsuttale gjeldane tilknytning offentleg vatn datert 10.04.2019. Erklæring om rett til veg og rett til å ha leidningar liggjande over gbnr 21/10 er ikkje lagt fram.

### Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er gjeve førehandsløyve til avkjørsleløyve frå Statens Vegvesen datert 20.05.2019. Tilkomst er tenkt etablert i lag ny avkjørsle til gbnr gbnr 21/2.

### Kulturminne

Det er ikkje registrerte kulturminne på dei omsøkte areal



## **Vurdering:**

### Plan- og lovgrunnlag:

Det følger av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vera i strid med kommuneplanen.

Oppretting og endring av eigedom er eit «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følger det av pbl § 26-1 at «*opprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.*»

Den omsøkte eigedomen er uregulert, men vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg (landbrukstiltak). Frådeling av det nyaste våningshuset er ikkje eit landbrukstiltak, og tiltaket er difor avhengig av dispensasjon etter pbl § 19-2. Dei sentrale omsyna i saka vil vere omsynet til landbruket og framtidig drift av garden dersom frådeling av eksisterande våningshus blir tillate.

### Løyve etter Jordlova:

Det ligg føre samtykke til omdisponering og løyve til deling etter jordlova §§9,12 frå landbrukskontoret i sak 19/943 av 22.05.2019:

*«Vedtaket: Radøy kommune gjev løyve til omdisponering og deling for frådeling av 1100 m2 stor tomt på gbnr 21/10 Sylta indre. Det vert vidare gjeve løyve til omdisponering av om lag 120 m2 fulldyrka jord for bygging av ny felles tilkomstveg. Grunngevinga framgår av saksutgreiinga. Vedtaket har heimel i §§9 og 12 i jordlova.»*

### Naturmangfaldslova § 8 og 9:

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

### Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følger av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak kommuneplanen må ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart» større enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*loven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*»

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig

omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Saka har vore vurdert av landbrukssjefen høve til jordlova §§ 12 og 9. Landbruksomsyn vil vere heilt sentrale òg ved dispensasjonsvurderinga etter plan- og bygningslova i eit tilfelle som dette. Korkje natur- eller friluftsumsyn gjer seg gjeldande i nemneverdig grad.

Kommunen legg ved dispensasjonsvurderinga til grunn opplysningane i landbrukssjefen sitt vedtak av 22.05.2019 og Fylkesmannen sin uttale datert 22.05.2019. Ein tek også med i vurderinga Fylkesmannen sine siste klager og oppheving i liknande saker i Radøy kommune.

Ved ei frådeling av bustadtomt i eit landbruksområde vil ein få ein eigedom som er fritt omsetteleg. Sjølv om ein i dag er innforstått med konsekvensane av å ha ei bustadtomt i eit landbruksområde, kan det med skiftande eigartilhøve over tid, føre til konflikt mellom landbruk interessene og bustadeigedom. Tomta som vert søkt frådelt vi vera omkransa av dyrka mark på alle sider. Felles tilkomstveg med hovudbruket som bruk for å koma til dyrka mark vil også kunne ha uheldige konsekvensar for bustadeigedom.

Landbrukssjefen vurderer også potensialet for konflikt mellom landbruk og bustadeigedom men finn at ei deling ikkje vil komma i nemneverdig konflikt med landbruksdrifta i området. Gjerdeplikt for bustadeigedom vil vera til hjelp for å unngå konflikt. Fylkesmannen meiner at ei deling har potensiale til konflikt både med tanke på at bustaden ligg tett opp til dyrka mark på alle sider og at tilkomstvegen til jordbruksareal skal vera felles med tilkomst til bustaden.

Fylkesmannen har i liknande saker peika på i sine uttaler at det er stor fare for presedens dersom det vert gjeve løyve til frådeling då det er mange liknande saker både i Radøy og at i Nordhordland.

Kommunen ser at det er eit argument at eit løyve til frådeling og bygging av nytt bustadhus vil vera med på å styrka busetjinga i Risnes krinsen. At det har stått bygningar på tomta tidlegare er også ein faktor som må takast omsyn til i forhold til vurdering av konsekvensar for kulturmiljøet i området.

Kommunen har gjennom arbeidet med kommuneplanen for Radøy vurdert trongen for framtidig bustadareal i området. Det er lagt inn eit eksisterande og eit framtidig bustadområde i nærleiken av omsøkte tomt. Ved å gje løyve til frådeling av bustadtomter utanfor desse områda vil ein undergrava det arbeidet som er gjort og omsynet til kommuneplanen vert sett til side.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ut frå vurderingane ovanfor, vurderer kommunen samla sett at omsyna bak LNF formålet vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 er dermed ikkje oppfylt.

#### **Vedtak:**

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen for deling av grunneigedom gbnr 21/10, slik det er beskrive i søknad av 23.04.2019.

Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20 for frådeling av ny matrikkeleining vert avvist.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1m (deling), 26-1 og 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

## Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

### 1. Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode: 11.1.3	Deling som ikkje er i samsvar med plan	Kr. 5 900,-
Kode: 9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealformål i plan	Kr. 10 300,-
<b>Totalt gebyr:</b>		<b>Kr 16 200,-</b>

Faktura vert sendt per post.

### Klage på gebyr

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

### Klage:

*Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.*

*Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf forvaltningslova § 27b*

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt oppmålingsingeniør Kjartan Medaas.

Med helsing



Silje Haukedal  
konst. leiar teknisk forvaltning

Kjartan Medaas  
oppmålingsingeniør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Stine Valdersnes

**Mottakere:**

Hammar - Kameratane A/S

Hella 60

5936

MANGER