



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Vår dato
30.10.2017
Dykkar dato
24.10.2017

Vår referanse
2017/12727 421.3
Dykkar referanse

Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Uttale til dispensasjon til ny grunneigedom for eksisterande bustad - Radøy – gnr. 46 bnr. 8 - Manger Øvre.

Vi viser til brev frå kommunen datert 25.09.2017 og e-post datert 24.09.2017 med stadfesting av utsett frist for uttale til 01.11.2017.

Saka gjeld søknad om dispensasjon til frådeling av ny grunneigedom for eksisterande bustad. Det er naudsynt med dispensasjon frå arealformål LNF i arealdelen av kommuneplanen. Eigedomen ligg også innanfor omsynssone H510 – kjerneområde landbruk.

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensera dersom omsynet bak føresegn det dispenserast frå og pbl. 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.

Kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vera 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.

Kommunen skriv i saksutgreiinga at det er tre våningshus på garden, medan handsaminga etter jordlova omtalar to våningshus. Etter det vi kan sjå så er det tredje huset som er merka av på ortofoto i saksutgreiinga til kommune, bustadhus på gnr. 46 bnr. 51. Vi legg etter dette til grunn at det er to våningshus på garden.

Fylkesmannen registrerer at søkjar og landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy meiner at det ikkje er naudsynt med to våningshus på garden. Fylkesmannen si vurdering er at dette er ei relativ stor gard i vestlandssamanheng. Sjølv om det på noverande tidspunkt ikkje er trong for to bustadhus kan det ved seinare generasjonsskifte verte aktuelt. Det kan då verte naudsynt å bygge endå eit hus på eigedomen.

Vi vil og peike på at bustadhuset vil vere fritt omsetteleg og ligge nær både tun og fulldyrka mark. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikhtar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit lagtidsperspektiv ved frådeling av dette bustadhuset.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådelling.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.

Med helsing

Egil Hauge
fagdirektør

Hege Brekke Hellesøe
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.