

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
072/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	03.09.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/1505	14/7704

### Delingssak gbnr 60/4 Halland - søknad om deling til heilårsbustad - dispensasjon frå LNF-føremål i kommuneplan

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og løyve til deling av gnr. 60 bnr. 4 som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksframstillinga.

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

#### Saksopplysingar:

##### Vurdering

Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF – landbruk, natur og friluftsliv i kommuneplanen, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

I vurderinga skal det leggjast vekt på konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Eigedomen gnr. 60 bnr. 4 ligg i eit gammalt landbruks- og kulturlandskap på Halland. Landskapet er småkupert og området som er søkt frådelt ligg i eit skrånande terreng ned mot vatnet. Frå andre sida av dalen vil eit nytt bustadhus vere godt synleg. Omsøkt areal ligg inntil areal som allereie er nytta til veg og hus

Halland er innafor område viktige landbruksområde i temaplan for Radøy kommune, og kulturlandskap og garden er særst godt stelt og ivareteken.

Det aktuelle arealet er i følgje markslagkart innmarksbeite.

Landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje har gjeve samtykke til deling og omdisponering i vedtak av 23.06.14. Landbrukskontoret har særleg lagt vekt på at det vil være avgrensa miljø- og driftsmessige ulempar av løyve til deling og omdisponering, og at den frådelt parselen er plassert i nærleiken av eksisterande bustadhus.

Arealet det er søkt om å få dele i frå er godt arrondert mot andre tiltak og ligg naturleg i terrenget. Plassering av parsellen er gjort med tanke på å kunne nytte eksisterande infrastruktur.

Halland ligg ca. 3,5 km frå kommunesenteret i Manger. Vegen er smal og utan fortau/gangveg.

Fylkesmannen i Hordaland har rådd i frå deling ut i frå omsynet til å unngå omdisponering av landbruksareal. Det følgjer av pbl. § 19-2(4) at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå planar når ein direkte råka regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden. Uttalen frå Fylkesmannen i Hordaland er av generell karakter.

Rådmannen er samd med fylkesmannen i at det generelt er uheldig å omdisponere landbruksareal til bustadareal gjennom dispensasjonar. Ynskje om at neste generasjon skal kunne busette seg på eiga gard kan ikkje setje omsynet til vern av landbruksareal til side. Særleg gjer dette seg gjeldande når det er tilgjengeleg areal for spreidd busetnad og byggeområde for bustad i umiddelbar nærleik.

Sjølv om bustaden er plassert i nærleiken av eksisterande bustadhus vert likevel den aktuelle beiteeigen fragmentert og lite nyttbar. Det kan også være konfliktylt med beiteareal heilt inn til ein frådelt bustadeigedom.

Også når det gjeld landskapsverkanen vil eit nytt bustadhus fragmentere landskapet meir enn det som er situasjonen i dag. Både bustadfeltet og område for LNF-SB er av omsyn til landskapet plassert lengre bort i frå Hallandsvatnet enn eksisterande infrastruktur.

Rådmannen har vurdert om omsynet bak arealføremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved frådelling av ein mindre bustadteig. Det er rådmannen sin vurdering at ein mindre teig direkte ville råka eit mindre areal, men ikkje avbøte dei negative konsekvensane av ein deling.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak arealføremålet vert vesentlig sett til side om ein gjev dispensasjon til frådelling.

Argumenta i saka som taler for deling er generelle og vil kunne gjelde for mange eigedomar. Dei er også først og fremst av personleg karakter. Deling i denne saka vil etter rådmannen sin vurdering kunne gje uheldige presedensverkander for liknanden saker.

Rådmannen går etter dette ikkje inn i vurderinga av fordelar og ulemper.

## **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 072/2014**

### **PLT - handsaming:**

Nytt framlegg til vedta: Saken utsett til neste møte, med ynskje om synfaring.

Hovudutvalet vedtok samrøystes sitt eige framlegg til vedtak.

**PLT - vedtak:**

Saken utsett til neste møte, med ynskje om synfaring.

**Vedlegg:**

Gbnr 604 - Halland - søknad om deling - handsaming etter jordlova (L)(15807)

Vedlegg

Situasjonsplan

Uttale til deling - Gnr 60 Bnr 4 - Halland - Radøy