



Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 MANGER

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Uttale til for ny grunneigedom for heilårsbustad på gnr. 21 bnr. 10 - Sylta indre - Radøy

Vi viser til brev frå kommunen datert 25.04.2019. Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom for heilårsbustad med garasje. Areal på den nye eigedomen er rekna ut til å vere ca. 1 107 m².

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen/reguleringsplan og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (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 kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

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 bustadføremaal inneber at tomte 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 ver kombinert tilkomstveg til bustaden og den dyrka marka. Begge delar kan potensielt føre til konfliktar mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomane.



Vi viser elles til at det er sett av områder til bustadformål i arealdelen av kommuneplanen i nærleiken.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom for heilårsbustad med garasje på gnr. 21 bnr. 10.

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
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent