



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Laila Pedersen Kaland, 5557 2373

Vår dato
09.03.2014
Dykkar dato
17.02.2014

Vår referanse
2013/16415 421.3
Dykkar referanse
13/586

Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Radøy - gnr 99 bnr 41 - klage over dispensasjon til frådelling av fritidseigedom

Me viser til e-post frå kommunen 17.02.2014. Saka gjeld søknad om dispensasjon for frådelling av areal til fritidsformål frå gnr 99 bnr 41 på Ystebø.

Fylkesmannen i Hordaland klagar med dette på Radøy kommune sitt vedtak av 29.01.2014, sak PLT-015/14.

Fylkesmannen sine merknader

Eigedommen ligg i eit område som i arealdelen av kommuneplanen er synt med arealføremålet landbruk, - natur- og friluftsområde (LNF).

Kommunen kan berre dispensera dersom omsynet bak planføresegnene og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vera klart større enn ulempene, jf plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd.

Fylkesmannen rådde frå frådelling i brev av 17.01.2014. Fylkesmannen viser til denne uttalen som grunnlag for si klage:

Gnr. 99 bnr. 41 m.fl. ligg på garden Ystebø nord i Radøy og driftseininga er i alt på 111 daa, av dette er 28 daa fulldyrka jord, 31 daa overflatedyrka og 31 daa innmarksbeite, samt ca. 14 daa skogareal og ca 6 daa anna areal. Bruket er pr. 1.8.12 i drift med 10 mjølkekyr, 39 anna storfe, samt sau.

Omsøkt areal er definert som innmarksbeite og arealet ligg inntil overflatedyrka jord på ei side, og ein frådelt eigedom på ei anna side, og elles er tilstøytande areal innmarksbeite. Landbruksstyresmaktene har erfaring for at det kan oppstå problem der hytte eller hus ligg nær dyrka jord/beite, t.d. ved gjødsling og ved uroing av beitedyr. Slik tomta her er plassert, meiner Fylkesmannen at slike drifts- og miljømessige ulemper er påreknelege.

Me viser vidare til at planer skal «sikre jordressursene, kvalitetar i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturminner», jf plan- og bygningslova (pbl) § 3-1 bokstav b. Desse omsyna er sikra i gjeldande arealplan ved at arealføremålet er LNF. Ei frådelling vil vera i strid med desse omsyna, ved at ein opnar opp for bygging på dyrka mark.

Utbygging basert på dispensasjonar vil gje uheldige konsekvensar for framtidig arealbruk i dette området. Eit positivt vedtak i denne saka vil kunne skape presedensverknader, som igjen

vil auke presset på jordbruksareala. På sikt vil kommuneplanen som styringsverktøy og informasjonskjelde kunne undergravast.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at tilknytning til staden kan vega opp for ulempene knytt til frådelling.

Fylkesmannen viser elles til kommunen si saksutgreiing der det m.a. heiter at:

Tomta det er søkt på ligg på ei høgde i landskapet og tiltak her vil komme i konflikt med landskapsomsyn og vil endre kulturlandskapet.

Fylkesmannen viser i den samanheng til at sjølv om området ber preg av ei viss gjengroing, er eigedomen ein del av eit gammalt landbruks- og kulturlandskap som vert oppstykkja gjennom ytterlegare frådellingar i området.

Fylkesmannen har forståing for ønsket om frådelling, men legg til grunn at eit slikt tiltak kan og må gjennomførast i område som er lagt ut til slikt formål og ikkje i eit LNF-område på dyrka mark. Fylkesmannen viser i den samanheng til at det er eit større område ved Skjelvika/Skjelvikneset som er vist til fritidsformål i arealdel av kommuneplanen. Ytterlegare bygging av fritidsbustader skal såleis skje i dette området.

I arealdelen av kommuneplanen har kommunen gjort ei vurdering av kva arealet skal nyttast til. Ein har såleis eit større samanhengande LNF-område for særleg å ta omsyn til landbruksinteressene i dette området, og ein har lagt areal til fritidsbusetnad utanfor dyrka mark og ned mot sjøen. Frådelling til fritidsformål som omsøkt bryt med denne strukturen og etter Fylkesmannen si vurdering vert omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vesentleg tilsidesett ved ei oppdeling av arealet sett av til LNF, 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 ikkje oppfylte. Fylkesmannen finn difor å måtte klaga på Radøy kommune sitt vedtak av 29.01.2014, sak PLT 015/14.

Det bes om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf forvaltningslova § 42.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Else-Kristin Foss Vikenes
avdelingsdirektør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

