



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon  
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Vår dato  
13.12.2017  
Dykkar dato  
16.11.2017

Vår referanse  
2017/14064 421.3  
Dykkar referanse

Radøy kommune  
Radøyvegen 1690  
5936 Manger

### **Uttale til dispensasjon til fradeling av ny grunneigedom - Radøy – Gnr. 23 bnr. 19 – Marøy.**

Vi viser til brev frå kommunen datert 16.11.2017. Saka gjeld søknad dispensasjon frå arealføremål LNF for oppretting av ny grunneigedom for heilårsbustad på ca. 2 daa, samt framføring av veg på ca. 120 meter og oppføring av bustad med garasje. Eigedommen ligg delvis i arealføremål LNF-spreidd bustad og delvis i arealføremål LNF etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

#### **Fylkesmannen si vurdering**

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen 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.

Deler av det omsøkte tiltaket ligg i LNF-spreidd bustad i arealdelen av kommuneplanen. I føresegn 3.4.1 punkt 1 står det: *Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogområde av høg bonitet, med mindre Landbruksmynda i kommunen har gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova sine føresegn.*

Det står vidare i punkt 4: *Vegframføring skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark, med mindre Landbruksmynda i kommunen har gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova sine føresegner.*

Det ligg føre løyve til omdisponering og løyve til deling etter jordlova §§ 9 og 12 av 13.11.17. Fylkesmannen har ikkje mottatt dette og veit slik sett ikkje kva som ligg bak dette løyvet. Etter det vi kan sjå vil jordbruksinteressane verte vesentleg råka ved ein fradeling til bustadføremål og omdisponering til tilkomstveg. Vi stiller oss difor undrande til dette løyvet.

Området som er søkt frådelt ligg på innmarksbeite og overflatedyrka jord i markslagskart, i tillegg vil tilkomstvegen føre til omdisponering av fulldyrka jord. Etter det vi kan sjå ligg om lag halve den omsøkte tomte i ordinært LNF-område, med innmarksbeite og overflatedyrka jord. Vern av jordressursar er ein føresetnad for å nå målsetjingar om mattryggleik og auka matproduksjon. Den nasjonale jordvernstrategien har som mål at det årleg skal omdisponerast mindre enn 4000 dekar dyrka jord i Noreg fram mot 2020. Kommunen har eit klart ansvar for å medverke til at det nasjonale jordvernmålet vert nådd.

Det å ha eit bustadhus med tilkomstveg i dette område, vil føre til ytterlegare fragmentering av landbrukseigedom, då det allereie frå før er frådelt to eigedomar nord for vegen. Samstundes vil det vere eit fritt omsetteleg bustadhus rett ved landbruksareal, noko som aukar sannsynet for ulemper og konflikhtar i eit langsiktig perspektiv.

Etter det vi kan sjå er dette den same saka som vart sendt oss til uttale 04.07.17, vi viser difor også til vår uttale av 05.07.17.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til ny grunneigedom og oppføring av bustad med garasje.

Kommunen bør ikkje gi dispensasjon dersom regional styresmakt har uttala seg negativt til søknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd siste setning. Dersom det likevel vert gitt dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Med helsing

Egil Hauge  
fagdirektør

Hege Brekke Hellesøe  
rådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*