



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Morten Sageidet, 5557 2057

Vår dato
18.12.2017
Dykkar dato
04.12.2017

Vår referanse
2017/12727 421.3
Dykkar referanse

Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplan for frådelling av bustad på gnr. 46 bnr. 8 på Manger Øvre, Radøy

Vi viser til oversending frå kommunen i saka.

Fylkesmannen klagar på vedtaket til Hovudutval for plan, landbruk og teknisk frå 22.11.17 om å gi dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen for frådelling av bustad på gnr. 46 bnr. 8 på Manger Øvre.

Bakgrunn

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk vedtok i møte 22.11.17 sak 50/2017 å gi dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen for dele i frå ein bustad på gnr. 46 bnr. 8 på Manger Øvre. Vilkår for dispensasjon er:

- Storleiken på tomta blir avgrensa til 1200 m²
- Tilkomstveg til bustaden skal ikkje gå igjennom tunet på garden

Eigedomen ligg innanfor omsynssone H510 – kjerneområde landbruk.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen rådde frå dispensasjon i brev av 30.10.17 med følgjande grunngjeving:

«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 konfliktar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulempar for landbruket i eit lagtidsperspektiv ved frådeling av dette bustadhuset.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling.»



Fylkesmannen held fast på si vurdering frå høyringsrunden, og klagar på det grunnlaget på vedtaket til Radøy kommune frå Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i sak 50/2017. Vi har i tillegg nokre supplerande tilleggsvurderingar som står opp under klagen.

Vår vurdering er at den frådelt bustaden ligg så nær opp til gardstunet at bustadeigedommen vil bety ei driftsulempe for bruket, i form av at landbrukseigedommen må heile vegen tilpasse aktiviteten på gardsbruket til bustaden. Sidan bustaden er fritt omsetteleg, vil det over tid kunne føre til vesentlege problem med ein slik sameksistens.

At det er sett vilkår om at bustaden skal ha eigen tilkomst, for å unngå køyring på tunet, vil i liten grad avhjelpe problemet med driftsulemper.

At denne landbrukseigedommen er ein del av ein omsynssone «kjerneområde landbruk» understrekar at landbruksinteressene bør ha prioritet, og at kommunen bør unngå å dele i frå til ulike byggeføremål. Frådelinga vil ha som verknad at det gradvis splittar opp samanhengen i landbruksområda.

Med helsing

Kjell Kvingedal
avdelingsdirektør

Egil Hauge
fagdirektør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.