



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Vår dato
04.10.2017
Dykkar dato
21.09.2017

Vår referanse
2017/11572 421.3
Dykkar referanse
17/2055

Kvinnherad kommune
Rosendalsvegen 10
5470 Rosendal

Uttale til dispensasjon til frådeling av kårhus - Kvinnherad – gnr. 99 bnr. 1 - Dimmelsvik

Vi viser til brev frå kommunen av 21.09.2017, der kommunen ber om uttale i samsvar med plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1.

Saka gjeld søknad om frådeling av kårhus på gnr. 99 bnr. 1 i Kvinnherad. Saka vart fremja med negativ tilråding, og vart difor ikkje send på høyring før den vart lagt fram politisk. Forvaltningskomiteen ga tilsegn om dispensasjon, med vilkår om at *før det vert gjort endeleg vedtak skal saka sendast berørte statlege og regionale myndigheiter til uttale*. Fylkesmannen legg til grunn at dette er ei sak til uttale og at det ikkje er gitt løyve til frådeling.

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.

Fylkesmannen si vurdering er at det er uheldig for landbruksinteressene at landbrukseigedomen ikkje har kårhus. Ved eventuelt sal eller overdraging til neste generasjon vil behovet for eit nytt kårhus kunne oppstå. Søkar meiner at eit garasjebygg i tunet kan nyttast til kårhus. Kommunen opplyser at dette bygget ikkje er godkjent til bustadformål. Fylkesmannen si vurdering er at ei leilegheit i ein garasje uansett ikkje er eit alternativ som vil sikre at det ikkje om nokre år vil vere behov for eit nytt kårhus.

Fylkesmannen vil peike på at eit hus på frådelt tomt vil vere ein fritt omsetteleg bustad. Området som er søkt frådelt ligg nær fulldyrka mark og innmarksbeite og lokaliseringa av bustadtomta vil fragmentere landbrukseigedomen. Det er Fylkesmannen si vurdering at det er pårekeleg at det vil kunne oppstå driftsmessige ulemper i form av naboklager eller restriksjonar knytt til drifta i eit langtidsperspektiv. Vi viser til rundskriv M-1/2013, der det i punkt 8.3.2 er uttalt at *«Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en bolig- eller fritidseiendom er ikke uvanlig. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon. Årsaken til konflikten er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra store fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men også bruk av driftsveier og utmark eller nydyrking av*

jord. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud, eller fra en som utsettes for ulempen.».

I eit LNF-område skal ein ta særleg omsyn til landbruk, natur og friluftsliv. I dette området er det særleg omsynet til landbruket som gjer seg gjeldande. Fylkesmannen si vurdering er at omsynet til landbruksinteressene vil verte vesentleg tilsidesette ved ei frådeling her.

Vi kan heller ikkje sjå at det er nokon fordelar ved tiltaket utover fordelane for den private part. Fylkesmannen viser til at plan -og bygningslova regulerer langsiktig forvaltning av bygningar og areal, medan eigar- og bruksforhold som regel vil endre seg over tid. Reint personlege fordelar kan difor normalt ikkje ha avgjerande vekt i dispensasjonsvurderinga, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Slik Fylkesmannen forstår vedtaket frå Forvaltningskomiteen den 06.09.2017, gjeld det tilsegn om frådeling etter pbl. § 19-2. Vi kan ikkje sjå at det er tatt stilling til frådeling etter jordlova i vedtaket av 06.09.2017. Fylkesmannen vil peike på at eit vedtak om dispensasjon etter pbl. § 19-2 har krav om grunngjeving jf. forvaltningslova § 24 og § 25. Fylkesmannen meiner at grunngjevinga til vedtaket frå Forvaltningskomiteen ikkje er grundig nok. Vi saknar mellom anna ei vurdering av kvifor Forvaltningskomiteen meiner at ei frådeling ikkje vil påverke drifta eller LNF-formålet og kva som er fordelane og ulempene som er vurdert. Administrasjonen i kommunen har kome med ei negativ innstilling etter jordlova § 12, som også er relevant for vurderinga av dispensasjon etter plan og bygningslova. Når Forvaltningskomiteen likevel vel å gje løyve til frådeling krev dette ei grunngjeving som klargjer kvifor Forvaltningskomiteen ikkje er samd i administrasjonen si vurdering.

Fylkesmannen rår ifrå at det vert gjeve dispensasjon til frådeling av kårhus på gnr. 99 bnr. 1

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
fagdirektør

Hege Brekke Hellesøe
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.