



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Sigurd Kolbjørn Berg, 5557 2372

Vår dato
25.04.2018
Dykkar dato
06.02.2018

Vår referanse
2018/1982 423.1
Dykkar referanse
17/813

Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Radøy kommune - Gnr 45 Bnr 10 - Manger - Kaianlegg og planering av industriområde

Me syner til kommunens oversending av 06.02.2018.

Vedtak

Fylkesmannen i Hordaland stadfestar Radøy kommunes vedtak av 28.11.2017 i sak 267/2017, endringsløyve.

Saka si bakgrunn

Me legg til grunn at partane er kjent med saka, og gir berre eit kort samandrag.

Det er tidlegare gjeve løyve for tiltaket. Etter klage vart desse stadfesta i vår sak 2017/8783.

Tiltakshavar søkte 08.11.2017 om endringsløyve for delvis endra plassering av kaifront og endra plassering av fyllingsfoten. Det var ein nabomerknad frå Aase Karin Wiederstrøm. Radøy kommune ga i administrativt vedtak i sak 267/2017 datert 28.11.2017 endringsløyvet.

Vedtaket er i brev av 18.12.2017 klaga på av advokat Thor-Erik Lodtz på vegne av Aase Karin Wiederstrøm. Klagar hevdar i hovudsak at nabovarselet ikkje er tilstrekkeleg, at teikningane er feil, at privatrettslege omstende ikkje er avklåra, som tilkomst og kva «utfyllingsrett» som ligg føre. Tiltaket krev reguleringsplan, og den underliggjande planen lir av feil som leier til ugyldigheit, noko klagar no arbeider med.

Klagen vart handsama av Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte den 24.01.2018. Klagen vart ikkje tatt til følge. Den 06.02.2018 vart saka sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Fylkesmannen ser saka slik

Ved vurdering av klagesaker gjeld forvaltningslova. Fylkesmannen har full mynde til å vurdera klaga, og kan stadfeste kommunen si avgjerd, endra ho, eller oppheva avgjerda og sende saka attende til kommunen for handsaming, sjå forvaltningslova (fvl.) § 34.

Fylkesmannen kan ta omsyn til nye omstende, og gå utanfor det som er klagegrunnane. Ved vurderinga av omstende som er fritt skjøn, skal Fylkesmannen leggje stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret, sjå fvl § 34 tredje ledd.

Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. fvl § 17.

Forholdet til plan

Tiltaket er i handsama etter reguleringsplanen for Mangerøy industriområde – Kjebogen, planid. 12602015000200. Denne vart vedteke av kommunestyret i Radøy kommune 27.10.2016, og stadfesta av Fylkesmannen 25.09.2017.

Klagar hevdar denne er ugyldig. Men planen er gjeldande og er då styrande, jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-4. Dette er etter lovendring i lov 28. april 2017 nr. 20 blitt klarare: Etter pbl§ 21-7 femte ledd jf fyrste ledd skal planen slik ho lyd 12 veker etter innsendt søknad leggjast til grunn i byggjesaka. Fylkesmannen held seg difor til planen slik ho lød på søknadstida.

Klagar krev eigen reguleringsplan, men dette kan ikkje krevjast når det alt er laga en slik.

Området er innanfor området SK, som er synt med arealføremålet kai, sjå føresegnene i planen 3.1. Etter 1.2.4 er det mogleg å ha fyllingsfot i sjøen ut til ein fastsett grense i VHS – Hamneområde i sjø. I dette området kan det etter 6.1.2 ikkje utførast undervasssprenging mellom 01.02. og 31.03.

Etter Fylkesmannen i Hordaland sitt syn er tiltaket i tråd med planføremåla og føresegnene.

Nabovarsling

Pbl § 21-3 og byggesaksforskrifta (SAK) § 5-2 jf. § 5-4 har føresegner om nabovarsel og kva nabovarselet skal innehalde. Varselet skal innehalde frist for å kome med merknader, samt opplysning om kvar grunnlagsmateriell er tilgjengeleg.

Omsynet bak føresegner om nabovarsling er å gje nabo moglegheit for å ivareta sine interesser. Gjennom nabomerknader kan saka verte betre opplyst, jf. fvl § 17, før kommunen treff sitt vedtak.

I førearbeida (Innst. L 270 (2013-2014) står det at «*Nabomerknader alene gir ikke grunnlag for avslag, men nabohensyn kan likevel føre til endring av tiltaket i forhold til innsendt søknad.*»

Spørsmålet vert då om nabovarslinga var korrekt, og vidare kva verknad eventuelle manglar har å seie for gyldigheit av vedtaket.

Fylkesmannen har ikkje merknadar til den gjennomgangen som kommunen har gjort i klageutgreiinga. Fylkesmannen kan ikkje sjå at klaga mangla naudsynte opplysningar. Klagar sine merknadar, sett fram via advokat, tyder heller ikkje på at det i røynda har vore vanskar med å sjå kvar tiltaket kjem og kva verknadar det kan ha. Det er gjort greie for at tiltaket etter klagar syn vil ha negative verknadar. Desse er vurdert grundig av kommunen. Moglege feil i varselet kan såleis uansett ikkje ha hatt moglegheit til å verke inn på vedtaket, jf. fvl § 41.

Privatrettslege omstende

Etter pbl § 21-6 er privatrettslege omstende i hovudsak ikkje relevante ved handsaminga av ein byggjesak. Omsynet bak denne føresegna er at bygningsstyresmaktene må vere i stand til å fatte avgjerd om dei bygningsrettslege spørsmåla effektivt og raskt. Dei bør difor ikkje i like

stor grad måtte sette av ressursar til å behandle det som kan vere kompliserte privatrettslege problemstillingar. Tvist om dette må løysast privat eller via rettsstellet. Avgjerd i ei byggjesak vil uansett ikkje vera avgjerande for dei private omstenda. Eine unnataket er at det er openbert at retten ikkje finns til. Det er dei som meiner seg råka av tiltaket som fører prov om dette.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er noko openberre rettar som stoggar utfylling; klagar er ikkje klårt eigar av dette området. Klagar har ikkje lagt fram prov på at det er openbert at hennar rettar i sjøen blir krenka. Tilflottsrettar er vanskelege private omstende som må vurderast konkret, sjå lista av moment i høgsterettsdommen Rt. 1989 s. 679 . Ein «utfyllingsrett» som klagar syner til er ikkje noko planrettsleg relevant omgrep. Det er såleis ikkje grunn til å gå inn i desse omstenda i saka.

Naboulemp

Etter pbl § 21-4 skal eit tiltak ha ein avstand til nabogrense på minst fire meter. Innanfor dette kan kommunen krevje ein annan plassering om tiltaket vil leie til monalege naboulemp, t.d. støy, innsyn og utsyn og tap av utsikt og sol. Sivilombodsmannen legg til grunn at slike ulempe må vere monalege, og føresegna gjer berre mynde til å endre plasseringa, Eit sentralt moment er kva området er regulert til, og kva som difor er ventande, sjå ombodsmannens årsmelding for 1987 side 172.

Området er regulert til hamneområde og kai, og bak dette igjen i hovudsak industri. 1.5.2 Grenseverdiane gitt i tabell 3 for «øvrig industri» i Miljødirektoratets retningslinjer T1442/2012 gjeld for planen. Klagar si tomt ligg etter våre målingar på ei eiga øy om lag 190 meter på det næraste punktet av tiltaket. Me syner til foto på side 6 i endringsløyvet som syner øya. Etter Fylkesmannen sitt syn ligg det ikkje føre haldepunkt for å seie at tiltaket her vil leie til monalege naboulemp. Tiltaket kan då ikkje endrast.

Oppsummering

Sidan tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslova sine føresegner, har tiltakshavar krav på løyve, jf pbl § 21-4 fyrste ledd.

Klaga vert ikkje tatt til følgje. Kommunens vedtak blir stadfesta.

Fylkesmannens vedtak er endeleg, og kan ikkje klagast vidare, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Sigurd Kolbjørn Berg
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

ARKOCONSULT AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
ADVOKATFIRMAET	Postboks 494 Sentrum	5805	BERGEN
WIEDERSTRØM & LODTZ			
AS			

