



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon  
Max Jensen, 5557 2382

Vår dato  
06.09.2018  
Dykkar dato  
20.06.2018

Vår referanse  
2018/7916 423.1  
Dykkar referanse  
185/286

Radøy kommune  
Radøyvegen 1690  
5936 Manger

### **Radøy kommune - Gnr 38 bnr 72 - Helland – Garasje**

Vi viser til ekspedisjon frå Radøy kommune mottatt her 20.06.2018.

#### **Vedtak**

**Fylkesmannen i Hordaland stadfestar Radøy kommune sitt vedtak 15.02.2018, slik at det ikkje vert gitt dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av garasje.**

#### **Bakgrunn**

Saka gjeld dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av garasje på 119 m<sup>2</sup> BYA og 176 m<sup>2</sup> BRA.

Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av garasje i vedtak datert 15.02.2018, delegasjonssak 039/2018 (ekspedert 27.03.2018).

Vedtaket er klaga på av tiltakshavar i brev motteke 16.04.2018.

Klagen vart handsama av Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte den 13.06.2018, der hovudutvalet sitt vedtak datert 15.02.2018, delegasjonssak 039/2018, vart oppretthaldt og klagen ikkje tatt til følgje.

Saka vart så send til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

#### **Fylkesmannen ser saka slik**

Fylkesmannen kan som klageinstans prøve alle sider av saka, jf. forvaltningslova (fvl.) § 34. Ved prøving av spørsmål som er underlagt fritt skjønn, skal Fylkesmannen legge stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret ved prøvinga av det frie skjønnet.

Vi finn saka forsvarleg opplyst, jf. fvl. § 33 femte ledd, jf. § 17.

#### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i arealdelen av kommuneplan for Radøy er definert som landbruk, natur og friluft (LNF).

#### Dispensasjonsvurderinga

Eigedomen er synt som LNF. Oppføring av garasje krev difor dispensasjon.

Reglane om dispensasjon går fram av plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

Grunnvilkåret for dispensasjon er at omsyna bak føresegna der vert dispensert frå, ikkje vert vesentleg sette til sides. I tillegg skal det gjerast ei interesseavveging der fordelane ved tiltaket må vurderast opp mot ulempene. Etter pbl. § 19-2 må det liggje føre ein klår overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Det vil normalt ikkje vere høve til å dispensere når omsyna bak føresegna det vert dispensert frå framleis gjer seg gjeldande med styrke. I vilkåra er kumulative. Begge vilkåra må vere oppfylte for å kunne dispensere.

Ei vurdering av om det kan gjevast dispensasjon frå kommuneplanens arealdel reiser særlege spørsmål. Planen har blitt til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess, og er vedteken av kommunestyret, kommunens øvste folkevalde organ. Den omhandlar konkrete tilhøve knytt til arealutnyttinga innanfor eit bestemt område, og det skal difor ikkje vere ei kurant sak å fråvike desse. Dispensasjon vil lett kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar helst skjer etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar. sjå Ot.prp. nr 32 (2007-2008) side 242.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Det er søkt dispensasjon frå arealføremål LNF med følgjande grunngjeving:

*Me ønsker å bygge garasje på egen tomt. Dette tiltaket ligg i eit område med spredt bebyggelse. Tomtearealet for eiendomen er 2005,8 m<sup>2</sup>. Dette utgjør 19,05% utnytting av samla areal for tomten. Maks utnytting er 25%. Kan derfor ikkje sjå at tiltaket er til hinder for nokon. Arealet for garasjen vart planert i samband med bygging av hus og har same kotehøgde som huset*

Kommunen gir blant anna følgjande grunngjeving for avslaget:

*«Tiltaket er ikkje plassert på dyrka mark, men eigedomen grensar til overflatedyrka mark i nord-aust. Plassering av tiltaket med avstand til nabogrense i nord-aust på bare 0,5 meter kan få vesentlege negative konsekvensar for drift av landbruksarealet på gbnr 38/2. Både gjødsling og hausting kan verte vanskeleggjort ved at eit tiltak på naboeigedomen ligg bare 0,5 meter frå arealet som skal driftast. Omsynet til landbruket vert råka.»*

Det går fram av kommunen si vurdering at garasjen si nærleik til dyrka mark vil kunne råke landbruksomsyn. Vidare følgjer det av kommune sitt avslag:

*«Garasjen har etter bygningsstyresmakta si vurdering også eit volum (175 kvm. BRA) som vesentleg avviker frå «normal» garasjestorleik. Garasjen har ein høgde på 7 meter, som er like høgt som bustaden på eigedomen. Sjølv om også bustaden på eigedomen er stor, vil*

garasjen fremstå som overdimensjoner i høve bustaden og vere godt synleg i landskapet. Omsynet til natur og landskap vert råka av tiltaket.

...

I vektinga av fordelar og ulemper har bygningsstyresmakta lagt vekt på at tiltaket sitt volum vesentleg avviker frå kommune sin forvaltningspraksis når det gjeld garasje i LNF området. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF-område. Normal rettskjensle og samanheng i lovverket er omsyna bak denne praksisen. Garasjar på fråskilde bustadeigedomar i LNF område vert normalt godkjent med inn til ca. 50 kvm. BYA og BRA, der tilhøva elles ligg til rette for det.

Grunngjevinga for søknad om dispensasjonen i denne saka er eit reint privat ynskje om å bygge på eiga eigedom. Det ligg etter bygningsstyresmakta si vurdering ikkje føre særlege høve i denne saka, og eit positivt vedtak vil skape presedens for framtidige saker og vere egna til å endre kommunen sin forvaltningspraksis.

Bygningsstyresmakta har vidare lagt vekt på kva tiltaket objektivt sett fremstår som egna til. Bygningen har 2 etasjar og mange vindauger. Loftet har eit areal på 72 kvm., takhøgde på ca. 2,5 meter, to arker med vingauge og vindauge i begge gavlar, terrasse og eiga inngang via utvendig trapp. Bygningsstyresmakta ser det som ei ulempe å gje dispensasjon for oppføring av ein bygning som i volum og utforming langt overskrider det som er naudsynt for å stette krav til garasje og såleis legg til rette for anna bruk.»

Fylkesmannen er samd i kommunen sine vurderingar. Vi er samd med kommunen i at ein dispensasjon vesentleg vil setta til side omsyna bak LNF -føremålet i kommuneplanen. Det vil kunne svekke både kommuneplanen som styringsverktøy for arealbruken i kommunen. Me kan heller ikkje sjå at fordelane er klårt større enn ulempane. Dei grunnleggjande vilkåra for å gje dispensasjon er dermed ikkje til stades, jf. pbl. § 19-2.

Vi viser og til at Miljøverndepartementet i brev dagsett 26.10.2009 har uttalt at fylkesmennene av omsyn til det kommunale sjølvstyret skal vere «svært tilbakeholdne med å omgjøre kommunens avslag på søknad om dispensasjon fra plan».

På denne bakgrunnen stadfester Fylkesmannen Radøy kommunes sitt vedtak om dispensasjon. Klaga vert ikkje tatt til følgje.

Fylkesmannens vedtak på side ein er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. forvaltningslova § 28 tredje ledd.

Med helsing

Sigurd Kolbjørn Berg  
seniorrådgjevar

Max Jensen  
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

TAULE BYGG AS    Storsteinen 3    5911    ALVERSUND  
Torbjørn Fjeld    Hellandsneset 84    5936