



Hammar - kameratane A/S  
Hella 60  
5936 MANGER

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 17/1859 - 17/12791

Saksbehandlar:  
Tonje Nepstad Epland  
tonje.epland@radoy.kommune.no

Dato:  
05.02.2018

## Byggesak Gbnr 24/311 Bø - parkeringsplass og veg - avvisning av søknad om løyve til tiltak

Delegasjonssak nr.: 253/2017

### Bakgrunn

Saka gjeld søknad av 20.09.17 om oppføring av intern veg og parkeringsplass på eigedomen gbnr 24/311 Bø.



Situasjonsplan datert 22.06.17

Kommunen har ved brev av 26.09.14 arkivert søknaden utan handsaming som følgje av at søknaden var i strid med plan og følgjeleg ikkje kunne handsamast.

Ansvarleg søkjer har ved brev av 09.10.17 supplert søknaden med opplysningar som gjeld vurdering av tilhøve til plan. Ansvarleg søkjer held fast ved at tiltaka er i tråd med plan, og det er følgjeleg ikkje sendt inn søknad om dispensasjon frå plan.

## Planstatus

Eigedomen ligg i område som har arealføremål bustad etter reguleringsplan for Nordbø, planid. 12601994000100 og reguleringsplan for Bøvågen, planid. 12601972000100.



Kartutsnitt som viser både reguleringsplan for Bøvågen og reguleringsplan for Nordbø

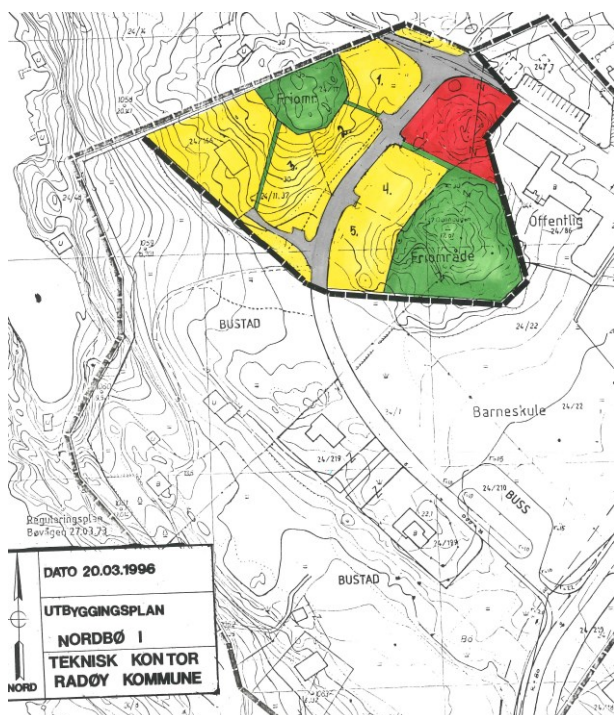
Reguleringsføresegna til reguleringsplan for Nordbø § 2 sett krav til kva som skal gå frem av situasjonsplan i samband med søknad om løyve til tiltak:

1. I samband med byggjemelding for nye bygg skal det leggjast ved ein situasjonsplan i målestokk 1:500 (eventuelt 1:1000), som viser plassering av nybygget og korleis den ubebygde del av tomte skal planerast og nyttast. Situasjonsplanen skal og visa planlagt høgd på bygg, eventuelle forstøtningsmurar og garasje.

Vidare har området etter reguleringsføresegna § 6 krav til detaljregulering (utbyggingsplan etter tidlegare lovverk):

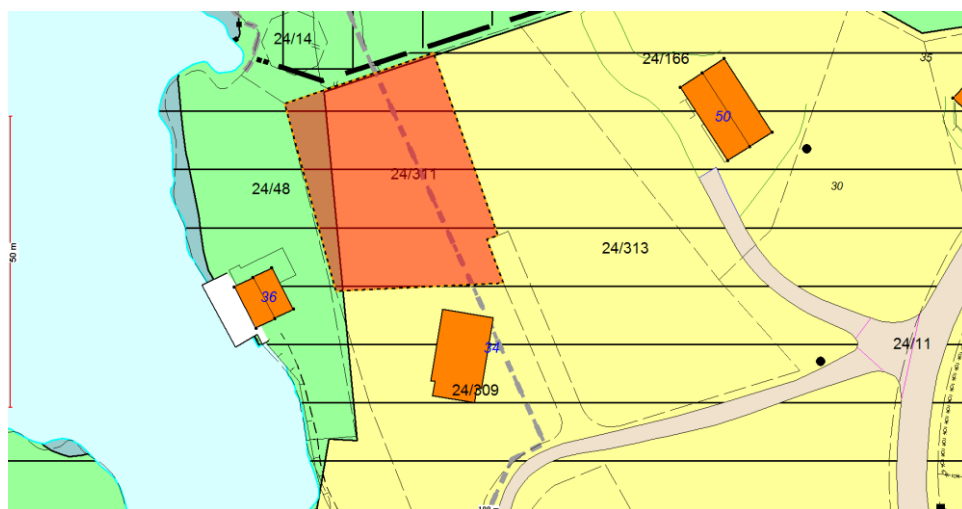
1. Arealet viser eksisterande bustader med tomtegrenser, og eit større bustadareal der nye bustader og tomtegrenser ikkje er vist i detalj. Det skal utarbeidast eigen utbyggingsplan for dette området, som skal handsamast i bygningsrådet.

Det ligg føre utbyggingsplan for del av området frå 20.03.1996, men eigedomen gbnr 24/311 er ikkje omfatta av denne utbyggingsplanen:



## Byggeforsbod i strandsone

Tiltaka kjem i konflikt med kommunal fastsett byggegrense mot sjø i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.



*Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 med byggegrense mot sjø (grå stipla line)*

## VURDERING

### Vurdering av byggegrense mot sjø

Ansvarleg søkjer har vist til at tiltaka på grunn av sin art og sitt omfang ikkje er omfatta av byggegrense mot sjø:

Oppsummert vil det sei att eg meiner ein ikkje er i strid med byggjegrensa mot sjø, sidan det dreier seg om mindre tiltak som ikkje tilsidesetter hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, vonar eg har tolka lova rett.

Byggeforbod i strandsone, som følgjer av plan- og bygningslova § 1-8 og kommunalt fastsett byggegrense mot sjø, gjeld for eit kvart tiltak med unntak av fasadeendring:

*Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen*

Jf. også Carl Wilhelm Tyrén «Plan og bygningsloven, kommentarutgave» 6. utg. side 56 (kommentar til pbl. § 1-8):

*Endringen innebærer ikke noen vesentlig skjerpelse av tildigere lov, men i enkelte tilfeller vil det bli strengere. Det uklare uvesentlighetskravet for endringer, som skapte en del usikkerhet og forskjeller i praksis, er fjernet. Mindre tilbygg vil derfor bli rammet av forbudet. Alle endringer som omfattes av § 20-1 første ledd bokstav a, vil inngå i forbudet på samme måte som for plan. Det er likevel ikke forutsetningen at rene fasadeendringer skal forbys, selv om dette er ansatt som et tiltak etter § 1-6. Oppretting og endring av eiendom dekkes fortsatt, i den utstrekning det omfattes av kravet om tillatelse etter § 20-1. Dessuten vil mindre terrenginngrep vanligvis falle innenfor begrepet.*

Kva som er eit tiltak fremgår av plan- og bygningslova § 1-6. Unntaka i pbl. § 20-5 m.fl. som søker har vist til er bare sakshandsamingsføresegner. Desse føresegna gjer unntak frå pbl. § 20-2 om søknadsplikt, men er ikkje unntak frå kva som reknast som tiltak etter pbl. § 1-6. Eit tiltak som til dømes er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5 kan såleis ikkje setjast i verk i strandsone (eller i strid med arealføremål) utan at det først er søkt dispensasjon. Dette går tydeleg frem både av pbl § 1-6 og pbl. § 20-2.

Pbl. § 1-6:

*Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje **dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6.***

Pbl. § 20-2:

Jf. også Carl Wilhelm Tyrén «Plan og bygningsloven, kommentarutgåve» 6. utg. side 54 (kommentar til pbl. § 1-6):

*Andre ledd klargjør at tiltak og tillatelsen må følge de rammer som gjelder for vedkommende tiltak. Disse vil framgå av lov og forskrift og/eller være fastatt i bindende arealplaner med arealformål og bestemmelser (...). Dette omfatter også tiltak etter bokstav c, som innebærer unntak fra søknadsplikt (...)*

Konklusjonen er såleis at det ikkje er fastsett nokre nedre grense i lova for kva tiltak som krev dispensasjon frå byggeforsbod i strandsone. Eit kvart tiltak, jf. tiltaksomgrepet i pbl. § 1-6, vil i utgangspunktet krevje dispensasjon, uansett storleik og omfang.

Kommunen viser også til delingsløyve for eigedomen av 04.02.15, sak 004/2015, der det tydeleg går fram at tiltak på eigedomen krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø:

*Byggegrense mot sjø gjeld både for søknad om løyve til deling etter plan- og bygningslova § 20-1m og løyve til tiltak (oppføring av bustad) etter plan- og bygningslova § 20-1a, jf. plan- og bygningslova § 1-6. Det trong for dispensasjon frå byggegrense mot sjø både for løyve til deling og løyve til tiltak. I denne saka vert dispensasjon for løyve til deling handsama.*

### **Vurdering av arealføremål**

Eigedomen er regulert til bustad. Det er søkt om etablering av veg og parkeringsplass, utan at det samstundes er søkt om oppføring av bustad.

Det er kommunen si vurdering at oppføring av internveg og parkeringsplass utan at det samstundes vert søkt om oppføring av bustad vil vere i strid med arealføremålet bustad i plan.

Kommunen har lagt til grunn at motivasjonen for omsøkte tiltak er å skaffe veg og parkeringsplass til tiltakshavar sin fritidseigedom gbnr 24/48 som grensar til eigedomen gbnr 24/311. Søkjer har avvist at det er anna samanheng mellom gbnr 24/311 og gbnr 24/48 enn at det er same heimelshavar:

Tiltaket gjeld oppføring av veg og parkeringsplass på og til 24/311, den gjeld ikkje tiltak på naboeigedom 24/48.

Det er ikkje forbindelse med fritidsbustaden på anna måte enn att det er same heimelshavar.

Dei ynskjer tilkomst til- og å kunne parkere på tomten sin.

Om dei i etterkant av å ha parkert bilen vil gå til nabotomt eller bruke plassen til å lettaregjere framtidig planlegging av bustad på tomten må vell vere opp til dei og ikkje eit planspørsmål.

I vurderinga av om tiltaket er i tråd med plan skal kommunen ta stilling til kva bruk tiltaket faktisk legg til rette for og framstår som. Omsøkte tiltak legg openbart til rette for å etablere tilkomstveg og parkeringsplass for fritidsbustaden på gbnr 24/48 og vil såleis etter kommunen si vurdering leggje til rette for bruk i strid med plan. Når intern veg og parkeringsplass vert søkt godkjent i eiga sak vil desse tiltaka verte avslutta med ferdigattest. Kommunen vil såleis ikkje ha tvangsrunnlag for å krevje at det vert oppført bustad på eigedomen i framtida, og eit løyve til oppføring av intern veg og parkeringsplass vil kunne hindre at eigedomen på noko tidspunkt vert utbygd som bustadeigedom i tråd med plan.

Kommunen viser også til vilkår i delingsløyve for eigedomen:

*Det er søkt om deling **med føremål tomt for heilårsbustad**. Omsøkt areal for er i søknaden oppgjeve til ca. 930 m<sup>2</sup>.*

*Det vert gjeve dispensasjon i frå byggegresen mot sjø for deling, samt løyve til deling av gbnr 24/11 som omsøkt, jf. situasjonskart datert 15.09.2014 på følgjande vilkår:*

1. Tiltak på eigedomen må vere i tråd med gjeldande arealplanar for området, reguleringsplan og kommuneplan.

### **Vurdering av krav til utbyggingsplan (detaljregulering), jf. reguleringsplanen § 2**

Reguleringsplanen § 2 sett krav til utbyggingsplan. Kravet til utbyggingsplan (bebyggelsesplan) etter plan- og bygningslova 1985 og bygningslova 1965 er av departementet tolka som krav til detaljregulering, jf. prinsipputtale frå departementet av 14.04.16 (15/3808-2):

*Departementet mener derfor at der det i gamle reguleringsplaner er stilt krav om bebyggelsesplan, vil dette kravet i dag innebære at det må utarbeides detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 2008.*

Eigedomen er ikkje detaljregulert og det er ikkje søkt dispensasjon frå reguleringsføresegna § 2.

### **Vurdering av krav til innhaldet i søknaden/situasjonsplan, jf. reguleringsplanen § 6**

Reguleringsplanen § 6 sett krav til at søknaden skal innehalde situasjonsplan som viser **plassering av nybygget** og korleis den ubygde del av tomta skal planerast og nyttast.

Situasjonsplan datert 22.06.17 viser bare plassering av veg og parkeringsplass, og ikkje plassering av bustad (nybygget).

Omsøkte tiltak er arealkrevjande. Når det ikkje samstundes er søkt om bustad er det vanskeleg å vurder om dei tiltak som no er søkt om er tenleg plassert for å ivareta framtidig plassering av bustad, uteopphaldsareal mm. Omsynet bak kravet til situasjonsplan i reguleringsføresegna § 6 er såleis etter kommunen si vurdering sett til side.

### **Konklusjon**

Opplysningane som kjem fram i brev av 09.10.17 endrar ikkje kommunen si vurdering av at tiltaka er i strid med plan. Det er framleis ikkje søkt dispensasjon korkje frå kommunalt fastsett byggegrense mot sjø, arealføremål eller krav til detaljregulering.

Søknaden er heller ikkje opplyst i samsvar med krav i reguleringsplanen.

### **Vurdering av avvising**

Det er bygningsstyresmakta si vurdering at søknaden kan avvistast når tiltaket er i strid med plan og det ikkje ligg føre søknad om dispensasjon, jf. Prinsipputtale frå departementet av 27.10.14 (14/1269-3):

*Som ombudsmannen selv påpeker kan det imidlertid ikke utelukkes at det kan forekomme tilfeller hvor det vil være riktig å avvise. Departementet har i tidligere saker, og i Prop. 99 L (2013-2014) kapittel 4.2, lagt til grunn at det ikke er adgang til å avslå søknader med den begrunnelse at den er mangelfull. I slike tilfeller må mer dokumentasjon etterspørres. Dersom kommunen etter forespørsel ikke mottar den nødvendige dokumentasjonen, vil søknaden etter en konkret vurdering kunne avvises. Det er imidlertid en forutsetning for å kunne avvise at det er tale om større feil eller mangler ved søknaden, som for eksempel at tiltaket er avhengig av dispensasjon, men at slik søknad selv etter forespørsel ikke innsendes. I slike*

*tilfeller mener departementet at det ikke vil være mulig for bygningsmyndighetene å foreta en realitetsbehandling av søknaden, og at det da foreligger adgang til å avvise søknaden.*

Vedtaket i denne saka er såleis ikkje eit avslag, men ein avvising av søknaden. Det vil sei at kommunen ikkje tek stilling til dei tiltaka det er søkt om, men avviser søknaden som følgje av at søknaden har vesentlege manglar som gjer at den ikkje kan handsamast.

**VEDTAK:**

Søknad om løyve til tiltak for oppføring av parkeringsplass og intern veg motteke 20.09.17 vert avvist med heimel i pbl. § 21-4, jf. §§ 11-6, 12-4 og 1-6, reguleringsføresegna §§ 2 og 6 og kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt 2.5.

Grunngjevinga for avvisingsvedtaket er at oppføring av intern veg og parkeringsplass er i strid med arealføremål bustad etter reguleringsplan og byggegrense mot sjø etter kommuneplan, samt at det ikkje er godkjent detaljregulering for eigedomen i samsvar med reguleringsføresegna § 2.

Søknaden er heller ikkje opplyst i samsvar med reguleringsføresegna § 6.

**Klage:**

*Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.*

*Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf forvaltningslova § 27b*

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt leiar teknisk forvaltning Tonje Nepstad Epland.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland  
leiar teknisk forvaltning

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakere:**

Hammar - kameratane A/S

Hella 60

5936

MANGER