



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Hilde Skogli, 55 57 23 63

Vår dato
17.09.2018
Dykkar dato
25.06.2018

Vår referanse
2018/8191 423.1
Dykkar referanse

Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Radøy kommune- Gnr 84 bnr 29 - Haukeland Søndre – Dispensasjon

Vi viser til oversending av klagesak frå Radøy kommune, mottatt her den 25.05.2018.

Vedtak

Fylkesmannen stadfestar Radøy kommune sitt vedtak av 02.05.2018, sak 024/2018.

Bakgrunn for saka

Den 02.05.2018, i sak 024/2018, gav Radøy kommune v/ Hovudutval for plan, landbruk og teknisk dispensasjon frå arealføremålet LNF i arealdelen av kommuneplanen for rehabilitering av fritidsbustad med takoppløft, på vilkår. Det vart ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet for veg/avkøyrsløp, planering og bod/garasje.

Den delen av vedtaket som gjeld avslag vart klaga på av tiltakshavar ved brev datert 28.05.2018. Klaga er i stor grad knytt til dei fakta som ligg til grunn for kommunen si vurdering. Klagar meiner mellom anna at skildringa av både eigedomen og området rundt er delvis feil. Klagar meiner vidare at det må få betydning i denne saka at nærområdet er bestemt til bustadbygging og er under regulering. Vi viser til klaga i si heilskap.

Klagesaka vart handsama av Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte den 13.06.2018, under sak PS 047/2018. Klaga vart ikkje teken til følgje. Saka vart etter dette sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Om saka si bakgrunn elles, viser vi til dokumenta i saka. Vi føreset at partane er kjende med desse. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 17.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si sakshandsaming, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka, og kan anten stadfeste, gjere om eller oppheve kommunen sitt vedtak, jf. fvl § 34.

Eigedomen er ikkje regulert og ligg i eit område som i kommuneplanen for Radøy er vist med arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Dei omsøkte tiltaka er i strid med arealføremålet, og det er difor naudsynt med dispensasjon, jf. pbl § 11-6. Det er planen på søknadstida pluss lovas maksimale sakshandsamingstid i kommunen som er grunnlaget, jf. pbl § 21-7 femte ledd.

Det følger av pbl § 19-2 at kommunen kan gje dispensasjon frå reglar fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Vilkåra for dispensasjon, som begge må vere oppfylte, går fram av pbl § 19-2 andre ledd:

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

Vurdering av dispensasjon frå arealplanar reiser særlege spørsmål. Slike planar har blitt til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess og er vedtatt av kommunestyret som er kommunen sitt øvste folkevalde organ. Planane omhandlar konkrete tilhøve knytt til arealutnyttinga innanfor eit bestemt område. Det skal derfor ikkje vere ei kurant sak å fråvike slike planar.

Av forarbeida går det og fram at ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar i planar ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. Etter dette er det høg terskel for å gje dispensasjon frå ein gjeldande arealplan.

Miljøverndepartementet har i brev av 26.10.2009 uttalt at fylkesmennene av omsyn til det lokale sjølvstyret skal vera *«svært tilbakeholdne med å omgjøre kommunens avslag på søknad om dispensasjon fra plan»*.

LNF-føremålet skal i hovudsak sikre allmenne ferdsle- og friluftsiresser og landbruks- og jordbruksomsyn. Regelen er sett for å sikre at område kan brukast i tråd med desse føresetnadene og unngå konflikt med andre type av tiltak. Det er vidare eit føremål å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og grønstruktur men òg å sikre at landskap vert halde opne eller at inngrep vert redusert til det som er strengt nødvendig på staden. Miljøomsyn og tilgjenge for ålmenta er òg sentrale omsyn bak LNF-føremålet.

Kommunen skriv følgjande i vedtak av 02.05.2018:

«Eigedomen ligg i eit område på Haukeland som er spreiddbygd med fritidsbustader og heilårsbustader.

Eigedomen er ein frådelt eigedom, bygd med fritidsbustad og kan ikkje nyttast etter sitt føremål i dag. Eigedomen er etablert med andre tiltak og dei nye tiltaket vil ikkje endre tilhøva for landbruket i særleg grad.

Landbruksinteressene for eigedomen isolert er bortfalt, men eigedomen grensar til skog i sør, og til innmarksbeite i nord, aust og vest. Det er såleis landbruksinteresser i området.

Ålmenta er allereie stengt ute frå eigedomen, og friluftsiressene er allereie satt til side. Tiltaket kan til ein viss grad føre til auka bruk, og den private sona kring fritidsbustaden kan verte noko utvida.

Der er særleg landskapsomsynet som gjer seg gjeldande i saka.»

Og vidare:

«Når det gjeld oppføring av bod/garasje, interntveg/avkjørsle og planering er det rådmannen si vurdering at landskapsomsynet vert vesentleg råka. Tiltaka vil saman vesentleg endre eigedomen sin karakter. Eigedomen fremstår i dag som ei tradisjonelle fritidsbustad i utmark, med kupert terreng og naturleg vegetasjon. Når tiltaka er utført vil eigedomen fremstå som ei bygd og opparbeid eigedom tilsvarande det ein finn i byggefelt. Terrenginngrepa er av vesentleg storleik og store planerte flater har også vesentleg fjernverknad. Garasjen/uthuset får ei grunnflate som er like stor som fritidsbustaden og ei mønehøgde som er høgare enn fritidsbustaden. Garasjen/uthuset vert overdimensjonert i høve fritidsbustaden.»

Under handsaming av klaga går kommunen grundig gjennom klagar sine klagepunkt. Vidare gjer kommunen følgande oppsummering:

«Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagen som Hovudutval for plan, landbruk og teknisk ikkje var kjent med på vedtakstidspunktet. Klagen tek opp at ei rekke argument som allereie er grundig vurdert i sak 024/2018. Hovudutvalet har vore på synfaring på eigedomen og har god kjenneskap til både eigedomen og området, og rådmannen kan ikkje sjå at det er feil ved dei fakta som er lagt til grunn for sakshandsaminga. Saka er vurdert med grunnlag i føresegner i plan- og bygningslova, Kommuneplan for Radøy kommune og kommunen sin forvaltningspraksis i dispensasjonssaker som gjeld fritidsbustad i LNF området.»

Fylkemannen kan heller ikkje sjå at det i vedtaket er lagt til grunn feil i relevante fakta. Kommunen sitt utval var uansett på synfaring, og har såleis vore kjent med situasjonen. Moglege feil i skildringa kan då vanskeleg ha hatt verknad på vedtaket, jf fvl § 41.

Kommunen finn at omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg sett til sides dersom ein gjev dispensasjon. Fylkesmannen har ikkje vesentlege merknadar til kommunen si vurdering, men vi er i stor grad samd med at verknadane av dispensasjonen vil sette omsynet vesentleg til sides. Vi kan her særleg syne til verknadane på landskapet som kommunen i saka her har lagt stor vekt på.

Då omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg sett til side i dette høvet, er ikkje vilkåra for å dispensere oppfylt. Vi finn ikkje grunn til å ta stilling til om fordelane ved å dispensere er klart større enn ulempene, då begge vilkåra i pbl § 19-2 må vere oppfylte.

Spørsmålet om tilkomsten er lovleg er ikkje relevante i saka om dispensasjon frå LNF. Dette vert såleis ikkje gjennomgått. Det kan i klagesaka heller ikkje vurderast om bod kan førast opp; dispensasjon og tiltak krev søknad. Om klagar vil ha dette drøfta, må det såleis sendast søknad eller krevjast førehandskonferanse hos kommunen, jf. pbl §§ 19-1, 21-1 og 21-2.

Etter ein gjennomgang av saka har ikkje Fylkesmannen funne grunn til å sette til sides Radøy kommune sitt vedtak av 02.05.2018, sak 024/2018. Klaga har ikkje ført fram.

Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Sigurd Kolbjørn Berg
seniorrådgjevar

Hilde Skogli
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Christopher Krokli Østre Tertnesåsen 10 5113 TERTNES