



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Trond Håkon Stadheim, 5557 2189

Vår dato
25.09.2018
Dykkar dato
01.08.2018

Vår referanse
2018/8583 423.1
Dykkar referanse
18/1726

Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Stadfesting av vedtak - Radøy - Gnr 45 bnr 1 fnr 54 - Manger - Mellombels paviljong – Stadfesting

Vi viser til oversending frå Radøy kommune, motteken her 01.08.2018.

Vedtak

Fylkesmannen i Hordaland stadfester Radøy kommune sitt vedtak av 27.06.2018 i delegert sak 168/2018, mellombels dispensasjon og løyve til paviljong/modulbygg.

Kva saka gjeld

Vi legg til grunn at partane er kjend med saka og gjer berre eit kort samandrag her.

Radøy kommune ved Teknisk drift søkte den 17.04.2018 om mellombels dispensasjon frå arealføremålet friområde i kommunedelplan og reguleringsplan og løyve for etablering av paviljong/modulbygg i område synt som friområde. Denne skal nyttast som midlertidig skulebygg. Tiltaket var nabovarsla, og det kom inn merknader, som i stor grad synte til trafikktryggleik og at arealet blir nytta som friområde.

Den 27.06.2018 i sak 168/2018 ga kommunen ved Teknisk forvaltning mellombels dispensasjon i to år og løyve.

Vedtaket blei påklaga av Olav og Jannicke Baug den 02.07.2018. Radøy kommune handsama klagen 01.08.2018, men tok ho ikkje til følge. Kommunen ga heller ikkje vedtaka oppsettande verknad. Saka blei så sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Fylkesmannen ser saka slik

Ved vurdering av klagesaker gjeld forvaltningslova (fvl.). Fylkesmannen har mynde til å vurdere klaga, og kan stadfeste kommunen si avgjerd, endre ho eller oppheve avgjerda og sende saka attende til kommunen for ny handsaming, jf. forvaltningslova § 34. Fylkesmannen kan ta omsyn til nye omstende, og gå utanfor klagegrunnane. Ved prøving av det frie skjøn, skal Fylkesmannen leggje stor vekt på det kommunale sjølvstyret, jf. § 34 andre ledd tredje setning.

Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst etter fvl. § 17.

Dispensasjon

Tiltak kan ikkje vere i strid med føresegnar i lov eller bindande plan, sjå pbl. § 1-6 andre ledd jf. §§ 11-6 og 12-4. Dersom tiltaket ikkje er i tråd med desse eller ikkje har fått dispensasjon, må det nektast, jf. § 21-4 første ledd.

Arealet er etter kommunedelplanen for Radøy 2011-2023 og reguleringsplanen for Manger sentrum, plan ID 126020070000800 synt som friområde. Tiltaket er i strid med dette føremålet og det er ikkje gjeve unnatak i føresegnene. Det trengs då dispensasjon.

Vilkåra for å gje dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2 andre ledd. Det vert kravd at omsyna bak føresegna ikkje blir sett vesentleg til side, og at fordelane ved å gje dispensasjon etter ei samla vurdering er klart større enn ulempa. Begge føresetnadene må vere oppfylte. Det kan gjevast varig eller mellombels dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Ved dispensasjon frå plan skal det leggjast særleg vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon frå planreglar skal etter forarbeida ikkje vere kurant, då planane er vedtekne i kommunen sitt høgaste organ etter ei prosess der omsyn til offentlegheit, samråd og medverknad skal vere ivaretekne, og er sentrale som informasjon- og styringsverktøy, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) side 242.

Det er i O.J. Pedersen, P. Sandvik m.fl. «Plan- og bygningsrett - Del 2- Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner» (2. utgåve 2011) på side 205 uttalt at:

«Reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel står i særstilling blant de bestemmelser det kan dispenseres fra. Planene har ikke karakter av generelle bestemmelser som er ment å fange opp mange forskjellige situasjoner, men de gir uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i et bestemt område på et bestemt tidspunkt. Reelle grunner tilsier derfor at dispensasjonsmyndigheten må anvendes med forsiktighet i plansaker.»

Det vert kravd at omsyna bak føresegna ikkje blir sett vesentleg til sides.

Kommunen har lag vekt på at tiltaket er på relativt lite, totalt 270 m², i eit friområde på 8,1 dekar. Alle delar av tiltaket vil vere reversibelt, og at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med allmenn ferdsel i området. Det er vidare vist til at det er akutt behov for å auke kapasiteten på skulen.

Fylkesmannen er av det syn at det er generelt sett uheldig å gje dispensasjon frå eksisterande arealføremål og krav når det er tale om større tiltak som vil kunne ha verknad for naboar. Dette ved at dei ulike omsyna som gjer seg gjeldande i området skal kunne bli betre ivaretekne og vege opp mot kvarandre i planprosess. Likevel må ein sjå det i samband med kva det er søkt dispensasjon frå, og om det er tale om eit varig tiltak.

I denne saka er Fylkesmannen er samd i kommunen sine vurderingar knytt til at ein dispensasjon ikkje vil sette formålet bak kommuneplanen sin arealdel, plankrav eller reguleringsplan vesentleg til side. Det er her lagt vekt på at plasseringa ligg rett ved eksisterande skulebygg og at det er tale om mellombels dispensasjon i to år, slik at intensjonane bak kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan vil kunne la seg realisere i framtida.

Etter pbl § 19-2 må fordelane ved tiltaket vere klårt større enn ulempa.

Det er frå klagarane si side vist til at dispensasjon vil ha negative verknader for friområdet, og auke trafikken i nærleiken av bustadområdet og det er tale om eit stort terrenginngrep. Kommunen har i si handsaming av saken vist til at det ikkje er alternative plasseringar av paviljongen/modulbygget, samstundes som at det er reversibelt tiltak og arealet vil bli tilbakeført. Det er vidare vist til at det er nødvendig med mellombels klasserom fram til skulen er ferdig, og at det er tale om eit lite areal som blir råka av dispensasjonen.

Fylkesmannen er samd i kommunen si vurdering. Det er særleg ut frå barn og unge sine interesse i å ha leikeområde både ved skulen og bustadene sine uheldig at friområdet blir redusert. På den andre sida er det her tale om eit tiltak som har ei varigheit på to år og arealet vil etter dette bli tilbakeført. Det er i tillegg tale om eit klårt samfunnsnyttig formål som vil kome ålmenta til gode, og tiltaket ligg i tilknytning til eksisterande skule.

Når det gjeld utfordringar knytt til trafikk, er det naturleg at kommunen vurderer dette i samband med utbygging av skulen. Etter Fylkesmannen sitt syn har ikkje dette avgjerande verknad når det gjeld dispensasjon for oppføring av paviljongen/modulbygg, som ligg nord for skulen. Det visast i samband med dette til at det ikkje bilveg til paviljongen/modulbygget, og eventuell trafikkauke vil kome i forkant av skulen i sør der vegen går.

Fylkesmannen er på bakgrunn av dette samd med kommunen om at fordelane er klårt større enn ulempa. Vilkåra for å gje dispensasjon er då til stades.

Andre omstende i klaga

Klagar meiner at kommunen ikkje kan vera sjølvbyggjar etter byggesaksforskrifta. Etter pbl § 20-4 er tiltak etter § 20-1 fyrste ledd j) mellombelse bygningar som ikkje skal stå i lengre tidsrom enn 2 år, unnateke frå kravet i pbl § 20-3 om å bruke ansvarlege føretak.

Klagar syner til at det ikkje er utarbeidd reguleringsplan. Fylkesmannen gjer merksam på at denne er utarbeidd, og det er og søkt om dispensasjon frå denne. Når ein søker om dette, treng ein ikkje laga ny reguleringsplan.

Klagarane meiner at dei offentlege føresegnene ikkje er følgt. Dei syner ikkje til noko konkrete føresegner som er brote. Ut over at arealføremålet ikkje opnar for skulebygg, kan ikkje Fylkesmannen sjå at tiltaket er i strid med dei andre reguleringsføresegnene.

Klagarane opplyser at det alt er starta arbeid på staden. Kommunen opplyser at dette er rydding av tre som sikringsarbeid. Dette er ikkje søknadspliktig etter plan- og bygningslova eller planverket. Det er såleis berre planeringa og bygginga som er omfatta.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at det ligg føre andre sakshandsamingsfeil i saka, jf fvl § 41.

Oppsummering

Fylkesmannen har på bakgrunn av det ovanfor kome fram til at dei kumulative vilkåra for å gje mellombels dispensasjon for oppføring av paviljong/modulbygg er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Det ligg ikkje føre heimelsgrunnlag for å nekte å gje løyve til tiltaket.

Klagen vert difor ikkje teken til følgje og Radøy kommune sitt vedtak av 27.06.2018, sak 168/2018, vert stadfesta.

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

Med helsing

Sigurd Kolbjørn Berg
seniorrådgjevar

Trond Håkon Stadheim
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Jannicke Waldersnes Baug	Kyrhovden 26	5936	Manger
Olav Baug	Kyrhovden 26	5936	Manger