



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon  
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Vår dato  
18.10.2018  
Dykkar dato  
02.10.2018

Vår referanse  
2018/12324 421.3  
Dykkar referanse  
18/2327

Radøy kommune  
Radøyvegen 1690  
5936 Manger

### **Uttale til dispensasjon til kai, flytebrygge, tilkomstveg, parkering og bod på gnr. 102 bnr. 2, Valdersnes, Radøy.**

Vi viser til brev frå kommunen datert 02.10.18. Saka gjeld søknad om dispensasjon og rammeløyve for legalisering av kaianlegg, flytebryggje med 10 båtplassar, bod og etablering og asfaltering av tilkomstveg og parkering som allereie er bygd ut. I kommuneplanen si arealdel har område på land LNF-formål og om område i sjø har arealformål fleirbruksområde for bruk og vern av sjø og vassdrag. Eigedomen ligg i sin heilskap innanfor 100-metersbeltet mot sjø.

#### **Fylkesmannen si vurdering**

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen si vurdering er at tiltaka til saman er så omfattande at dei er reguleringspliktige etter pbl. § 12-1 og om kommunen ynskjer at område framleis skal nyttast som i dag må dette vurderast i ein reguleringsplan.

I saker der det er oppført ulovlege tiltak skal dei handsamast som om tiltaka ikkje var oppført. Mellom anna har Sivilombodsmannen slått fast dette som prinsipp. Slik vi forstår sakspapira var det i området ført opp eit naust og ein steinkai, før dei ulovlege tiltaka. I LNF-område skal det berre førast opp tiltak som er naudsynt for gardsdrifta og mindre tilretteleggingstiltak for friluftsliv. Elles skal LNF-område vere ubygd. Tiltaka som er ført opp i dette området har ført til ei omfattande nedbygging av areal som i utgangspunktet skulle vore ubygd. Det kan også argumenterast for at om ikkje tiltak hadde vore oppført ville område vert å rekne som innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg og oppføring av tiltaka kan reknast som negativt for landbruket.

I tillegg ligg tiltaka i strandsona, der det er byggjeforbod og ein skal ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8. Område ligg som del av den indre farleia, som er rekna som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Fylkesmannen si vurdering er at tiltaka er omfattande og har negativ verknad på landskap.

Når det gjeld privatisering av området, så meiner vi at område i dag er meir privatisert enn da det berre stod eit naust og ein steinkai her. Vi viser til dømes til bilde av kai med grill og hagemøblar som vitnar om at kaien vert nytta som terrasse. Ein slik bruk av kaien er privatiserande. Slik vi elles forstår det, så er området i bruk av fleire i nabolaget, ein ungdomsklubb, skule og barnehage. Det kjem ikkje klart fram korleis dette er organisert, men dette kan vere positivt for lokalmiljøet og gjere at området vert mindre privatisert enn om berre grunneigar nyttar området. Vi vil likevel vise til at ein dispensasjon ikkje garanterer denne bruken i framtida.

I kommuneplanen er det sett av område til naust og småbåthamn på andre sida av vågen. Om kommunen vil gå vidare med søknaden etter reglane om reguleringsplanlegging, må eit større område inkludert slik at deler av naustområde på andre sida av vågen kan endre formål til grøntområde eller liknande. Totalt sett må det ikkje regulerast meir til areal for utbygging i strandsona enn det kommuneplanen legg opp til.

Fylkesmannen si vurdering er at omsyna bak både LNF-formålet og pbl. § 1-8 vil verte vesentleg tilsidesett ved ein dispensasjon i denne saka.

**Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til kai, flytebryggje, bod og etablering og asfaltering av tilkomstveg og parkering på gnr. 102 bnr. 2, slik det er søkt om.**

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.

Med helsing

Egil Hauge  
fagdirektør

Hege Brekke Hellesø  
rådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*