



Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 MANGER

Saksbehandlar, innvalstelefon
Christian Johan Alstad, 5557 2112

Radøy - Gbnr. 96/28 - Pletten - Dispensasjon for bruksendring frå næring- til bustadføremål

Vi viser til brev av 29.10.2019, dykkar ref. 19/1632, med uttalefrist 28.11.2019.

Saka gjeld søknad om dispensasjon for bruksendring frå næring- til bustadføremål. Den aktuelle eigedomen er regulert til næring i den eldre reguleringsplanen for Pletten bustad- og næringsareal av 2002.

Vurdering

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller reglane det vert søkt om dispensasjon frå, vert vesentleg sette til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Ein dispensasjon endrar ikkje ein plan, men gjev løyve til å fråvike planen for det aktuelle tilfellet den konkrete søknaden gjeld. Varige avvik frå planar skal i utgangspunktet skje som planendring og ikkje gjennom dispensasjon, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-08) s.242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fråvike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirking i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»

Dersom kommunen vurderer at bruksendringa til ikkje å gå ut over hovudrammene for gjeldande reguleringsplan, eller at ho ikkje vil ha uheldige verknader for viktige omsyn i planlegginga etter lova, kan ein eventuelt søke om endring av plan med forenkla prosess, jf. pbl. § 12-14.

Fylkesmannen vurderer at det er fleire konkrete planomsyn som vert råka av dispensasjonen.



Eigedomen med eksisterande bygg ligg i 100-metersbeltet til sjø. Her er det forbod mot nye tiltak, og ein skal ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jf. pbl. § 1-8. Regjeringa ønskjer ein streng praksis ved handsaming av dispensasjonssaker i strandsona, jf. Ot.prp.nr.32 /2007-08) s.243. Nye tiltak i strandsona, vil som hovudregel krevje utarbeiding av arealplan.

Det er uheldig at det vert søkt om bruksendring til bustad i eit område der ein skal unngå meir privatisering. Eit bustadhus vil ha ei privat sone (innmark), i motsetnad til eit næringsbygg, som vil kunne få konsekvensar for tilkomst for ålmenta etter friluftsløva. Ei bruksendring vil gjere området mindre attraktivt å opphalde seg i. Bustadene elles på Sletten ligg langs Slettevegen og er i liten grad trekt ned mot sjø. Både landskapsomsyn og ålmenn ferdsle i strandsona tilseier at eit bustadhus burde ha vore trekt lenger unna strandlina.

Eventuell tilrettelegging av nye næringseigedomar i strandsona vil vere konfliktfulle. Fylkesmannen ser ikkje bort i frå at det kan verte meir attraktivt med ein næringseigedom på Pletten i framtida.

Ein dispensasjon i denne saka vil kunne tenkast å skape presedens for seinare søknader om bruksendring av næringsbygg i strandsona, og såleis på sikt uthola arealdelen av kommuneplanen som styringsverktøy for arealbruken i kommunen.

Konklusjon

Fylkesmannen vurderer at det vil vere uheldig å gjere om gbnr. 96/28 til ein bustadeigedom.

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til bruksendring på gbnr. 96/28 slik det er søkt om.

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

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Christian Johan Alstad
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent