



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Marte Ruvang Karlsen, 5557 2116

Vår dato
28.06.2017
Dykkar dato
10.04.2017

Vår referanse
2017/5002 423.1
Dykkar referanse
16/2015

Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Radøy - gnr 78 bnr 7 - mellombels bruksendring av kontorbygg til hybelbygg

Fylkesmannen viser til kommunen si oversending av klagesaka, motteke her den 10.04.2017.

Vedtak

Fylkesmannen stadfestar Radøy kommune sitt vedtak av 13.12.2016.

Bakgrunnen for saka

Radøy kommune, ved Hovudutval for plan, landbruk og teknisk, ga i vedtak datert 13.12.2016 avslag på søknad om mellombels dispensasjon for fem år frå arealføremål «næring» i reguleringsplanen.

Vedtaket vart klaga på av ansvarleg søkjar, Helgesen tekniske bygg, i brev datert 17.01.2017. Klagen vart handsam i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte den 29.03.2017. Klagen vart ikkje tatt til følgje. Vedtaket var samrøystes.

Saka vart etter dette sendt over til Fylkesmannen for endeleg avgjerd. Om saka si bakgrunn elles viser vi til dokumenta i saka som vi føreset at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst jf. forvaltningslova (fvl.) § 33 siste ledd.

Fylkesmannen si vurdering av saka

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, også om det ligg føre nye omstende jf. fvl. § 34 andre ledd.

Planstatus

Eigedomen er omfatta er reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde, planid. 12602014000600.

Dispensasjon

Eigedomen er regulert til næring, det er difor naudsynt med dispensasjon frå arealføremålet i reguleringsplanen for å kunne nytte eigedomen til bustadføremål.

Vilkåra for å kunne dispensere frå føresegner gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova 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.»

Av forarbeida til pbl. (ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.242) går det fram at det *«ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende plan»*. Det vert presisert at arealplanar vert til gjennom omfattande vedtaksprosessar, og at det ut frå omsynet til offentlegheit, samråd, og medverknad i planprosessen difor er viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglene om kommuneplanlegging. Vidare kan ein omfattande bruk av dispensasjonar skape uheldig presedens med tanke på framtidige tiltak i strid med plan.

Spørsmålet er om ein dispensasjon i gjeldande sak vil føre til at omsynet bak reguleringsplanen sit arealføremål vert *«vesentlig tilsidesatt»*.

Omsynet bak arealføremålet er å sikre areal til næringsverksemd i eit eige område. Dette er fordi nærings- og industriverksemd stort seg ikkje eignar seg i samanblanding med mellom anna bustadformål. Dette gjeld med tanke på forureining, støy, lukt, kvalitet på utomhusareal og så vidare.

I gjeldande sak har kommunen gjort følgjande vurdering av området og bygningsmassen:

«Olsvollstranda som område er prega av industri, og området og bygningsmassen har låg standard og dårlege visuelle kvalitetar. Området manglar gode uteopphaldsareal og naturlege samlingsplassar. Bebruarane vert isolert frå andre innbyggjarar i kommunen og får ikkje ta del i samfunnslivet eller ein naturleg integreringsprosess. Bygningsmassen i seg sjølv har ikkje ein teknisk standard som er egna for bustadføremål, korkje når det gjeld brannsikring, støysisolering, inneklima, utsyn/dagslys eller tilgjenge. Sanitærrom er prega av låg standar, manglande avtrekk og lukt.»

Jamvel om ein del tilhøve kan løysast i ein eventuell seinare byggesak, er Fylkesmannen av den oppfatning at området sin karakter har betydning for dispensasjonsvurderinga. Når det gjeld vurderinga av helse, miljø og tryggleik er vi einig med kommunen i at det må leggjast til grunn eit føre-var prinsipp all den tid industriområdet er eit område i utvikling kor det kan skje endringar i bruk og produksjon.

Det må vidare leggjast vekt på at bruken av området til bustadføremål kan sperre for etablering av ny næringsverksemd i bygget og området elles. Dette er ikkje ynskjeleg. Fylkesmannen legger vekt på opplysningane om at ein ved ein ny dispensasjon vil få ein samla mellombels bruksendring som utgjør eit tidsrom på 16 år. Vi er einig med rådmannen at dette gir inntrykk at eit varig preg sjølv om dette berre er søkt om mellombels dispensasjon.

Fylkesmannen er etter dette av den oppfatning at omsynet bak arealføremålet i reguleringsplanen vert *«vesentlig tilsidesatt»* dersom det vert gitt dispensasjon i gjeldande tilfelle.

Plan- og bygningslova § 19-2 inneheld to kumulative vilkår som begge må vere oppfylte for at det skal kunne bli gitt dispensasjon. Etersom ein dispensasjon i dette tilfellet vil føre til at omsyna bak arealføremålet i reguleringsplanen vert *«vesentlig tilsidesatt»*, finn vi ikkje grunn til å vurdera nærare om fordelane ved ein dispensasjon vil *«være klart større en ulempene»*.

Fylkesmannen finn etter dette ikkje grunnlag for å setje til side Radøy kommune sitt vedtak av 13.12.2016. Klagen vert ikkje tatt til følge.

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

Med helsing

Laila Kaland Pedersen
seniorrådgjevar

Marte Ruvang Karlsen
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Helgesen Tekniske Bygg AS Valestrand 5281 VALESTRANDSFOSSEN