



RADØY KOMMUNE

Radøyvegen 1690

5936 MANGER

Kontakt saksbehandlar

Odd-Arild Holen, 51568714

fmrooah@fylkesmannen.no

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 100 bnr. 23, Sletta, Radøy kommune - tiltakshavar: Øyvind Dalland og Camilla Gjerde

Fylkesmannen i Vestland har klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon til oppføring av bustad med garasje. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon.

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si oversending av 20.11.2019, kor Fylkesmannen i Rogaland blei oppnemnd som settefylkesmann.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad dispensasjon til oppføring av bustad med garasje og bod på bustadeigedom. Eigedomen er nærare enn 50 meter frå vassdrag, og tilkomstveg skal gå over areal avsett til landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF). Eigedomen har eit areal på 1030 m², mens bustad med garasje har 257,5 m² BYA. Boden er planlagt med 24 m² BYA.

Søknaden er grunngitt med at det ikkje er nødvendig å utarbeide reguleringsplan, fordi infrastruktur allereie er avklart. Vidare er det vist til at tiltaket ligg på ei høgd godt over vatnet, med ein bratt skrent ned mot vassflata og vil såleis ikkje øydelegge strandlinja på noko måte. Boden vil gi betre utnytting av eigedomen og vil skjerme frå innsyn både for tiltakshavar og nabo.

Hordaland fylkeskommune har i brev av 21.05.2019 rådd i frå at dispensasjon blir gitt.

Fylkesmannen i Vestland har i brev av 22.05.2019 rådd i frå at dispensasjon blir gitt.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gjorde 05.06.2019 følgande vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. § 11-6, vert det godkjent dispensasjon frå krav om detaljregulering, arealføremålet LNF og frå byggjegrænse mot vassdrag til oppføring av ein bustad med garasje, frittliggjande bod på inntil 15kvm, tilkomstveg og minireinseanlegg på eigedom gnr. 100 bnr. 23 på følgjande vilkår;



- *Det må sendast inn oppdatert situasjonsplan som viser plassering av bod på inntil 15 kvm.*
- *Andre tiltak enn bod skal plasserast som vist på situasjonsplan datert 28.03.2019.*
- *Det må tinglysast vegrett for gbnr. 100/23 og 24 over 100/1.*
- *Det må tinglysast vegrett for gbnr. 100/24 over 100/23.*
- *Tilhøve knytt til kulturminne må avklarast med Hordaland fylkeskommune før det kan søkjast om løyve til tiltak. Det må ligga føre dokumentasjon frå Hordaland fylkeskommune om at naudsynte avklaringar/tiltak i høve til kulturminne er gjennomført.*

Grunngjevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Dispensasjonsvedtaket fell bort etter tre år dersom tiltaka ikkje er satt i gong, jf. pbl § 21-9.”

Vedtaket blei klagt på av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 26.06.2019. Klagaren peiker m.a. på at ein dispensasjon frå plankrav vil gjere det vanskeleg å krevje plan i framtida. Det er ikkje bygd nokon bustader innanfor dette bustadområdet og det er viktig å planlegge gode løysingar som tar omsyn til alle interessene i dette vakre landskapet. Både landbruks-, kulturlandskap- og moglege vassdragsinteresser bør bli vurdert i ein reguleringsplan. Dispensasjon kan gi uheldige presedensverknader, og vil vesentleg sette til side omsyna bak arealdelen av kommuneplanen.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk behandla klagen 18.09.2019 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen i Rogaland si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagar har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka, oppheve eller sende det tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling.

Oppføring av bustad med garasje krev løyve av kommunen etter pbl. § 20-2 jf. 20-1 bokstav a. Kommunen skal gi løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslovgivinga, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eigedommen er uregulert og i kommuneplanen vist med føremålet framtidig bustad. I kommuneplanføresegna pkt. 2.1 går det fram eit plankrav. Tiltakshavar har søkt om dispensasjon frå dette.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vurderinga av om lovens vilkår for å kunne dispensere vil vere eit rettsbruksskjøn. Forvaltningslovas regel om å vektlegge det



kommunale sjølvstyret kjem difor berre til bruk ved interesseavveginga om dispensasjon skal gis når lovas formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør "*dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden*". Både Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestland gav negativ uttale. Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar har departementet uttala følgande i Ot.prp.nr.32 (2007-2008) 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 fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak å sikre ei heilskapleg utvikling av eit område, samt å sikre at alle relevante tilhøve er tilstrekkeleg utreia før utbygging. Plankravet er viktig med tanke på risiko og sårbarheit, teknisk infrastruktur, borns interesser, uteopphaldsareal, utbyggingsvolum, vern av strandsona og biologisk mangfald, kulturminne og kulturmiljø. Planprosessen skal vidare sikre at omsyn til offentlegheit, samspel og medverknad vert ivareteke.

Kommunen skriv at "Detaljreguleringsplan er ein tid- og kostnadskrevjande prosess og vil vere svært økonomiske belastande sett i samanheng at det er to einbustadtomtar som er aktuelle innafor området som er vist som framtidig bustad i kommuneplanen." Fylkesmannen meiner at det er grunn til å vere varsam med ei slik tilnærming. Dersom kostnader med planbehandling i seg sjølv skal vektleggjast som ei ulempe, vil det gjelde i nær sagt alle saker kor det gjeld eit plankrav. Det at argumentet vil gjelde i svært mange saker er i seg sjølv grunn til å sjå vekk i frå argumentet i vurderinga av fordeler og ulemper i samband med dispensasjon.

Fordelar knyta til person, som for eksempel personleg økonomi og private utbyggingsinteresser, vil det normalt ikkje kunne bli lagt særleg vekt på i ein dispensasjonsvurdering etter plan- og bygningslova, jf. lovforarbeida Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242 og Pedersen & Sandvik m.fl. Plan- og bygningsrett del 2 s. 222-223. Slik Fylkesmannen ser det vil ein dispensasjon frå plankravet først og fremst føre til fordeler for tiltakshavar ved at ein slepp å vente ei nærare planavklaring før eigedomen kan bli bygd ut, samt at tiltakshavar slepp utgiftene med regulering av eigedomen. Dette er fordeler knyta til personlege høve som det ikkje kan bli lagt særleg vekt på i denne saka.

Vidare viser vi til at sjølv om tiltakshavar berre har konkrete planar for å bygge 2 bustadar, er området stort nok til at fleire bustadar kan bli oppført. Sidan bustadområdet er omringa av LNF-område og nær vassdrag, er det mykje som bør avklarast før ein byggeprosess. Kommuneplanen sitt plankrav gjer seg gjeldande med tyngde. Ein dispensasjon i denne saka kan føre til ein svært uheldig presedensverkand, og Fylkesmannen i Rogaland finn at omsyna bak plankravet ville blitt vesentleg tilsidesett.



Fylkesmannen finn på denne bakgrunn at vilkåra for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 ikkje er oppfylt, og at kommunens vedtak må gjerast om slik at det ikkje blir gitt dispensasjon frå plankravet.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 05.06.2019 slik at det ikkje blir gitt dispensasjon frå plankravet.

Klagen blir tatt til følge.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Svein Undheim
seniorrådgivar

Odd-Arild Holen
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

HAMMAR-KAMERATANE AS	Hella 60	5936	MANGER
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Øyvind Dalland	Slettevegen 881	5939	SLETTA
Camilla Gjerde	Slettevegen 881	5939	SLETTA