



HAMMAR-KAMERATANE AS
Hella 60
5936 MANGER

Saksbehandlar, innvalstelefon

Marte Ruvang Karlsen, 5557 2116

Stadfesting - Byggesak - Radøy - 44/16 - Mangersneset - ny gunneigedom for heilårsbustad

Vi viser til kommunen si oversending av klagesak på ovannemnde eigedom, motteken her den 04.10.2019.

Vedtak

Fylkesmannen i Vestland opphevar Radøy kommune sitt vedtak av 03.06.2019 om avslag på søknad om frådelling av tomt til einebustad på gnr. 44 bnr. 16.

Bakgrunnen for saka

Radøy kommune gav i vedtak datert 03.06.2019 avslag på søknad om frådelling av tomt til einebustad på gnr. 44 bnr. 16.

Vedtaket vart klaga på av dykk ved brev datert 24.06.2019.

Klagen vart handsama av Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte den 18.09.2019. Klagen vart ikkje tatt til følgje.

Saka vart etter dette sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd. Vi har den 01.11.2019 motteke tilleggsmerknader frå tiltakshavarane Venke og Ove Gundersen. 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.

Regelverk

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si sakshandsaming jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider saka, også om det ligg føre nye omstende jf. fvl. § 34 andre ledd. Vi kan og gå utanom det som er klagegrunnane. Fylkesmannen kan som klageinstans anten stadfeste, gjere om, eller oppheve kommunen sitt vedtak jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Forvaltningslova sine krav til grunngjeving går frem av fvl. § 25. Av denne følgjer det at grunngjevinga skal vise til dei reglane vedtaket bygger på, dei faktiske tilhøva vedtaket bygger på, og dei hovudomsyna som har vore avgjerande ved utøvinga av forvaltningas eventuelle skjønn.



Planstatus

Eigedomen er ikkje regulert. I kommunedelplanen for Manger (KDP) ligger eigedomen i eit område som har arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

Kommuneplanen med føresegner er bindande jf. pbl. § 11-6. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2:

«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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler»

Vidare går det fram av fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere frå planer eller forbodet i pbl. § 1-8 «når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden».

Vår vurdering

Dispensasjon

Det følgjer av forarbeida til plan- og bygningslova (ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242) 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 reglane om kommuneplanlegging. Dette tilseier at terskelen for å kunne gi dispensasjon skal vere relativ høg.

I gjeldande sak har i tillegg planseksjonen hos Fylkesmannen uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Dette hever terskelen for dispensasjon ytterlegare jf. pbl. §19-2 fjerde ledd.

Første spørsmål er om omsyna bak LNF-føremålet vert «*vesentlig tilsidesatt*» dersom det blir gitt dispensasjon i gjeldande sak.

Omsyna bak LNF-føremålet er å verne om og sikre samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv.

Slik Fylkesmannen forstår Radøy kommune si vurdering, er dei av den oppfatning at omsyna bak arealføremålet ikkje vert «*vesentlig tilsidesatt*» dersom det blir gitt dispensasjon i gjeldande sak. Kommunen har mellom anna vurdert at det aktuelle arealet har liten landbruksverdi slik det framstår i dag. Vidare er det vist til at arealet ikkje er nytta til aktivt friluftsliv, og at omsøkt tiltak difor ikkje vil vere til hinder for ålmenta.

Plan- og bygningslova inneheld likevel to kumulative vilkår som begge må vere oppfylte for at det skal kunne bli gitt dispensasjon. Spørsmålet er difor om fordelane ved ein dispensasjon vil «*være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*».

Fordelen med ei frådelling er at tiltakshavar får ein økt utnytting av eigedomen, og at dei får byggje bustad der dei sjølv ønskjer å ha bustaden.

Ulempa er at en får ein uheldig omdisponering og oppstykking av landbruksarealet, utan at dette er avklart på eit meir overordna nivå gjennom ein planprosess. Som planseksjonen hos Fylkesmannen



har uttalt, vil frådelling i praksis gjere det krevjande å nytte resten av innmarksbeitet på denne delen av eigedomen, då restarealet vert lite og tilgangen smal. Fylkesmannen meiner at det er betre at bustader vert byggja i regulerte bustadfelt, der ein ser heile området under eitt, og kor ein gjennom ein reguleringsprosess til dømes også kan utbetre trafikktryggleiken på staden. Det er opplyst frå kommunen at trafikktryggleiken på Mangersnesvegen bør utbetrast før det kan bli gitt løyve til fleire bustader i området.

Fylkesmannen er etter dette av den oppfatning at fordelane ved ein dispensasjon ikkje vil «*være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*».

Vilkåra for dispensasjon frå arealføremålet er etter dette ikkje oppfylt. Dette er ei sjølvstendig avslagsgrunn, vi går difor ikkje nærare inn på spørsmålet om dispensasjon frå pbl. § 1-8.

Annet

Fylkesmannen er av den oppfatning at kommunen si grunngjeving burde vore meir konkret og betre knytt opp mot vilkåra i pbl. § 19-2. Slik det er no, fremstår grunngjevinga meir som ein samla heilskapsvurdering. Kommunen må ta tak i kvart vilkår isolert sett, og knytte faktum opp mot desse, før ein til slutt konkluderar. Det er viktig at kommunen sine vedtak er grunngjevne på ein slik måte at både partane og klageinstansen kan ta stilling til om kommunen si avgjerd er sakleg og riktig vurdert.

I gjeldande sak meiner Fylkesmannen at det er klart at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylte, og at kommunen si vurdering er sakleg og riktig, jamvel om den kunne ha vore meir konkret og oversiktleg. Vi har difor funnet at manglane i grunngjevinga ikkje har hatt konsekvens for resultatet i saka jf. prinsippet i fvl. § 41.

Tiltakshavarane har i brev til Fylkesmannen datert 01.11.2019 hevda at det er ei sakshandsamingsfeil at kommunen har vist til ein reguleringsprosess på Mangersnes som enno ikkje er godkjent.

Grunngjevinga for at det blir gitt avslag på søknaden om frådelling er at tiltaket er i strid med LNF-føremålet, og at vilkåra for dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikkje er oppfylte. Det er altså ikkje den nemnte reguleringsprosessen som er heimelen for at det blir gitt avslag.

Når det gjeld føresegnene i kommuneplanen om at det kan byggjast inntil fem nye bustader på Mangersneset, viser vi til at det gjeld i område satt av til LNF-SB (spreidd busetnad). Gjeldande eigedom har arealføremål LNF.

Fylkesmannen synes det er beklageleg at tiltakshavarane meiner at dei ikkje har fått tilstrekkeleg rettleiing i gjeldande sak. Vi kan likevel ikkje sjå at det ligg føre brot på rettleiingsplikta i fvl. § 11. Vi minner i denne samanheng om at tiltakshavar sjølv er ansvarleg for å sette seg inn i det plangrunnlaget som er gjeldande. Kommuneplanen med føresegner er mellom anna tilgjengeleg på kommunen sine nettsider.

Konklusjon



Fylkesmannen finn ikkje grunnlag for å sette til side Radøy kommune sitt vedtak av 03.06.2019 om avslag på søknad om frådelling av tomt til einebustad på gnr. 44 bnr. 16. Klagen vert ikkje tatt til følge.

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

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Marte Ruvang Karlsen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Venke Askeland Gundersen	Mangersnesvegen 110	5936	Manger
Ove Gundersen	Mangersnesvegen 110	5936	Manger
Radøy kommune	Radøyvegen 1690	5936	MANGER