



Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 MANGER

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Uttale til dispensasjon for fritidsbustad mm - Radøy – gnr. 64 bnr. 32 – Haugstad.

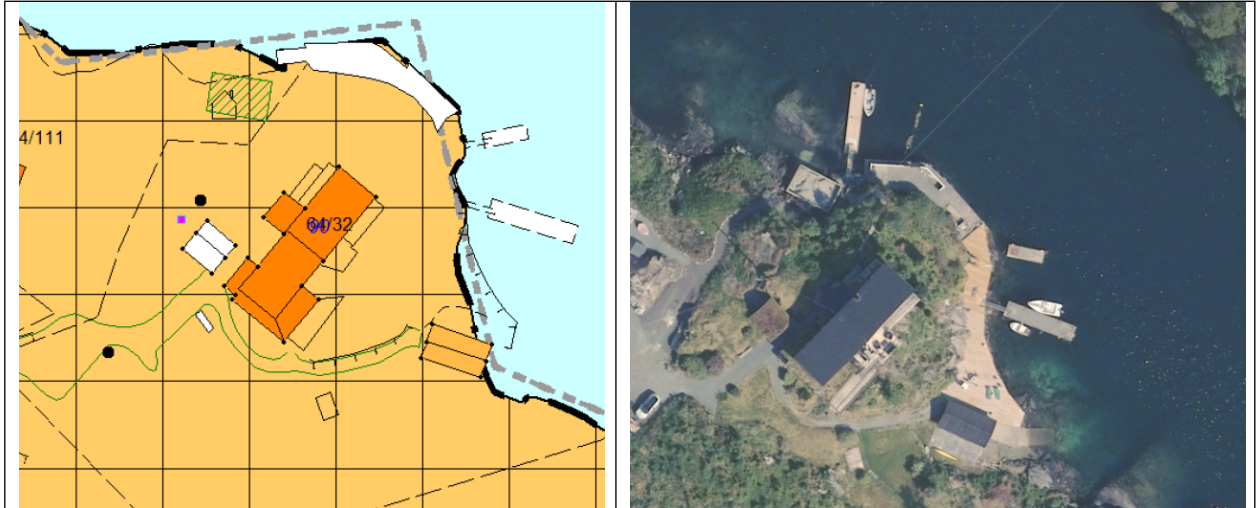
Vi viser til brev frå kommunen datert 11.04.2019. Saka gjeld søknad om dispensasjon for eksisterande fritidsbustad samt kaianlegg, flytebryggje og grillhytte/anneks ikkje tidlegare er omsøkt og godkjent. I arealdelen av kommuneplanen har område på land formål fritidsbustader og område i sjø er bruk og vern av sjø og vassdrag. Ein ynskjer nå å gjennomføre byggesøknadsprosess sånn at dei eksisterande forhold vert godkjent.

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.

Kommunen vurderer at tiltaka krev dispensasjon frå plankrav, deler av kaianlegget er i strid med byggegrensa mot sjø, sett i kommuneplanen og føresegn om utbyggingsvolum i kommuneplanen pkt. 2.6. Fylkesmannen si vurdering er at kaianlegget ikkje er i samsvar med formål for fritidsbustader jf. pkt 3.1.2 i føresegnene til kommuneplanen eller bruk og vern av sjø og vassdrag. Vi meiner difor at kai og flytebryggje i tillegg treng dispensasjon frå formåla i kommuneplanen.



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.

Fylkesmannen si vurdering er at kaianlegget med flytebrygger er omfattande og langt større enn det som er vanleg og naudsynt for ein fritidsbustad. Tiltaka i strandsona har ført til ein total nedbygging og privatisering. Den sørlege delen av kaien har eit preg av terrasse og er særleg privatiserande. Nedbygginga og utfyllinga i sjø har øydelagt den naturlege strandlinja og verker negativ på landskapet. Det er også sett av område til småbåthamn i kommuneplanen rett nord for eigedomen. Fylkesmannen rår i utgangspunktet til at ein samlar båtplassane for området på ein stad, i staden for å ha kaier og flytebrygger til kvar eigedom. Ein reguleringsplan vil vere eit godt reiskap til å ordne opp i området.

Når det gjeld fritidsbustaden legg vi til grunn at det sto ein hytte her før 1965. Han er etter dette blitt vesentleg større og er i dag 196 m². Kommuneplanen opnar for utbyggingsvolum i område for fritidsbustad på 150 m² BRA eller BYA. Dette inkluderer 2 parkeringsplassar på 18 m² kvar. Sjølve fritidsbustaden skal etter kommuneplanen dermed ikkje vere større enn 114 m². Vi har ikkje mottatt teikningar av fritidsbustaden som viser til dømes høgde eller foto frå sjøen som viser landskapsverknadene. Vi meiner saka er dårleg opplyst på dette punktet. Vi vil likevel si at fritidsbustaden ligg eksponert på ein høgde og vi meiner det er uheldig med store fritidsbustader på ei slik plassering.

Konklusjon

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til kaianlegg og flytebrygge. Når det gjeld tilbygg til fritidsbustaden er ikkje saka godt nok opplyst til at vi kan ta stilling til saka.

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
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar



Dokumentet er elektronisk godkjent