

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
042/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	18.09.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	19/736	19/12750

### Behandling av klage - Einebustad, garasje med tilhørende teknisk infrastruktur - gbnr 100/23

#### Saksopplysingar:

Saka gjeld klage på politisk vedtak, sak 029/2019, om dispensasjon til etablering av einebustad med garasje, frittliggjande bod, tilkomstveg og minireinseanlegg.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

*«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. § 11-6, vert det godkjent dispensasjon frå krav om detaljregulering, arealføremålet LNF og frå byggjegrense mot vassdrag til oppføring av einebustad 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.»*

## **Klage**

Kommunen har den 26.06.2019 motteke klage frå Fylkesmannen i Vestland over PLT-vedtak 029/2019.

## **Klagerett og klagefrist**

Fylkesmannen i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt. Vedtak i sak 029/2019 er sendt Fylkesmannen i Vestland den 18.06.2019. Klagen er motteke 26.06.2019 og er framsett rettidig.

## **Klagegrunnar**

Fylkesmannen i Vestland har grunngjeve klagen slik:

Fylkesmannen vil leggje til at vi meiner det er både landbruks-, kulturlandskap- og moglege vassdragsinteresser som bør vurderast i ei reguleringsplan her. Tilkomst til området er også noko som bør vurderast i plan, då det er overflatedyrka jord mellom vegen og bustadformålet. Vegen er heller ikkje samsvar med arealformålet. Tilkomstveg igjennom ei bustadtomt til ei anna er også ei dårleg løysing i eit langtidsperspektiv, særleg med tanke på nabokonfliktar.

Dispensasjon frå plankrav for bustader, kan vere aktuelt i bustadområdet som er nesten ferdig utbygd. Ein dispensasjon her vil i praksis bety at området ikkje vert planlagt slik kommuneplanen legg opp til. Sjølv om tiltakshavar seier at det berre er aktuelt å byggje ut to av tomtane, er dette forhold som vil kunne endre seg.

Tilkomstvegen går i LNF-formål og over overflatedyrka jord og vil splitte opp og redusere verdien av det attverande landbruksarealet. Vi registrer at kommunen meiner ei oppgradering av traktorvegen vil vere bra for drifta av marka. Vi er ikkje samd med kommunen i at ei køyrevog tvers over marka, vil vere betre for landbruket enn eksisterande traktorveg. Vegen vil også omdisponere noko dyrka mark. Omdisponering av dyrka mark er eit forhold som har vorte skjerpa dei siste åra. Jordvern er kome inn i sjølve dispensasjonsføresegna som eit særskild omsyn jf. pbl. § 19-2 tredje ledd. Det er også eit nasjonalt mål og omdisponera under 4000 daa i året på landsbasis.

Denne saka kan også føre til uheldige presedensverknadar i liknande saker, både med tanke på dette bustadområde og i andre område med bustadformål og plankrav i kommunen.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg sett til side dersom det vert gitt dispensasjon til etablering av einebustad med garasje, frittliggjande bod, tilkomstveg og minireinseanlegg jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Radøy kommune sitt vedtak av 05.06.2019, sak nr. 29/2019.

Ansvarleg søker har kome med følgjande kommentar til klagen;

*«Sjølv om tiltakshavar seier at det berre er aktuelt å byggje ut to av tomtane, er dette forhold som vil kunne endre seg.»*

*Det att gult areal søraust for 100/24 er særst bratt og ikkje eigna kan no ikkje endre seg.*

*Om ein vel å ikkje tru på att det ikkje skal byggjast fleire bustader i området, kan ein reflektere rundt dette;*

*Sidan det ikkje er fleire frådelt eigedomar i arealet, er ein sterkt ueining i att det vil vere vanskeleg å krevje plan i området i framtida.*

*Det vert tvert imot veldig enkelt å sei att det ikkje kan delast frå fleire tomtar utan plan.*

*Fylkesmannen seier i same brev att ein «tilkomstveg igjennom ei bustadtomt til ei anna er også ei dårleg løysing i eit langtidsperspektiv»*

*Då må jo vegen planleggast i LNF området uansett, så dispensasjon i denne saka vil ikkje på noko måte hindre å krevje plan, dersom grunnfjellet og terrenget på magisk vis endrar seg og det skal skiljast ut fleire eigedomar.*

*«Tilkomst til området er også noko som bør vurderast i plan, då det er overflatedyrka jord mellom vegen og bustadformålet.*

*Vegen er heller ikkje samsvar med arealformålet.*

*Tilkomstveg igjennom ei bustadtomt til ei anna er også ei dårleg løysing i eit langtidsperspektiv, særleg med tanke på nabokonfliktar»*

*Det er Vegvesenet som har lagt føringar for kvar vegen skal vere, her gløymer Fylkesmannen att ein allereie har avklara dette med Vegvesenet, sjølv om dette hadde vore gjennom ein planprosess hadde plasseringa av avkjørsla kome på same plass, då dette er det punktet med best sikt.*

*Kva arealføremål vegen har må no vere mindre viktig enn att sikta og sikkerheita er på plass.*

*Då står ein igjen med att vegen går over LNF område, det kjem ein jo ikkje vekk ifrå, ein kan ikkje trylle vekk overflatedyrka jord sjølv om ein har ein planprosess.*

*Vegen er plassert først og fremst etter føringane frå Vegvesenet, i andre omgang med tanke på å stele minst mogleg av den overflatedyrka jorda, det lar seg ikkje gjere å stele mindre.*

*Ein skjønar att dette er meir prinsipp enn logikk når Fylkesmannen verken vil ha veg gjennom LNF eller gjennom ein bustadtomt, bru til kvar tomt er sikkert ein god ide, men kanskje litt ekstravagant.*

*Grunneigarar av kringliggjande bruk i drift saman med tiltakshavar og ansvarleg prosjekterande har saman funne den beste løysinga for dette arealet, teknisk etat seier seg einig.*

*Vidare tenkjer rådmann, landbrukssjef og ei gruppe folkevalde i kommunen att løysinga er grei.*

*Då vert det med det mest skånsomme adjektivet eg kjem på; «rart» att dette kan avfeiast med nokre linjer frå ein instans som ikkje kjenner lokale forhold, ikkje har vore på synfaring, eller har satt seg skikkeleg inn i saka.*

*Ein stel ikkje meir enn høgst naudsynt LNF område, strandsona er så bratt att det knapt kan kallast strandsone og arealet har rett farge, ikkje noko av dette endrar seg i ein planprosess.*

*Det att området har fått krav om regulering er uheldig, men her har ein sikra seg ei god løysing for dei tomtane det er aktuelt og byggje på.*

*Og faren for pressedens kan ein jo ikkje meine er til stades, her er heilt spesielle forhold som gjer att ein dispensasjon er den beste løysinga.*

*Det einaste som skjer ved å avslå dispensasjonen og krevje ein planprosess for dette området er att*

*det vert for dyrt for to eigedomar å byggje ut, då står ein igjen som ein brukar når Fylkesmannen har sagt sitt, med fråflytting frå ein av dei mindre attraktive buområda i kommunen.»*

## **VURDERING**

Fylkesmannen i Vestland viser i klagen til at både landbruks-, kulturlandskap- og moglege vassdragsinteresser bør vurderast gjennom ein reguleringsplan.

Når området blei lagt som framtidig bustad i overordna plan, ligg det eit premiss i at arealet skal kunne byggjast på. Store delar av området som er satt av til framtidig bustad ligg innanfor byggeforbodssone mot vassdrag. Premissa for utbygging ligg der sjølv om korkje byggegrense til vassdrag, landbruks- og kulturlandskapsomsyn er endeleg avklart. Sett i samanheng med at arealet for framtidig bustad er relativt lite, er det avgrensa kor mykje av dette arealet som kan bli verna som grøntareal i ein reguleringsplan dersom utbygging skal kunne realiserast. Rådmannen finn at desse omsyna i likestor grad kan avklarast gjennom ein dispensasjonssak og at omsyna bak plankravet, på dette grunnlag, ikkje er sett vesentleg tilside.

Vidare visast det til i klagen tilkomst over dyrkamark bidrar til ein uheldig oppsplitting av landbruksareal, samt at tilkomst veg til bustad over anna bustadeigedom er uheldig i eit langsiktig perspektiv og kan ha utfordringar knytt til nabotilhøve.

Når det gjeld tilkomst til bustadeigedom over anna bustadeigedom er dette gjort for å omdisponere minst mogleg av dyrka mark ved å leggje vegen i gult område. For å unngå framtidig konflikt er det stilt krav i vedtaket om at vegretten må tinglysast slik at spørsmål som potensielt kunne ha danna grunnlag for konflikt allereie er rettsleg avklart. Rådmannen er dermed av den oppfatning at det er stilt kompensierende vilkår i vedtaket som sikrar utfordringa Fylkesmannen peikar på.

Plankravet skal sikre blant anna infrastruktur og god arealbruk. I denne saka er det gjort naudsynte avklaringar med Statens vegvesen knytt til infrastrukturen til området. Statens vegvesen er ei sentral statleg instans som er avgjerande for å få knytt infrastruktur til det aktuelle området. Det må etablerast ny avkjørsel til fylkesveg for å kome til arealet vist med gult i kommuneplanen, Statens vegvesen har dermed allereie vore involvert i prosessen for å avklare dette. Ei avklaring med Statens vegvesen i ei planprosess hadde vore på lik linje med den involveringa som allereie er gjort. Rådmannen finn dermed ikkje at ein planprosess hadde opplyst saka betre på dette punkt.

Det visast vidare i klagen til at Fylkesmannen ikkje er samd med kommunen i at oppgradering av traktorvegen vil vere bra for landbruket. Derimot vil det føre til større oppdeling av dyrka mark, og

råka ved landbruksomsyna.

Følgjande kjem fram av vedtaket datert 05.06.2019.

*«Rådmannen har vidare vore i dialog med landbrukssjefen om etablering av tilkomstveg. Landbrukssjefen stadfestar at vegen skal etablerast der det ligg traktorveg i dag, og at ei oppgradering av traktorvegen også vil vere ein fordel for landbruket.»*

Når det gjeld vurderinga av om omsynet til landbruket vert vesentleg sett til side må kommunen som planstyresmakt i hovudsak støtte sin vurdering på dei landbruksfaglege vurderingane som er gjort av landbrukssjefen. Kommunen som planstyresmakt har korkje kompetanse eller landbruksfagleg lokalkunnskap til å overprøve landbrukssjefen sine faglege vurderingar av konsekvensane for landbruket. Ved at vegen blir lagt på denne måte blir så lite som mogleg av dyrkamark råka, samt at landbruket kan få nytte av vegen. Både landbrukssjefen og rådmannen ser på dette som den beste løysinga.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at omsynet bak arealføremålet LNF, og landbruksomsynet spesielt og plankravet vert vesentleg sett til side av ei dispensasjon i saka.

### **Konklusjon**

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagen som tilseier ei anna vurdering i saka.

### **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c:

*«klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.»*

Klagen er motteke 26.06.2019. Frist for saksførebuing er 21.08.2019. På grunn av møtekalender for

politiske møte blir ikkje saka handsama innan fristen. Saka blir handsama i møte 18.09.2019. Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar vil klagesaka verte vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 029/2019, datert 05.06.2019, vert sendt Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 26-1 og 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd ved setjefylkesmann.

**Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 042/2019**

**PLT - handsaming:**

May Britt Vågenes Gjerde (SP) meldte seg inhabil i saka på grunn av nært slektskap til tiltakshavar. Ho deltok ikkje i handsaminga av saka.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

**PLT - vedtak:**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 029/2019, datert 05.06.2019, vert sendt Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 26-1 og 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd ved setjefylkesmann.

**Vedlegg:**

Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje med tilhøyrande infrastruktur, frittliggjande bod, tilkomstveg og minireinseanlegg

Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje - Svar på søknad om dispensasjon frå byggegrense - klage

Klage - Radøy - 100 23 - einebustad med garasje - dispensasjon

Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje - innspel til sak

Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje - dispensasjon - Uttale

Uttale - Radøy - 100 23 - einebustad med garasje - dispensasjon

Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje - kulturminnefagleg fråsegn

AcosSvarInn.xml

Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje - svar på oversending av søknad til uttale

Svar på oversending av søknad til uttale

Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje - Svar på søknad om dispensasjon fra byggegrense

19\_68555-5Svar på søknad om dispensasjon frå byggegrense

Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje - varsel om kulturhistorisk synfaring

AcosSvarInn.xml

Byggesak Gbnr 100/23 - Gjerde - einebustad og garasje - søknad

Opplysningar om tiltaket sine ytre rammer

Nabovarsling

Teikningar

Situasjonskart

Følgjebrev

Vedkomande høgspenntrekk

Fullmakt

Fråsegn frå heimelshavar

Nabofråsegn

Erklæring om ansvarsrett

Plan for uavhengig kontroll

Gjennomføringsplan

Bustadspesifikasjon

Avkjørsle

Byggesak Gbnr 100/23 - Gjerde - einebustad og garasje - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 100/23 - Gjerde - einebustad og garasje - merknad

19\_68555-2Merknad - Nabovarsel - Bolig og garasje - gnr. 100 bnr. 23 – Slettevegen – Radøy  
Kommune