

Radøy kommune
Teknisk forvaltning
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Fullmektiger

Advokat
Kristoffer Evjen

Advokat
Richard von der Fehr

Advokat
Henrik Birkeland

Adv. film.
Rune Håkon Tjomsland

(H = Møterett for
Høyesterett)

Vår ref.: 9596/48647/KE
Deres ref.: 14/1767-14/9854

Ansv. adv.: Helge Hansen
Saksbehandler: Helge Hansen

Bergen, den 31. september 2014

MNA

KLAGE PÅ TILTELSE TIL DELING AV GNR. 45, BNR. 44, I RADØY KOMMUNE

Vi representerer eierne av Selfallet 106 og 108, Arve og Linda Hansen/Sindre og Vibeke Erstad i anledning ovennevnte. På vegne av våre klienter påklages herved Radøy kommunes vedtak om å tillate fradeling av tomt fra eiendommen gnr. 45, bnr. 44 i Radøy kommune.

Fradelingsvedtaket ble gjort kjent for våre klienter ved Radøy kommunes brev av 12. september 2014 og nærværende klage er dermed rettidig fremsatt.

Den omsøkte parsell av gnr. 45, bnr. 44 er uregulert og befinner seg dels i det som kommuneplanen omtaler som byggeområde og dels i LNF – område. Hele parsellen befinner seg innenfor delings- og byggeforbudet knesatt i plan- og bygningslovens § 1-8.

Til tross for at søknaden betinger søknad om dispensasjon fra ovennevnte forhold, kan en ikke se at slik dispensasjonssøknad verken er nabovarslet eller sendt kommunen. Allerede på dette grunnlag burde delingssøknaden vært avvist.

Når det gjelder Radøy kommunes vurdering av delingssøknaden, har klagerne følgende merknader;

Det følger av kommuneplanens punkt 2 at det ikke er tillatt å «dele i frå tomter» i LNF området som ikke har tilknytning til stedbunden næring. Idet en stor del av den fradelte parsell er avsatt som LNF område, forutsetter en fradeling som omsøkt dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Det følger av plan- og bygningslovens § 19-2 at kommunen kan dispensere fra kommuneplanen dersom hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt i tillegg til at fordelene ved slik dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Fordelen ved dispensasjon er at den omsøkte parsell kan benyttes til boligformål og derved representerer en høyere tomteverdi for søker.

Ulempen ved slik dispensasjon er at fradeling og senere oppføring av bolig på parsellen vil medføre en økt privatisering av strandsonen. Formålet bak bestemmelsen i kommuneplanen er nettopp å hindre press på eksisterende friområder, samt å sikre en grønn fri-sone mot sjø slik som også kommunen fremhever i sitt vedtak.

Kommunen peker videre på at eiendommen allerede er i privat eie og dermed privatisert. Til tross for at en deling som omsøkt vil være i strid med sentrale myndigheters føringer for strandsoneforvaltningen, vurderer kommunen det som tilstrekkelig for å gi dispensasjon at kommunen ønsker fortetting i Manger.

Kommunen unnlater å vektlegge betydningen av at det bakenforliggende boligfeltet Selfallet ble regulert til boligfelt så sent som i 2007. Den omsøkte eiendom representerer et grønt belte mellom sjø og det bakenforliggende boligfelt og dersom kommunen ønsket fortetting utover det regulerte området, burde kommune sørget for at også LNF-området ned om sjøen ble omfattet av reguleringsplanen. En slik fremgangsmåte ville sikret en helhetlig utbygging der berørte parter kunne kommet med innspill for å sikre en best mulig forvaltning av området.

Når den aktuelle parsell ikke ble omfattet av reguleringsplanen, har omgivelsene innrettet seg i tillit til at kommunen ønsker å bevare LNF-området for å hindre ytterligere utbygging av strandsonen. Hensett til formålet bak LNF-området i kommuneplanen, samt sentrale myndigheters ønske om å bevare strandsonen vil en fradeling av boligparsell som omsøkt sette hensynene bak LNF-området vesentlig til side.

Fordelene med slik fradeling – økonomiske grunner for grunneier og kommunens ønske om fortetting på Manger – er ikke klart større enn ulempene slik utbygging vil medføre for omgivelsene.

Det vises i denne sammenheng til at grunneier står fritt til å søke området omregulert til boligområde og at en slik prosess vil være en langt mer betryggende strandsoneforvaltning, enn å basere en utbygging på dispensasjoner.

I medhold av ovennevnte gjøres det gjeldende at det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for å gi dispensasjon fra LNF – området i kommuneplanen.

Det er videre et vilkår for fradeling at søker innvilges dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 som forbyr fradeling/bebyggelse innenfor 100 – metersbeltet mot sjø. Det følger av bestemmelsens 3. ledd at forbudet ikke gjelder der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplan eller reguleringsplan.

Lovens system innebærer at unntak fra forbudet i første ledd forutsetter kommuneplan eller reguleringsplan med andre byggegrenser. Dette er også fulgt opp i bestemmelsens forarbeider hvor det i ot.prp. 32 (2007-2008) s. 176 står:

Det vil være urimelig og føre til et altfor stivt system, dersom ethvert tiltak i 100-metersbeltet enten skulle være forbudt eller kreve utarbeiding av reguleringsplan. Det er derfor gitt en generell regel i fjerde ledd, som åpner for at det kan gis nærmere bestemmelser om unntak i kommuneplanens arealdel, jf. omtalen av § 11-11 nr. 4. I en overgangsperiode kan det ev. gis dispensasjon fra forbudet etter den alminnelige bestemmelsen om dispensasjon i § 19-2 for nødvendige tiltak. Dette gjelder f.eks. oppsetting av nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder, dersom kommunen ikke har fastsatt bestemmelser om dette.

I kommuneplanens arealdel kan kommunen gi nærmere bestemmelser om oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag for landbruk, reindrift, fiske, fangst og akvakultur, og anlegg for ferdsel til sjøs. Slike tiltak er dermed ikke generelt unntatt fra forbudet, men kommunen har hånd om hvordan de skal reguleres, og kan også gi bestemmelser som generelt tillater slike bygninger og mindre anlegg i 100-metersbeltet. Ved å kreve plan og planbestemmelser for slike tiltak, vil spørsmålet være gjenstand for vanlig planprosess med høring og medvirkning. Dermed kan de forskjellige interessene som knytter seg til et område bli vurdert, herunder de allmenne interesser som byggeforbudet primært er ment å ivareta.

Forarbeidene angir her rammene for hvilken type utbygging som kan tillates i strandsonen, samt at slik utbygging skal baseres på en ordinær planprosess og ikke mer eller mindre tilfeldige dispensasjoner.

Kommunens ønske om fortetting i området kan derfor ikke tillegges vekt ved dispensasjonsvurderingen, da et slikt ønske forutsetter en ordinær planprosess. Det er ikke i samsvar med verken plan- og bygningsloven eller gjeldende kommuneplan, å basere en fortetting av Manger på dispensasjoner slik som kommunen legger opp til i foreliggende sak. Slik bestemmelsen, med forarbeider er formulert, skal det svært mye til for å tillate fradeling til boligformål i strandsonen uten en forutgående planprosess.

Kommunens vedtak forutsetter en bebyggelse med samme avstand fra sjø som den eksisterende bebyggelsen langs strandsonen, og kommunen vurderer det slik at hensynene bak bestemmelsen dermed ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Sammenholdt med plan- og bygningslovens ordlyd og bestemmelsens forarbeider er det klart at kommunens standpunkt her ikke er i overensstemmelse med verken lov eller forarbeider og der foreligger dermed ikke grunnlag for å innvilge dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8.

Oppsummert bes Radøy kommunes vedtak om å tillate fradeling av parsell fra gnr. 44, bnr. 45 omgjort.

Dersom det er behov for ytterligere herfra, hører jeg gjerne fra deg.

Med vennlig hilsen



Kristoffer Evjen

E-post: ke@alvheim-hansen.no

Kopi klienter