

Radøy kommune
Teknisk forvaltning
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Vår ref.: 9596/49354/KE
Deres ref.:

Ansv. adv.: Helge Hansen
Saksbehandler: Helge Hansen

Bergen, den 11. november 2014

TILLEGGSMERKANDER – KLAGE PÅ DELING AV GNR. 45, BNR. 44 I RADØY KOMMUNE.

Jeg viser til vår klage av 31.9.2014.

Radøy kommune har i ettertid kontaktet meg for å understreke at kommunens fradelingsvedtak kun gav tillatelse til fradeling av deler av det areal som opprinnelig ble søkt fradelt. I følge søknadens kartvedlegg skulle den nye parsellen dels ligge i område avsatt til bebyggelse, og dels i LNF-område. Radøy kommune opplyser at tillatelsen til fradeling kun omfatter den del av parsellen som ligger i byggeområdet, slik at dispensasjon fra kommuneplanens LNF-område ikke er nødvendig.

På denne bakgrunn omformes klagen ved at den del av klagen som gjelder dispensasjon fra LNF-området utgår, og man står igjen med anmodningen om avvisning og dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8, som for ordens skyld gjentas her;

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 selve delingstillatelsen vises det til at parsellen, slik den er tillatt fradelt, befinner seg innenfor delings- og byggeforbudet knesatt i plan- og bygningslovens § 1-8.

Det er 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.

I nærværende sak er byggegrensen i kommuneplanen lagt i bakkant av gnr. 45, bnr. 44 slik at 3. ledd ikke kommer til anvendelse her.

Det følger av plan- og bygningslovens § 19-2 at kommunen kan dispensere fra plan- og bygningsloven 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.

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.

Hertil bemerkes at det bakenforliggende området – Selfallet boligfelt – er relativt nylig regulert til boligbebyggelse, og at man den gang hadde mulighet til å også omfatte gnr. 45, bnr. 44 i dette reguleringsarbeidet. Når dette ikke ble gjort, må det tas til inntekt for at man ønsket å beholde byggeforbudet mot sjøgrensen i tråd med plan- og bygningslovens forutsetninger.

Sammenholdt med plan- og bygningslovens ordlyd og bestemmelsens forarbeider er kommunens standpunkt her ikke er i overenstemmelse med verken lov eller forarbeider og det 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 Eyrjen

E-post: ke@alvheim-hansen.no