



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Marie Mildestveit, 5557 2354

Vår dato  
07.01.2015  
Dykkar dato  
24.10.2014

Vår referanse  
2014/12837 423.1  
Dykkar referanse  
14/1281

Radøy kommune  
Radøyvegen 1690  
5936 Manger

### Radøy - gnr 68 bnr 35 - Askeland - tilbygg til anneks

Vi viser til oversending av ovannemnde sak, motteken her 24.10.2014, samt til tilleggsdokumentasjon av 21.11.2014.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) gjer fylkesmannen følgjande

#### Vedtak:

**Fylkesmannen i Hordaland stadfester Radøy kommune sitt vedtak av 18.06.2014, sak 044/2014, avslag på søknad om løyve til oppføring av tilbygg til anneks.**

#### Bakgrunn

Radøy kommune ved hovudutval for plan, landbruk og teknisk ga den 18.06.2014 avslag på søknad om løyve til oppføring av tilbygg til anneks. Saka gjeld legalisering av eit allereie utført tiltak. Avslaget er hovudsakleg grunngjeve i at det har skjedd ei ulovleg og søknadspliktig bruksendring frå skur til anneks med soverom og bad. Det kan difor ikkje, ut frå praksis i Radøy kommune, gjevast løyve til oppføring av tilbygg til annekset.

Straume Byggkompetanse AS klaga over vedtaket på vegne av tidlegare eigar sitt forsikringsselskap, ved brev av 10.08.2014. Det er i klaga blant anna gjort gjeldande at Radøy kommune ikkje er rekna som eit pressområde etter «*Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*». Det er vidare gjort gjeldande at annekset er lovleg oppført, ettersom det vart oppført før bygningslova av 1965. Det er gjort gjeldande at den faktiske bruken av annekset er avgjerande, og at bygget har vore brukt som anneks heilt sidan oppføringa og fram til noverande heimelshavar overtok eigedomen. Det er vidare gjort gjeldande at omsøkte tilbygg ikkje rårer almenne interesser, at tilbygget er av beskjeden storleik og at påbygg av bad er naudsynt i ei fornuftig samfunnsutvikling. Vi viser elles til klaga i si heilskap.

Klaga vart handsama av hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte den 15.10.2014, sak 079/2014, som ikkje tok klaga til følgje. Vedtaket var samrøystes.

Saka er deretter sendt over til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Når det gjeld bakgrunnen for saka elles, viser vi til saksdokumenta som vi går ut frå at partane er kjend med. Fylkesmannen finn at saka er tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl.) § 17 første ledd.

## **Fylkesmannen si vurdering**

Fylkesmannen sin kompetanse går fram av forvaltningslova. Fylkesmannen kan handsame alle sider av vedtaket det er klaga over, samt ta omsyn til nye omstende, jf. fvl. § 34. klageinstansen kan stadfeste, gjere om eller oppheve kommunen sitt vedtak.

Eigedomen ligg i eit uregulert område, innafor det som i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023 er definert som område for landbruk- natur og friluftsliv (LNF-område). Eigedomen ligg vidare innafor 100-metersbeltet mot sjø.

Det ligg ikkje føre dokumentasjon på løyve til oppføring av anneks, korkje når det gjeld opphavleg oppføring, eller eventuell endring til rom for varig opphald eller tilbygg. I søknad om løyve til oppføring av fritidsbustad og naust frå 1972 er opplyst at det er eit skur på 4 x 3 m på eigedomen som vart oppført i 1964. Det er ikkje dokumentert kva bruk bygningen har vore nytta til frå 1974 og fram til byrjinga av 2000-talet. Foto og opplysningar i byggesaka frå 1974 syner at bygningen har vore rehabilitert innvendig og utvendig. Opphavleg var det eit skur på eitt rom som i dag er eit anneks med soverom og bad. Takstrapportar frå 2006 og 2012 syner også at bygningen har hatt ein auke i teknisk verdi med kr 190 000,-.

Fylkesmannen legg på bakgrunn av ovannemnde til grunn at bruksendring frå skur til anneks med varig opphald har skjedd i tidsrommet 1972-2002. Det har i heile denne perioden vore søknadsplikt for bruksendring, jf. bygningslova av 1965 § 93 andre ledd, bygningslova av 1985 § 93 første ledd bokstav c og plan- og bygningslova av 2008 § 20-1 første ledd bokstav d. Det har også vore byggeforbod i strandsona i heile denne perioden, jf. strand- og fjellplanlova av 1971 § 3, pbl av 1985 § 17-2 og pbl av 2008 § 1-8. Då det ikkje kan dokumenterast at det er gitt løyve til bruksendring og dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, kan ikkje Fylkesmannen sjå at annekset lovleg er tatt i bruk til anna formål enn uthus/bod.

Tilbygget heng uløyseleg saman med annekset, og har inga funksjon åleine. Det fylgjer då av samanhengen i lovverket at heile bygningen, og bruken av den, må vere lovleg. Dette inneber at bruksendring frå skur til anneks med soverom og bad må søkjast om og vere gitt løyve til, før det kan vurderast om det kan gis løyve til tilbygg til annekset.

Klaga har etter dette ikkje ført fram. Fylkesmannen stadfester Radøy kommune sitt vedtak av 18.06.2014. Fylkesmannen sitt vedtak på side ein er endeleg og kan ikkje påklagast vidare, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med helsing

Laila Pedersen Kaland, e.f.  
seniorrådgjevar

Marie Mildestveit  
rådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:

Straume Byggkompetanse AS Smålonane 2 5353 STRAUME