

Austrheim kommune
Sætre marka 2
5943 Austrheim

14.06.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON, TILTAK PÅ GNR 142, BNR 131 OG GNR 142, BNR 173

Omsøkt tiltak

- Oppføring av fritidsbolig

Planstatus

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 1264_2014004 Detaljregulering for Breivik/Åråsvågen/Sætre marka

Eiendommen ligger i delfelt BKS7 – arealformål konsentrert småhus

I kommuneplanens arealdel er planområdet markert som område hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Reguleringsplan for Breivik/Åråsvågen/Sætre marka er dermed gjeldende for eiendommen.

Dispensasjoner

Det søkes om oppføring av en fritidsbolig innenfor delfelt BKS7. Tiltaket er vurdert til å kreve følgende dispensasjoner

1. § 3.1.2.7 rekkefølgekrav
2. § 5.1.1, byggegrense vist i plankart
3. § 5.5.1, regulert byggehøyde

Det er i tillegg reist spørsmål om oppføring av fritidsbolig vil være i tråd med regulert arealformål i felt BKS7. Ifølge planbestemmelsene § 5.5.1 kan det i planområde BKS “først opp kjedehus/rekkjehus og fleirmannsbustader.” Denne ordlyden vil vanligvis ikke omfatte fritidsboliger. Videre følger det imidlertid av reguleringsplanens § 5.5.3.1 at det innenfor delområde BKS7 kan “først opp tre stk. rorbu/bustadbygg.» Begrepet «rorbu» vil normalt forstås som en fritidsbolig i rekke ved sjø. Dette tilsier at det er åpnet for fritidsboliger i delfeltet. Det ble derfor reist spørsmål om dette til saksbehandler Asbjørn Nagel Toft i e-post av 15.06.2021. I sitt svar viser Toft til at det kan bygges fritidsboliger innenfor delfeltet og at søknad om oppføring av fritidsbolig ikke krever dispensasjon.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.1.2.7, rekkefølgekrav

Det følger av reguleringsplanens § 3.1.2.7 at før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygg iblant annet felt BKS7, må «gangveg/-areal o_SGG1 og o_SGG2, køyreveg o_SKV2 med tilhørende fortau o_SF1 og o_SF2 og gatetun o_SGT vere

ferdigstilte.”

Tiltakshaver opplyser at de i forbindelse med omsøkte tiltak vil etablere gangvei o_SGG2, samt parkeringsplassene f_SPA2, f_SPA4 og f_SPA5. Øvrige veier/gangveier/fortau og gatetun vil ikke være hensiktsmessig for tiltakshaver å etablere, og tiltaket krever derfor dispensasjon fra rekkefølgekravet i § 3.1.2.7, etter plan og bygningsloven § 19-2.

Paragraf 19-2 i plan- og bygningsloven, regulerer kommunens tilgang til å gi dispensasjon. Det følger av bestemmelsens andre ledd at «dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.» Videre må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Hensynene bak rekkefølgekravene i bestemmelsen vil være å sikre at nødvendig kjørevei, gangvei, gatetun og fortau etableres som regulert i sammenheng med utbyggingen av reguleringsfeltet. Ved å sette krav om at infrastruktur som dette skal være på plass før tiltak kan tas i bruk kan man sikre at trafikksikkerheten i området ivaretas. Rekkefølgekrav som dette er hensiktsmessig der utbygging av reguleringsplanen skjer samlet og det gjerne er større utbyggere som står for en hurtig utbygging av planområdet. Man får da sikret at felles veier og fortau etableres som regulert, og at hensynet til trafikksikkerhet for både myke og harde trafikanter er ivaretatt selv ved en hurtig økning i trafikken. En slik bestemmelse om rekkefølgekrav er imidlertid ikke like treffende når en privat tiltakshaver ønsker å føre opp en enkelt fritidsbolig. Det vil være både uforholdsmessig og urimelig å påføre en privatperson hele byrden ved å realisere alle veier, gangveier, fortau og tun nevnt i bestemmelsen. En enkel fritidsbolig vil videre medføre en svært begrenset økning i trafikk som ikke medfører negative konsekvenser for trafikksikkerheten i området. Hensynene rekkefølgekravet er ment å ivareta vil dermed ikke bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon.

For tiltakshaver vil den klare fordelene ved dispensasjon være at han kan føre opp fritidsboligen som ønsket, uten at han må ta byrden og kostnadene ved å stå for etableringen av alle veier, gangveier og fortau. Innvilgelse av dispensasjon vil likevel være til fordel for allmennheten og omgivelsene i det tiltakshaver vil etablere den regulerte gangveien o_SGG2 frem til og forbi omsøkte eiendom, samt de felles parkeringsplassene f_SPA2, f_SPA4 og f_SPA5. Gangvegen vil knytte sammen Kystlandsbyen og Mastrevik sentrum og er regulert med en stigning på 1:20 slik at den er tilgjengelig for alle.

En ulempe ved innvilgelse av dispensasjon kan være at det gis tillatelse til oppføring av en fritidsbolig uten at alle veier, tun og fortau etableres i henhold til reguleringsplanen. Som vist over vil det imidlertid være en urimelig stor byrde å legge på en hyttebygger å innfri alle rekkefølgekravene. Gangveien og parkeringsplassene som er knyttet til omsøkte eiendom vil realiseres. Øvrige rekkefølgekrav vil ikke stå i forhold til det omsøkte tiltaket, og er heller ikke påkrevd for tilkomst eller for å sikre hensyn til trafikksikkerhet og lignende ved realisering av det omsøkte tiltaket. Fordelene med innvilgelse av dispensasjon, vil etter dette være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen § 5.5.1, byggegrense vist i plankart

Det følger av reguleringsplanens § 5.5.1 at byggegrenser «framgår av plankartet. Der byggegrensa ikkje synast, er byggegrensa samanfallande med formålsgrensa.» Innenfor delfelt BKS7 er det vist byggegrense. Byggegrensen setter grensen for bygging mot nord, øst og vest. Mot sjø er det ikke byggegrense, og byggegrensen mot sjø vil dermed gå i

formålsgrensen. Omsøkt tiltak er delvis plassert lengre nord enn den regulerte byggegrensen. Tiltaket vil derfor kreve dispensasjon fra regulert byggegrense.

Hensynet bak byggegrensen er å sikre avstand og rom for gangveien/strandpromenaden nord for delfeltet, samt sikre rom mot tilgrensende arealer på øst og vestsiden av delfeltet. Omsøkt tiltak er ikke i konflikt med byggegrensen mot øst eller vest, men er plassert over byggegrensen mot nord. Arkitekt opplyser at tomten tidligere er bearbeidet og planert for bygging av fritidsboliger. Eiendommen har et planert platå ved sjøen i front, og en bratt skjæring i fjellet i bakkant. Det omsøkte tiltaket er plassert helt i skjæringen i bakkant av tomten. På denne måten skaper man rom i front av tiltaket, og man får en god terrengtilpasning av tiltaket samtidig som man unngår ytterligere utsprenging. Tiltaket er sakset både sideveis og i høyden, noe som gir god terrengtilpasning, bryter opp det opplevede volumet av tiltaket, og legger til rette for uteplasser i le.

Gangveien nord for delfeltet er planlagt slik at den vil følge terrengkotene for å unngå store terrenginngrep. Omsøkt tiltak vil plasseres på det planerte arealet ned mot sjøen. Gangveien vil dermed ligge på et høyere nivå enn det omsøkte tiltaket. Videre er det en minste avstand på ca 11 meter fra omsøkt tiltak til gangveien. Denne avstanden, sammen med høydeforskjellen fra gangveien til planeringsnivå på tomten tilsier at tiltaket ikke vil påvirke gangveien negativt. Videre vil tiltakets saksede utforming tilsa at det bare er deler av tiltaket som kommer nærmere gangveien enn byggegrensen angir. Hensynene bak regulert byggegrense vil etter dette ikke bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon.

Fordelene ved dispensasjon er her klare. Tiltaket er plassert med utgangspunkt i den etablerte situasjonen på tomten. Man har tatt utgangspunkt i det planerte arealet, og plassert tiltaket tett opp mot den eksisterende fjellskjæringen i bakkant. På denne måten utnytter man tomten på en best mulig måte, man skaper gode uterom i front av tiltaket og man unngår unødvendige ytterligere terrenginngrep og sprengning. Etersom parkeringsplassene ligger på topp av fjellskjæringen er tiltaket planlagt bygget rundt en gjennomgående trapp og kommunikasjonsakse som trapper seg nedover mot sjøen. Omsøkt tiltak har en god terrengtilpasning og underordner seg omkringliggende trær og høydedrag i øst.

En potensiell ulempe ved innvilgelse av dispensasjon vil være at tiltaket ved å komme nærmere den planlagte gangveien enn hva byggegrensen legger opp til, vil kunne ta noe mer utsikt fra gangveien. Denne ulempen er i stor grad begrenset gjennom tiltakets utforming. Tiltaket er utformet med utgangspunkt i tradisjonelle, vestlandske naust. Gjennom tiltakets utforming hvor bygget er brutt opp i tre mindre bygg som er sakset både sideveis og i høyden, brytes fasade og volum opp og tiltaket fremstår som småskala og tilpasset eksisterende naustbebyggelse i området. Ved at tiltaket er sakset både sideveis og i høyden, er det bare deler av tiltaket som er i konflikt med byggegrensen, og mulig utsiktstap fra gangveien begrenses. Saksingen bryter videre opp fasaden, og begrenser tiltakets opplevede volum både fra sjø og fra gangvei, samtidig som utformingen trekker linjer til eksisterende naustbebyggelse i området.

Som vist er det klare fordeler ved innvilgelse av dispensasjon, samtidig som mulige ulemper er svært begrenset. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er etter dette «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», jf. Pbl § 19-2, andre ledd.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens § 5.5.1, regulert byggehøyde

Det følger av reguleringsplanens § 5.5.1 at maks utnyttelsesgrad og byggehøyde er påført plankartet. Av plankartet følger det at maks byggehøyde innenfor felt BKS7 er kote +11,0. Omsøkt tiltak har topp møne på kote +13. Tiltaket krever dermed dispensasjon fra regulert byggehøyde.

Hensynene bak regulert byggehøyde vil være å sikre en balanse mellom hensynet til omgivelsene og tiltaks nær- og fjernvirkninger, og tiltakshavers muligheter til å bygge et tiltak med nødvendig areal. Ifølge planbeskrivelsen er maks kotehøyde fastsatt slik at det er mulig å bygge «2 etasjer pluss loft».

Omsøkt tiltak har som redegjort for over, en utforming hvor byggets volum er brutt opp i tre deler som er sakset sidelengs og i høyden. Det er bare den bakerste delen som er i konflikt med den regulerte byggehøyden med topp kotehøyde på +13. Denne bygningsdelen er utformet med tre etasjer, hvorav en delvis intilfylt underetasje. Sett fra nord vil tiltaket derfor bare ha to etasjer over terreng. Den omsøkte utformingen gir dessuten en best mulig terrengtilpasning til eksisterende terreng og planerinsnivå på tomten. Den omsøkte utformingen, hvor byggets volum er brutt i tre bygningsdeler, vil videre begrense tiltakets nær- og fjernvirkninger ved at fasader og volum brytes opp. Hensynet bak regulert byggehøyde vil etter dette ikke bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon.

Fordelene og potensielle ulemper ved dispensasjon vil i stor grad være sammenfallende med dispensasjonssøknadene over. Den omsøkte dispensasjonen er nødvendig for å oppnå tiltakets gode terrengtilpasning og estetiske utforming. Det omsøkte tiltaket gir en helhetlig god løsning, hvor man vil få et sted- og terrengtilpasset bygg. Selv om en mindre del av tiltaket vil få en topp mønehøyde over regulert byggehøyde, vil den omsøkte utformingen begrense virkningene av dette. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon vil etter dette være «klart større enn ulempene etter en helhetlig vurdering».

Avsluttende merknader

Hensynet bak bestemmelsene om rekkefølgekrav, byggegrense og byggehøyde, vil som vist over ikke å bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon. Omsøkt tiltak er en fritidsbolig som ikke vil utløse behov for realisering av alle veier/gangveier/fortau og gatetun som rekkefølgekravet angir. Gangvei og parkeringsareal som er nødvendig for omsøkte tiltak vil realiseres i forbindelse med tiltaket. Omsøkt plassering og byggehøyde er nødvendig for tiltakets gode terrengtilpasning og estetiske utforming. Tiltakets utforming hvor bygget er brutt i tre bygningsdeler, sakset sidelengs og i høyde, sikrer at hensynene bak bestemmelsene om byggegrense og byggehøyde ivaretas, ved at byggets fasader og volum brytes opp og tiltakets nær- og fjernvirkninger begrenses.

Innvilgelse av dispensasjon vil tilsi at tiltakshaver kan få realisert sitt ønske om fritidsbolig. Det omsøkte tiltaket har en god terrengtilpasning og er en estetisk utforming som er tilpasset omgivelsene og som spiller på den tradisjonelle naustbebyggelsen i området. De potensielle ulempene som tap av utsikt fra regulert gangvei, og fjernvirkninger fra sjø, begrenses ved tiltakets utforming og saksing. Fordelene med innvilgelse av dispensasjon her vil dermed være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Vilklårene for dispensasjon er etter dette til stede, jf. pbl § 19-2, andre ledd. Vi ber derfor om at omsøkte dispensasjoner innvilges.

Ved spørsmål kan undertegnede kontaktes på e-post liv-grete@hillerenprosjektering.no eller pr. telefon 55 50 03 60.

Med vennlig hilsen
Hilleren Prosjektering AS

Liv Grete Rangnes
Jurist