

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
008/22	Formannskapet	PS	03.02.2022

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Nagell Toft	Gbnr-165/6	21/1221

Søknad om dispensasjon til frådelling av tomt og til bygging av hytte på gbnr. 165/6 - Baløyna

Vedlegg:

Uttale - dispensasjon - frådelling og bygging av hytte - gbnr 165/6 - Baløy - Austrheim kommune

Uttale frå Statsforvaltar - bygging av hytte og dispensasjon - gbnr 165/6 Baløy

Arealplankart

Bestemmelser

Dispensasjonssøknad frådelling av eigedom og oppføring av fritidsbustad - gbnr. 165/6 - Baløy

D01 A3 Situasjonsplan hytte Baløy (Åge Hauge Hjelmtveit)

D03 Illustarasjoner av planlagt tiltak i terrenget

E01-2021 0910 BA055 FASADER OG SNITT rev.02

E02-2021 0910 BA055 PLAN 1 ETG rev.02

E03-2021 0910 BA055 PLAN HEMSLOFT rev.02

Teikningar og illustrasjonar for omsøkt hytte på Baløyna

Framlegg til vedtak:

Austrheim kommune gjev på vilkår dispensasjon frå reguleringsplan og kommuneplan som omsøkt til frådelling av tomt og til bygging av omsøkt hytte på gbnr. 165/6 på Baløyna.

1. Det er eit vilkår at Vestland fylkeskommune handsamar avkjørselen etter veglova før løyve til frådelling og byggeløyve på hytte kan gjevast.

2. Ålmenta skal kunne bruka tilkomstvegen fritt heile året til sykling og gåing.

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 1-8 og 19-2 jf. § 12-4.

Saka vert sendt til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Formannskapet - 008/22 - 03.02.2022

FS - behandling:

Avdelingsleiar plan Asbjørn Toft orienterte om saka.

Handsaming i formannskapet:

Samrøystes for kommunedirektørens framlegg til vedtak.

FS vedtak:

Austrheim kommune gjev på vilkår dispensasjon frå reguleringsplan og kommuneplan som omsøkt til frådelling av tomt og til bygging av omsøkt hytte på gbnr. 165/6 på Baløyna.

1. Det er eit vilkår at Vestland fylkeskommune handsamar avkjørselen etter veglova før løyve til frådelling og byggeløyve på hytte kan gjevast.

2. Ålmenta skal kunne bruka tilkomstvegen fritt heile året til sykling og gåing.

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 1-8 og 19-2 jf. § 12-4.

Saka vert sendt til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysninger:

Austrheim kommune har fått inn ein dispensasjonssøknad til frådelling av ein tomt og til bygging av ei hytte på gbnr. 165/6 på Baløy. Kålås Bygg AS søkjer på vegne av Silje Risdal Hjelmtveit og Åge Hauge Hjelmtveit. Grunneigarar i området og tiltakshavar har gjeve naudsynte fullmakter til søknaden, desse er datert den 30.10.2021.

Søknaden er ein dispensasjon frå reguleringsplanen i området og dispensasjon frå byggje- og delingsforbodet i strandsona frå kommuneplanen sin arealdel. Byggjegrensa i området er omkring dei tre eksisterande hyttetomtane her. **Reguleringsplan 1 hyttefelt gbnr. 165/6 Baløy, planid. 2005002** som gjeld her vart godkjent i kommunestyret den 05.10.2005. Kommuneplanen sin arealdel i Austrheim kommune vart godkjent den 11.04.2019, den viser området som hytteområde då det var hovudformålet i denne reguleringsplanen.

Omsøkt frådelt tomt er på om lag 0,9 dekar. Hytta på om lag 86 m² og er på ein etasje. Omsøkt hytte og tomt kjem tett ved dei andre tre hyttene og attmed tilkomstvegen til desse. Det er ei Saltdalshytta som er planlagt bygd her.

Dispensasjonssøknad om frådelling av eigedom og oppføring av fritidsbustad er grunngjeven grundig:

I søknad står det mellom anna at tiltakshavar har ei nær og sterk tilknytning til området gjennom å vera 4. generasjon etter dei opprinnlege busetjarane på øya. Gjennom hans oppvekst var det berre to hus på Baløy der begge var nær familie. Både mor og bestemor til søkjar bur på øya i dag.

Storleiken på omsøkt hytte er 85,9 m² BRA medan det i reguleringsplan er satt til maks 80 m² BRA. Dei tre andre hyttene i området er på 97 m² BRA i snitt. Søkjar har grunngeve storleiken på hytta som naudsynt for å sikra funksjonell og god planløyising som er i tråd med dagens krav (sjå vedlagt søknad og grunngeving). Sjå vedlegg D03 **Illustrasjoner av planlagt tiltak i terrenget**, den viser omsøkt tiltak godt.

Søkjar skriv at det er etablert avtale med omkringliggjande eigedomar om tilkopling til eksisterande VA-nett, bruk av eksisterande sti / tilkomstveg og parkeringsplass. Alle forhold omkring infrastruktur er avklart og på plass. Denne avtalen er datert 27.09.2021.

Søkjar skriv at omsøkt hytte og plassering av denne er gjort med stort fokus på tilpassing i terrenget for å redusere fjernverknaden sett frå sjø og for at bygningen skal passa inn med eksisterande bygningar i området. Bygningen si plassering er gjort etter nøye vurdering på staden i samråd med kommunen sin representant, men også med ansvarleg landmålar i ettertid. Tiltaket kjem ikkje i strid med den funksjonelle strandsona. Søkjar skriv mellom anna dette:

Avstand frå tomtegrense til sjø er mot vest ca. 87 meter, mot sør og nord over 100 meter og mot aust ca. 30 meter. Mot aust er det bratt og skrånande terreng og på desse 30 metrane er det heile 17 høgdemeter – noko som i seg sjølv gjer at arealet her uansett er lite brukbart og etter vår vurdering ikkje sjåast som funksjonell strandsona.

Omsøkt område er regulert til landbruk i reguleringsplanen, deling og bygging her er difor ein dispensasjon frå arealformålet i plan. Søkjar skriv at: *Tiltaket vil ikkje medføre nedbygging av landbruksareal eller bidra til privatisering av naturområdet, allereie i planprosessen i 2004 vart det uttalt av landbrukssjefen at «**omsøkt areal har ikkje lenger noko interesse for landbruket**» og dette har nok ikkje endra seg i dag. Det er lite aktuelt som beiteareal, jorda er skrin og det er ikkje skog som kan nyttast.*

Avkøyrsla til fylkesveg er ikkje regulert i reguleringsplanen her. Søknaden har vore nabovarsla og alle naboar har gjeve skriftleg samtykke til tiltaket slik det er planlagt. Vedlagt er situasjonsplan, byggeteikningar og grunngeving for dispensasjonssøknaden. I søkjar sin oppsummering og grunngeving for søknaden om dispensasjon står det mellom anna følgjande:

Oppsummering

Tiltaket er godt tilrettelagt, tilpassa området og underordnar seg eksisterande bebyggelse. Vidare er det planlagt med skånsame terrenginngrep og ein godt tilpassa profil som gjer liten eller ingen fjernverknad. Materialbruk og farger vert tilpassa området og naturen rundt på ein god måte og størrelsen er tilpassa omkringliggjande bygningar på best mogleg måte.

Ingen landbruks eller fritidsinteresser vert etter vår vurdering bygd ned som følgje av tiltaket og ein tek i bruk og fortettar eit området som allereie er bebygd utan behov for etablering av ny infrastruktur då det er vurdert at her er tilstrekkeleg kapasitet til å auke bruken av den eksisterande. Omsøkt tiltak plasserer seg i bakkant av «hytterekka» mot sjøen og vil bak seg igjen ha anna bebyggelse – på den måten vil tiltaket skli fint inn og utgjera ei fortetting av området utan å stikke seg ut eller påverke på negativ måte.

Vår samla vurdering at hensynet bak bestemmelsane ikkje vert vesentleg tilsidesett og vidare at fordelane er klart større en ulempene – det bør difor kunne gjevast dispensasjon.

Austrheim kommune sendte den 13.12.2021 søknaden til uttale til Statsforvaltaren i Vestland og til Vestland fylkeskommune. Deira uttale som kom inn 12. januar 2022 er vedlagt i saka.

Statsforvaltaren i Vestland skriv i hovudtrekk dette i sin uttale den 12.01.2022:

Arealet ligg i nærleiken av tre hytter som er bygde i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Ny frådelling og bygging av hytte vil vere i strid med eldre reguleringsplan og byggegrense mot sjø, satt i kommuneplanen. Det er uheldig med bygging i strid med plan. Dette kan uthole kommuneplanen og reguleringsplanen som styringsverktøy. Her skal det i tillegg byggast i strandsona som har eit særskild vern. I nyleg reviderte statlege retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø står det mellom anna at avklaring av arealbruk i strandsona skal skje igjennom planlegging, og ikkje igjennom enkeltvis dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av kva sone kommunen ligg i.

Tiltaket er tenkt plassert slik at det vil krevje så få terrenginngrep som mogleg, men vil ligge på ein topp i terreng og vere godt synleg. Ny fritidseigedom vil auke privatiseringa av område og kommunen må vurdere korleis dette vil påverke tilkomst for ålmenta til resten av halvøya. Det er også viktig å vurdere om vedtaket vil påverke kommuneplanen/reguleringsplanen som styresverktøy i framtidige saker. Det er særdeles uheldig om denne saka fører til eit press for vidare utbygging på halvøya i strid med plan.

Vestland fylkeskommune skriv i hovudtrekk dette i sin uttale den 12.01.2022:

Tilkomsten til omsøkt frådelt eigedom går via privat veg og ut i fylkesveg 5512 Baløyvegen. Etter opplysningar i oversendingsbrevet, ser det ut til at avkøyrsla til fylkesvegen ikkje ligg innanfor gjeldande reguleringsplan. Det må søkast om utvida bruk av avkøyrsla til fylkesveg før det kan godkjennast frådelling eller bygging på eigedomen. Søknaden skal behandlast etter veglova dersom avkøyrsla ikkje er regulert i reguleringsplanen.

Vurdering:

Vurdering etter naturmangfaldslova:

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Kommunedirektøren finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har kommunen mellom anna nytta rettleiing frå Statsforvaltaren i Vestland.

Vurdering etter plan- og bygningslova:

I denne saka er det naudsynt med dispensasjon frå reguleringsplan og frå plan og bygningslova (pbl.) § 1-8. Omsøkt tomt ligg innafor 100-metersbelte langs sjø, og er ikkje regulert til byggeområde i reguleringsplanen. Det må derfor søkast om dispensasjon frå pbl. § 1-8 i tillegg til dispensasjon frå godkjent reguleringsplan. Det må her gjerast ei vurdering av om omsyna bak bestemmelsane i

reguleringsplan og kommuneplanen sin arealdel vert vesentleg tilsidesett. Vidare må det og vere klart at fordelane med å gje dispensasjon vil vere klart større en ulempene. I vurderinga skal statlege og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt. Kommunedirektøren er samd i og vil framheva det søkjar skriv om at : *Avstand frå tomtegrense til sjø er mot vest ca. 87 meter, mot sør og nord over 100 meter og mot aust ca. 30 meter. Mot aust er det bratt og skrånande terreng og på desse 30 metrane er det heile 17 høgdemeter – noko som i seg sjølv gjer at arealet her uansett er lite brukbart og etter vår vurdering ikkje sjåast som funksjonell strandsona.*

Reguleringsplanen frå området er frå 2005 og dei tre regulerte hyttene her skulle hjelpa slekta å ta vare på sin gode tilknytning med familien sin som bur her. Omsøkt hytte vert næraste nabo til dei tre andre hyttene, tiltakshavar skal bruke same tilkomstveg og parkeringsplass som desse. Det regulerte LNF-området ved hyttene her har ikkje nemneverdige beitekvalitetar. Kommunedirektøren meiner klart at ein ikkje råkar den funksjonelle strandsona med omsøkte tiltak. Med bakgrunn i dette kan ein ikkje seia at omsyna bak bestemmelsane i reguleringsplanen vert vesentleg tilsidesett.

Vidare vil omsøkt hytte passe godt inn saman med med dei andre eksisterande tre hyttene som er bygd i området. Dette vil gje eit heilheitleg uttrykk og bidra til betre utnytting av eksisterande infrastruktur som alt er her. Kommunedirektøren synes det er positivt for saka at naboar aktivt har samtykt til søknaden og vil samarbeida med søkjar om å bruka felles VVA-løysingar.

Grunnlaget for at det vert søkt dispensasjon frå plan er at ynskje å komme i gang med bygging av denne hytta no. Kommunedirektøren ser at ein i reguleringsplanar som dette kan forvente endringar for å tilpasse seg dagens situasjon, og nye utfordringar som må løysast. Han vil peike på at reguleringsplanen vart godkjent i 2005. Planen er snart 17 år gamal, mange samfunnsmessige endringar har skjedd sidan den tida. Kommunedirektøren meiner at hovudprinsippet bak planen er ivaretatt om det vert gjeve dispensasjon som omsøkt her frå reguleringsplanen. Det at søker ynskjer ei hytte på omlag 86 m² er litt større enn kva reguleringsplanen sine føresegnar opner opp for, føresegnene seier 80 m². Her vil kommunedirektøren peika på at eksisterande hytter i området er noko større enn den som no er omsøkt, det betyr etter kommunedirektøren sitt syn at omsøkt hytte ikkje fråvik reguleringsplanen på eit vesentleg punkt. Storleiken på hytta er og mykje mindre enn det kommuneplanen sin arealdel har bestemt av maksimum storleik på hytter i kommunen, den opnar opp for hytter opptil 150 m². Kommunedirektøren meiner at omsøkt storleik på hytta er naturleg idag. Reguleringsplanen vil sjølv om ein gjev dispensasjon som omsøkt uansett i stor grad behalda sin funksjon som styringsverktøy i dette området. Med bakgrunn i dette kan ein ikkje seia at omsyna bak bestemmelsane i reguleringsplanen når det gjeld storleik på hytta vert vesentleg tilsidesett.

Når det så gjeld vurderinga av om fordelane ved å gje dispensasjonsløyve vert klart større enn ulempene, så er det ei rekke moment som må vurderast. Det å fråvike plan ved dispensasjon skal ein normalt vere forsiktig med dette då det kan vere med på å setja tilside reguleringsplanen som styringsverktøy. Dette talar mot å gje dispensasjon. Vidare kan og ein dispensasjon gje uheldige presedensverknader. Dette talar og mot å gje dispensasjon, men kommunedirektøren kan ikkje sjå at det å gje dispensasjon i denne saka vil gjeva uheldige presedensverknader. Det er berre mogeleg og fornuftig å fortetta dette hyttefeltet med ei hytte til og på omsøkt stad. Dersom det kjem opp spørsmål om fleire hytter etterpå i dette planområdet så må det løysast gjennom ein kommuneplanprosess eller søknad om planendring, altså ein formell planprosess. Kommunedirektøren meiner at omsøkt tomt og hytte ikkje vil redusera eller øydeleggja for ein

framtidig bruk av LNF-området i planområdet. Dette med tanke både på friluftsliv og beitebruk.

Det er opplyst i søknaden at vegtilkomst og parkering er løyst privatrettsleg med dei andre hytteeigarane. Kommunedirektøren synes det er fornuftig i denne saka at det vert sett vilkår om at tilkomstvegen i hytteområdet er open for allmenta til gåing og sykling. Dette for å sikre friluftslivet i planområdet. At ålmenta vert sikra betre gjennom eit naturleg vilkår her er og noko som talar for å gje dispensasjon. Etter det kommunedirektøren kan sjå er det omsøkte området lite egna som område for friluftsliv. Det ligg på kanten av ei lita høgde, mot eit farleg stup i aust, området er relativt lite og omkransa av hytter og tilkomstveg. Omsøkt tiltak vil etter kommunedirektøren si vurdering ikkje råka miljø, friluftsliv, naturmangfald eller kulturmiljø i strandsona. Han meiner difor at omsyn til barn- og unge, friluftsliv, landbruk og landskap ikkje vert sett til side ved ein dispensasjon i denne saka.

Kommunedirektøren si vurdering her er at omsynet bak arealføremålet LNF-område i reguleringsplanen og pbl. § 1-8 ikkje vert sett vesentleg til sides ved dispensasjon til frådelling og bygging av hytte på omsøkt stad, jf. pbl. § 19-2. Omsøkt tomt er på det nærmaste omlag 30 meter frå sjøen og er ikkje i den funksjonelle strandsona. Dei beste og viktigaste området for friluftsliv og beitebruk i dette planområdet ligg lenger sør og nord for omsøkt stad og vert som før eit samanhengande større LNF-område. Omsøkte tiltak kjem såleis ikkje i strid med den funksjonelle strandsona eller intensjonen med reguleringsplanen for området.

Ei planendring ville truleg ha opna for ei hytte til på omsøkt plass, men kostnadar og ressursbruken med ei planendring vil vera relativt for stor for ein søkjar. Det er heller ikkje naturleg å opna opp for ein større hyttebygging i dette planområdet, etter kommunedirektøren sitt syn, dette talar for å gjeva dispensasjon til ei hytte her. Han ser ikkje at det føreligg nokon vesentlege uheldige konsekvensar med omsøkt tiltaket. Det er såleis ingen ulempe for miljø, landbruk, naturmangfald, ålmenta, friluftslivet og andre regionale eller lokale verdiar om dispensasjon vert gjeve i saka.

Kommunedirektøren er difor positiv til omsøkt dispensasjon til frådelling av hyttetomt og til bygging av ei hytte som omsøkt her. Han er samd med søkjar sine vurderingar og grunngevingar i søknad. Familiemessig tilknytning må og vektleggast i saka då mor og bestemor til søkjar bur fast på Baløyna.

Kommunedirektøren meiner at omsyna som ligg bak reguleringsplanen og kommuneplanen sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesatt med omsøkte tiltak. Han meiner og etter ei samla vurdering at fordelane med å gjeva dispensasjon som omsøkt er klart større enn ulempene. jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Kommunedirektøren rår difor til etter ei samla vurdering at det vert gjeve dispensasjon som omsøkt frå reguleringsplanen og kommuneplanen til å kunne frådela ein hyttetomt her og byggja hytte på denne. Det må vera eit vilkår i løyvet at Vestland fylkeskommune handsamar avkjørselen etter veglova før løyve til frådelling og bygging av hytte kan gjevast. Det må og vera eit vilkår i saka at ålmenta kan bruka tilkomstvegen fritt heile året til gåing og sykling.

Konklusjon:

Austrheim kommune gjev på vilkår dispensasjon frå reguleringsplan og kommuneplan som omsøkt til frådelling av tomt og til bygging av omsøkt hytte på gbnr. 165/6 på Baløyna.

1. Det er eit vilkår at Vestland fylkeskommune handsamar avkjørselen etter veglova før løyve til

frådeling og byggeløyve på hytte kan gjevast.

2. Det er eit vilkår at ålmenta fritt skal kunne bruka tilkomstvegen heile året til sykling og gåing.