

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
024/22	Formannskapet	PS	24.02.2022

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Christopher Marius Straumøy	Gbnr-157/44, HistSak-20/4934	20/4934

Søknad om dispensasjon til bod - gbnr. 157/44 - Bergsvik - Fritidsbustad

Vedlegg:

Bod 4

Bod 3

Bod 2

Bod 1

Dispensasjonssøknad - gbnr 157/44 - Bergsvikmarka - bod

Oversendingsmail

Bilete

Innsigelse Bergsvika

Merknad - nabovarsel arealplan id: 2006003 . Reg.plan hyttefelt H06 - Bergsvik - bod

Oppført bod på fritidsbustad - gbnr 157/44 - Bergsvikmarka

Klage på ulovleg tiltak - gbnr 157/44 - bod

Bilete

Svar klage på ulovleg tiltak - gbnr 157/44 - bod

Bilete

Klage på ulovleg tiltak - gbnr 157/44 - bod

Framlegg til vedtak:

Austrheim kommune gjev ikkje løyve til dispensasjon frå føresegn i reguleringsplan, plan-id: 2006003, til bod med takutstikk.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 12-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Austrheim kommune gjev *ikkje* løyve til dispensasjon frå føresegn i reguleringsplan, plan-id: 2006003, til bod med takutstikk.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 12-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Formannskapet - 024/22 - 24.02.2022

FS - behandling:

I denne saka var det synfaring tidleg i formannskapet, der deltok Per Lerøy (Ap), Morten Sognnes (H), Aslak Bakke (H), Randi K. Dyrøy (KrF) og Bjørn Inge Håland Dyrkolbotn (Sp).

Sakshandsamar Christopher Straumøy orienterte om saka. I reguleringsplanen er det ikkje lagt opp til frittstående bod, men det er endra slik at ein kan bygga inntil 15 kvadratmeter BYA bod (endring gjort i 2021). Takutstikk skal inngå i BYA, og i dette tilfellet er det dobbelt så stort med dette. Det kommunedirektøren er oppteken av, er at dette kan skapa presedens der alle kan bygga større enn 15 kvadratmeter BYA.

Ordførar Per Lerøy (Ap) ba om at formannskapet samlar seg om eit vedtak i denne saka.

Det vart spelt inn frå fleire at bygget i utgangspunktet ser OK ut plassert i terrenget, men det kan skapa presedens for andre deler av dette feltet og andre stader i kommunen om ein gjev dispensasjon til dette tiltaket.

Ordførar Per Lerøy (Ap) viste til innspel kommunen tidlegare har fått om at det er risikabelt å ha for detaljerte planar, for det er vanskeleg å sjå for seg alle detaljar når ein lagar planen. Plassering kan vera betre å ha fridom på for å kunna justera i etterkant.

Avdelingsleiar plan Asbjørn Toft orienterte om prosessen som var for å få på plass planendringa om å kunna bygga ein bod på 15 kvadratmeter, det det mellom anna vart sett på plassering på kvar tomt. Om nokon ønskjer å bygga større enn dette kan ein søka om planendring, men det krev ein eigen prosess. Toft viste til at grunneigarane har vore medverkande i planarbeidet, og har fått det som dei ville ha det. Vil skapa presedens om ein gjev dispensasjon her.

Sakshandsamar Christopher Straumøy viste til at det i dette tilfellet har vore ei planendring frå der ein ikkje kunne bygga bod, til at ein kunne bygga ei bod på 15 kvadratmeter. Det er den konkrete grensa på 15 BYA for ein bod som er aktuell.

Bjørn Inge Håland Dyrkolbotn (Sp) viste til at det kan skapa presedens om ein gjev dispensasjon her.

Handsaming i formannskapet:

Kommunedirektørens framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

FS vedtak:

Austrheim kommune gjev ikkje løyve til dispensasjon frå føresegn i reguleringsplan, plan-id: 2006003, til bod med takutstikk.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 12-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saksopplysninger:

Tiltakshavar er heimelshavar til eigedomen.

Det er søkt om dispensasjon til løyve for bod med takutstikk på ca. 28,5 m² BYA.

Det er trong for dispensasjon frå reguleringsplanen for Bergsviks hyttefelt.

Grunngjeving:

Grunngjevinga for søknaden som er kome inn:

Søknad om mindre avvik av reguleringsplan:

Da boden ble ført opp ble den dessverre litt for stor.

Den er 15m² innvendig, utvendig 16.7 m². I tillegg er det laget et takutstikk på 11,8 m² i forkant av boden, til sammen blir dette 28,5 m².

Takutstikket ble tatt med da det er med på å danne en naturlig avslutning mot fjellet boden er bygget inn mot. Slik boden er bygget blir den naturlig inn i terrenget, og er ikke til sjenanse for noen.

Behovet for bod var større enn vi forutså grunnet svært værutsatt tomt.

Selve hytten har kun en liten bod som rommer varmtvannsbereder og vannskap, mer som et teknisk rom å regne. Da vi har mye utemøbler, sykler, fiskeredskaper, verktøy osv, så vi det som hensiktsmessig å ha takutstikk for å lagre ved ol, der er det også plass til kajakk og garn. Det er viktig å sikre løse gjenstander slik at de ikke fyker rundt om i hyttefeltet.

Når det kommer skifer på taket og boden blir malt i samme farge som hytten, vil den knapt være synbar. Kun synbar for oss og nabo (klager), som vil se kortenden av boden.

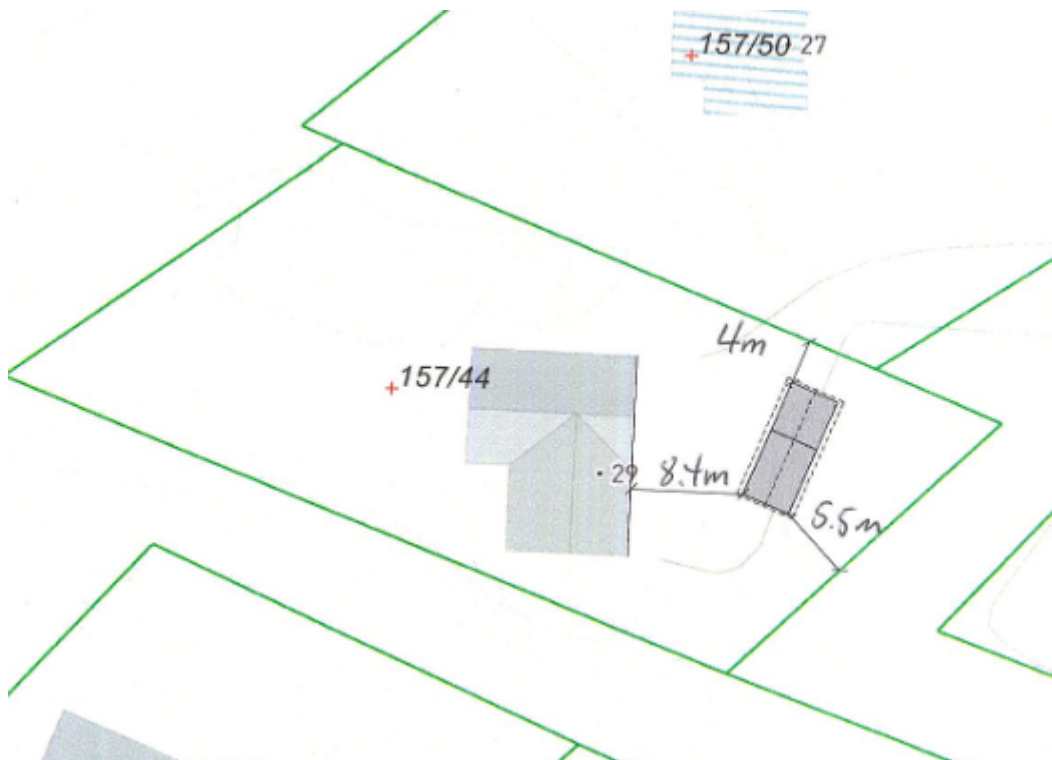
Kommentar til klage:

Det å vise til innsyn fra bod som grunn for klage anser vi som noe tynt.

Søyle på takutstikk er 4 meter fra vei, som er vår (grunnen tilhører nabotomten) tinglyst.

Kommunen har vore på synfaring og måla som blir oppgitt i søknad stemmer med kommunens målingar (ca. 28,5m² BYA)

[Dokumentasjon og opplysningar i søknaden](#)



Utsnitt frå omsøkt område med situasjonsplan.



Bilete av omsøkt bod med takutstikk



Bod med takutsnitt teke frå nabos eigedom.



Det vert elles vist til søknad mottatt 23.01.2022.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Bergsvikmarka (plan id:2006003) er definert som område for fritidsbebyggelse og friluftsområde. Reguleringsplanen fekk ein mindre endring i 2021. Føresegna vert endra for å leggje til rette for at fritidsbustadene kunne bygge utvendig bod på maksimalt 15m². Punkt 3.1 i føresegna til reguleringsplanen lyd som følgjer:

- Det er tillate med eige frittstående bygg med formål bod. Frittstående bodar skal ikkje nyttast til overnatting. Frittstående bygg skal definerast som mindre tiltak som er unntatt frå søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Kvar enkelt tomt kan ha frittstående bygg som, til saman, utgjer maks inntil 15,0m² BYA. Maks mønehøgda på bodar skal være 4,0 meter, og haldast -1,5 meter under maks mønehøgda gitt for kvar enkelt tomt.

Frittstående bodar skal plasserast innanfor hen vist område i vedlagt «Plankart plassering frittstående bodar Bergsvik hyttefelt» datert 22.10.2020. Det er ikkje tillate å plassera frittstående bygg utanfor gitte byggegrenser iht. «Detaljreguleringsplan for hyttefelt H06 i Bergsvik».

Områda for plassering av bod er innanfor 4 meter frå tomtegrenser. Dette er med unntak for tomt Gnr. 157, Bnr. 45, 92, 115, 116, 117, 118 og 119 der områda er plassert 1 meter frå tomtegrensa. Tomt nr. A10 og A11 kan plassera bod på øst sida av tomta.

Omsyna bak å opne for moglegheita til å setje opp bod på 15m² BYA er stort sett dei same som søkjar i si grunngjeving har lista opp for å setje opp boden. Samstundes er grensa på 15m² BYA vurdert å vere nok for å teke vare på desse omsyna samstundes som det avgrensar volumet på

utbygging i hyttefeltet. Dette er mellom anna gjort gjennom å avgrense mønehøgde og bygd areal for buene i føresegna. Dette gjer det mogeleg å styre utbygging av bod mot mellom anna omsyn til landskapet, bebyggelsesstruktur og terrenget. På denne måten er avgrensinga på 15m² satt etter avveining av behov for fritidsbustadene å få setje opp bod mot behov for uteopphaldsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivnadene.

Omsøkt tiltak ligger på tomte A11 i reguleringsplankaret og kan setje opp bod på austsida av tomte si.



Utsnitt frå reguleringsplan for omsøkt område. Omsøkt tomt er A11.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvalteren i Vestland, jf. Fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Statsforvalteren i Vestland får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Kulturminne

Omsøkt område ligg ved «Den Indre Farleia» (Kulturhistorisk landskap). Omsøkt tiltak ligg innanfor denne sona med kulturminne.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr.157 bnr. 50 ved brev av 05.01.2022:

Ultimo 2020 utarbeidet byggmester Torbjørn Romarheim en søknad (på oppdrag fra oss hytteeiere) som gjaldt en mindre vesentlig reguleringsendring for reguleringsplan hyttefelt H06 – Bergsvik. Søknaden gjaldt i hovedsak tillatelse til å oppføring av bod på hver enkelt eiendom slik at en kunne oppbevare fiskeredskaper, hageutstyr etc. *Det var enighet blant hytteeierne at bodens størrelse skulle være maks 15 m2 BYA før søknaden ble sendt til kommunen.* Til opplysning så ønsket noen hytteeiere at søknaden skulle inneholde byggetillatelse for garasje på tomtene, men den ble moderert til å bare gjelde «bod» slik at en hadde større muligheter for å få søknaden godkjent.

Formannskapet i Austrheim kommune godkjente således den 6. mai 2021 (sak 052/21) en mindre vesentlig reguleringsendring for reguleringsplanen til ovennevnte hyttefelt.

Ordlyden i deler av endringen i reguleringsplanen ble som følger: «..Frittstående bygg skal definerast som mindre tiltak som er unntatt frå søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Kvar enkelt tomt kan ha frittstående bygg som, til saman, utgjer maks inntil 15,0m2 BYA..».

Søker, som er min nærmeste nabo, har nå oppført en bod som er målt til 16,75 m2 samt et takutstikk som er 11,83 m2. Tiltaket er nesten det dobbelte av grensen i den nye reguleringsplanen (28,5 m2 BYA). Vi er av den oppfatning at 15 m2 er mer enn stort nok til å lagre det mest nødvendige som ikke kan ligge ute i vær og vind i et hyttefelt. Til opplysning så er tiltaket til søker større enn en normal garasje. Se vedlagte bilde tatt fra vår terrasse (gnr. 157/50).

Tiltaket til søker er ruvende i hyttefeltet og ligger tett opp mot vår eiendom gnr. 157/50 med innsyn til vår terrasse og hageanlegg. Takutstikket mot øst er for øvrig bare ca. 3,5 meter fra vår eiendomsgrense.

Hvis søker får godkjent/dispensasjon for å bygge en slik stor bod inkl. takutstikk på nesten 30 m2, så vil det skape presedens for andre hytteeiere i Bergsvika hyttefelt som også vil oppføre tilsvarende bygg på sine respektive eiendommer. Vi mener at det vil være skjemmende i hyttefeltet med slike store boder/grillhus/anneks på eiendommene. Det vil også redusere grøntarealene i hyttefeltet samt skape et inntrykk av å være et ordinært boligområde.

Vi har innsigelser mot at søker får dispensasjon til å bygge større bod enn 15 m2 BYA.

LOVGRUNNLAG

Kommunedirektøren har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Kommunedirektøren finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med reguleringsplan.

Kommunen kan med heimel i pbl. § 19-2(1) ”gi varig eller midlertidig dispensasjon frå bestemmelser fastsett i eller i medhald av denne lov.”

Det følgjer imidlertid av andre ledd at dispensasjon ikkje kan gis dersom omsyna bak bestemmelsane

det dispenserens frå, eller omsyna i lovens føremålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir *«vesentlig tilsidesatt.»* I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon være *«klart større enn ulempene.»*

Spørsmålet er om dei omsyn bak område i reguleringsplan, omsyna i lovens føremål eller nasjonale eller regionale interesser blir «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon til rammeløyve for omsøkt bod.

Ordlyden peiker på at det ikkje er nok at omsyna blir tilsidesett, men dei må vere merksamt tilsidesett jf. omgrepet «vesentleg».

Det er ønskjeleg at hyttefeltet får mogelegheit til å byggje buer. Samstundes er dette avgrensa i planen til 15m² BYA for å halde det totale utbyggingsavtrykket på eit nivå som tek omsyn til landskapet, bebyggelsesstruktur, terrenget, uteoppholdsareal og forholdet til omgivelsene i hyttefeltet. Ein bod med takutstikk som er nesten dobbelt så stor som føresegna i reguleringsplanen opnar for utfordrar klart desse omsyna. Sett i samanheng med at bod på 15m² BYA for berre under eit år sidan ble ført inn i reguleringsplanen si føresegn vil omsøkte tiltak også føra til ein utfordring av reguleringsplanens føresegn gjennom presedensverknad for resten av hyttefeltet. Det er ca. 30 hyttetomter i reguleringsplanen. Dette vil tilsidesette omsyna bak grensa på 15m² BYA i føresegna i «vesentlig» grad.

Slik kommunen ser det vert dermed dei omsyn bak område i reguleringsplan «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon til løyve for omsøkt bod med takutstikk.

Det neste spørsmålet er om fordelane ved å gi dispensasjon vil vera *«klart større enn ulempene.»*

Ordlyden peikar på at det føreligg ein høg terskel for dispensasjon ettersom fordelane må vere «klart større» og det må føretakast ein samla vurdering av alle omsyn.

Det er ikkje tilstrekkeleg for dispensasjon at ulempene ved dispensasjon er beskjedne. Vurderinga må vise at det føreligg relevante, klare og positive fordelar som er enn ulempene. Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krev at dei relevante fordelane må ha stor vekt dersom vilkåret skal vere oppfylt.

Fordelane med å gi dispensasjon til bod med takutstikk her at søkjar får større plass til å lagre gjenstandar på ein trygg og forsvarleg måte i eit område som er værutsatt. Det er viktig for Austrheim kommune at ein har mogelegheit til å sikre lause gjenstandar på ein forsvarleg måte. Samstundes finn kommunen at ulempene ved tiltaket er større enn fordelane og omsøkt tiltak vil utvikla omsøkt område til ulempe for dei omsyna bak føresegna si intensjon.

Eit dispensasjonsvedtak i denne saka kan etter kommunedirektøren si vurdering også skapa presedens for større buer i strid med føresegna i reguleringsplanen for omsøkt område jf. ovanfor. Kommunedirektøren meiner at det ikkje bør givast dispensasjon til omsøkt bod med takutstikk ettersom fordelane ved å gi dispensasjon her ikkje er *«klart større enn ulempene.»* Kommunedirektøren rår til at det *ikkje* vert gjeve dispensasjon som omsøkt.

Konklusjon

Austrheim kommune gjev ikkje løyve til dispensasjon frå føresegn i reguleringsplan, plan-id: 2006003,

til bod med takutstikk.