

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
054/22	Formannskapet	PS	02.06.2022

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Christopher Marius Straumøy	Gbnr-142/173, Gbnr-142/131	21/1326

Klagehandsaming Dispensasjon til fritidsbustad - gbnr. 142/173 - Åråsvågen

Vedlegg:

Klage 211326 210422

Tilleggsinformasjon til klage gbnr 142/173

AcosSvarInn.xml

Klage - Austrheim - gbnr 142/173 Breivik / Åråsvågen / Sætre marka - fritidsbustad - dispensasjon

Vedrørende byggesøknad for Anders Uthaug Dragøy - gnr 142 bnr 173 i Austrheim kommune - ettersending av materiale

Gbnr 142/73 Breivik/Åråsvågen/Sætre marka - ettersending av materiale

Søknad - gbnr 142/173 - Åråsvågen - fritidsbustad

1. Nabosamtykke
2. Valideringsrapport
4. Dispensasjonssøknad
5. Nabovarsel
6. Kvitte ring for nabovarsel
7. Nabomerkander
8. Kart - situasjonsplanjonsplan
- 9- Avkjørselsplan
10. Teikning ny fasade - nordvest
11. Teikning ny fasade
12. Teikning ny fasade
13. Teikning - ny fasade
14. Teikning ny fasade - sørvest
15. Teikning fasade - sørøst
16. Teikning - ny plan
17. Teikning - ny plan
18. Teikning - ny plan
19. Teikning - ny plan
20. Teikning - ny plan
21. Teikning - nytt snitt
22. Redgjørelse - estetikk
23. Erklæring - ansvarsrett
24. Erklæring ansvarsrett

25. Kjøpekontrakt - Kystlandsbyen
26. Gjennomføringsplan
27. Vedleggsopplysninger
28 . Gjennomføringsplan
29. Vedleggsopplysninger
30. Skjema
AcosSvarInn.xml
Dispensasjonssøknad - gbnr 142/173 - Breivik/Åråsvågen/Sætremarka - fritidsbustad
AcosSvarInn.xml
30. Skjema
29. Vedleggsopplysninger
28 . Gjennomføringsplan
27. Vedleggsopplysninger
26. Gjennomføringsplan
25. Kjøpekontrakt - Kystlandsbyen
24. Erklæring ansvarsrett
23. Erklæring - ansvarsrett
22. Redgjørelse - estetikk
21. Teikning - nytt snitt
20. Teikning - ny plan
19. Teikning - ny plan
18 .Teikning - ny plan
17. Teikning - ny plan
16 .Teikning - ny plan
15. Teikning fasade - sørøst
14. Teikning ny fasade - sørvest
13 .Teikning - ny fasade
12. Teiking ny fasade
11 . Teikning ny fasade
10. Teikning ny fasade - nordvest
9- Avkjørselsplan
8. Kart - situasjonsplanjonsplan
7. Nabomerkander
6. Kvittering for nabovarsel
5. Nabovarsel
4 . Dispensasjonssøknad
2.Valideringsrapport
1. Nabosamtykke
Søknad - gbnr 142/173 - Åråsvågen - fritidsbustad

Framlegg til vedtak:

Formannskapet i Austrheim tek ikkje klagen til følge. Det gjevast dispensasjon frå føresegn 5.5.3.1 i reguleringsplan for Breivik/Åråsvågen/Sætremarka.

Grunngjeving er gjeve i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i forvaltningslova § 33 og pbl. § 19-2.

Saka vert sendt til Statsforvalteren i Vestland for endeleg avgjerd.

Formannskapet - 054/22 - 02.06.2022

FS - behandling:

Avdelingsleiar plan Asbjørn Toft orienterte om saka.

Handsaming i formannskapet:

Samrøystes for kommunedirektørens framlegg til vedtak.

FS vedtak:

Formannskapet i Austrheim tek ikkje klagen til følgje. Det gjevast dispensasjon frå føresegn 5.5.3.1 i reguleringsplan for Breivik/Åråsvågen/Sætremarka.

Grunngjeving er gjeve i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i forvaltningslova § 33 og pbl. § 19-2.

Saka vert sendt til Statsforvalteren i Vestland for endeleg avgjerd.

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Formannskapet i Austrheim Kommune fattet vedtak om dispensasjon til fritidsbustad den 03.02.2022.

Vedtaket lød som følgjer:

FS vedtak:

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå reguleringsplan plan-id: 2014004 føresegn om rekkefølgekrav, kotehøgde og byggjegrænse til rammeløyve til omsøkt fritidsbustad som omsøkt:

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4.

Saka vert sendt til Statsforvalteren i Vestland for klagevurdering.

Ved brev den 27.02.2022 klaga Statsforvalteren i Vestland på formannskapetets vedtak:

Statsforvaltaren i Vestland klagar med dette på vedtak i formannskapet 03.02.2022, sak 007/22.

Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Søknaden gjeld oppføring av ein fritidsbustad i formål BKS7 i reguleringsplan for Breivik/Åråsvangen /Sætremarka. BKS er i utgangspunktet eit reint bustadformål, medan både føresegnene og planskildringa opnar for rorbuer i BKS7. Rorbu er ikkje eit klart definert omgrep i plan- og bygningslova, men dei fleste vil tolke det som ein fritidsbustad ved sjøen. Vi legg til grunn at intensjonen i reguleringsplanen er å tillate fritidsbustader i formål BKS7, men vil likevel peike på at formålet i kartet er eit reint bustadformål, som i utgangspunktet ikkje opnar for fritidsbustader.

Området BKS7 har fleire føresegn knytt til seg, og er omtalt i planskildringa. Dei viktigaste føresegnene er 5.5.3.1 som seier at i «*område BKS7 kan det først opp tre stk. rorbu/bustadbygg. Kvart bygg kan ha maksimal BYA= 60 m²*», og 3.1.2.7 som seier at «*Før det kan gjevast mellombels*

bruksløyve/ferdigattest for nye bygningar i områda BKB1, BBB2, BKS7, KBA1 - KBA3, må gangveg/-areal o_SGG1 og o_SGG2, køyreveg o_SKV2 med tilhøyrande fortau o_SF1 og o_SF2 og gatetun o_SGT vere ferdigstilte.» Byggehøgde er sett i plankartet til kote 11 m. Det er også fastsett byggegrense i plankartet. Det er no gitt dispensasjon frå fleire av dei dei viktigaste føringane frå området. Vi kan ikkje sjå at det er gitt dispensasjon frå krav om maksimal BYA på 60 m² for kvart bygg. Det er opplyst at BYA for fritidsbustaden er på 100, 7 m².

Reguleringsplanen har vore igjennom ein omfattande prosess. Statsforvaltaren, då Fylkesmannen, hadde motsegn til planen då han var til første gongs offentleg ettersyn. Byggehøgde generelt i planen og i BKS7 var eit konkret tema som vart peika på i motsegnene frå Statsforvaltaren. Til andre gongs offentleg ettersyn hadde kommunen endra planen på ein slik måte at Statsforvaltaren valte å trekkje si motsegn, sjølv om byggehøgda ikkje var endra i BKS7. Byggehøgda i BKS7 er i utgangspunktet høgare enn det Statsforvaltaren vurderte den burde vere i planprosessen. Det er no gitt dispensasjon for å føre opp eit bygg som er enda høgare enn dette. Byggehøgde i området er mellom anna knytt til vurdering av strandsone i reguleringsplanen. Sjølv om det i denne saka ikkje er naudsynt med ein dispensasjon frå byggegrense mot sjø, så er strandsone eit tema. Med bakgrunn i planprosessen meiner vi at å fråvike byggehøgda i dette område i vesentleg grad vil tilsidesette reguleringsplanen og strandsoneinteressene.

Både byggehøgde, BYA, bygningen si plassering og gangsystem er knytt opp mot strandsoneverdiar i området, og er vurdert nøye i planprosessen. Vi er særleg kritisk til byggehøgde og storleik på bygget, som vi vurderer til å verte dominerande i landskapet. BKS7 vil få eit heilt anna uttrykk enn det som er intensjonen i reguleringsplanen.

Planen vart vedtatt av kommunen 14.06.2018, men vedtaket vart påklaga. Etter handsaming av setjestatsforvaltar vart kommunen sitt vedtak stadfesta i brev datert 20.02.2019. Vi vurderer det som svært uheldig å dispensere frå så sentrale og viktige grep som byggehøgde, byggegrense og rekkjefølgjekrav i ein plan som berre er nokre få år gamal. Dette kan føre til at det vert vanskeleg å bygge ut planen etter intensjonen. Om ein meiner at dette bygget er eit godt grep for området, må endringane vurderast i ei planprosess.

Vi viser til Ot.prp.nr.32 der det mellom anna står:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Statsforvaltaren si vurdering er at statlege interesser knytt til strandsone, inklusiv landskap og reguleringsplanen vert vesentleg tilsidesett ved dispensasjon frå byggehøgde og bygging av eit vesentleg større bygg enn reguleringsplanen opnar for. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Statsforvaltaren heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar som talar for nokon av dispensasjonane i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Etter det vi kan sjå

vil fordelane i denne saka vere private fordelar, ved at eigar skal få bygge ein større fritidsbustad enn det reguleringsplanen opnar for. Ny planretningslinje for differensiert forvaltning av sjø er klar på at avklaringar i strandsona skal skje igjennom planlegging og ikkje ved enkeltvise dispensasjonar. Det står også at areal til fritidsbustad ikkje er prioritert i strandsona. Vi kan slik sett ikkje sjå at det er nokon samfunnsmessige fordelar i saka. Vi kan heller ikkje sjå kvifor det ikkje kan byggast i samsvar med planen.

Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte. Statsforvaltaren klagar difor på Austrheim kommune sitt vedtak i møtet 03.02.2022, sak 007/22.

Statsforvaltaren ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Søkar kom med tilsvar til klaga frå Statsforvalteren ved brev:

Kommunens saksnr: 21/1326
Statsforvalters saksnr: 2022/2663

Innledning

Vi viser til Statsforvalters klage på Austrheim Kommunes innvilgte dispensasjoner vedrørende bygging av hytte på tomtene 142/131 og 142/173 i Årsvågen på Austrheim.

Statsforvalter innleder med en problematisering av at feltet er vist som boligformål med mulighet for rorbuer i planen, at PBL er uklar på punktet, men at den vanlige tolkningen av PBL vil være at rorbuer er fritidsboliger. Vi er enig med Statsforvalter at dette ofte er litt uklart terreng, men står inne for at vi på formålssiden leverer et prosjekt i tråd med planen. Statsforvalter går deretter gjennom de omsøkte dispensasjonene og redegjør for hvorfor de mener Kommunen bør trekke disse tilbake. Vi vil videre gå gjennom punkt for punkt og argumentere for hvorfor vi mener kommunen likevel ikke skal trekke tilbake dispensasjonene.

Etterspurt dispensasjon for oppdeling av bygg

Vi kan ikke sjå at det er gitt dispensasjon frå krav om maksimal BYA på 60 m2 for kvart bygg. Det er opplyst at BYA for fritidsbustaden er på 100, 7 m2.

På plankartet er det på BKS7 skrevet "180m2 BYA delt på tre bygg". Isolert sett betyr dette at man kan tegne ett bygg på 170m2 og 2 bygg på 5m2. I bestemmelsene er det derimot skrevet "Innenfor område BKS7 kan det førast opp tre stk. rorbu/ bustadbygg. Kvart bygg kan ha maksimal BYA= 60 m2."

Innenfor BKS7 er det idag flere tomter hvor tiltakshaver på hytten eier litt over halvparten av det totale tomtearealet. Tiltakshavers familie eier det resterende arealet. For å få til en rettferdig deling av det regulerte mulighetsrommet, gjorde vi en fordeling av BYA-arealet som stod i stil med tomtenes størrelse. Dette betyr at tomtene i vest kan bebygges med 100,7m2, mens tomten i øst kan bebygges med 79,3 m2. Å dele de 180 kvadratmeterne på tre bygg, gitt hvordan den faktiske tomtedelingen er, virker dermed lite hensiktsmessig. For å videre illustrere dette har vi tegnet opp en sammenstilling av de to variantene. I tegning A viser vi det foreslåtte prosjektet, mens i tegning B viser vi hvordan det kunne sett ut om man hadde delt det opp i tre bygg. Vi mener at det visuelt sett vil være mer forstyrrende med flere enkeltstående bygg, og at man ved å følge bestemmelsene bokstavelig vil kunne risikere et prosjekt som sperrer mer av utsikten fra sjø til land og vice versa.



Dispensasjon fra rekkefølgekrav vel

3.1.2.7 «Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for nye bygningar i områda BKB1, BBB2, BKS7, KBA1 - KBA3, må gangveg/-areal o_SGG1 og o_SGG2, køyreveg o_SKV2 med tilhøyrande fortau o_SF1 og o_SF2 og gatetun o_SGT vere ferdigstilte.»

Det er i søknaden søkt om dispensasjon fra dette punktet da kostnaden for opparbeiding vil være uforholdsmessig store og umulig å bære som en del av en enkel hytteutbygging. Vi har i sammenheng med klagen innhentet kostnadsestimat fra entreprenør for å få et realistisk bilde av hva opparbeiding av gangvei, fortau og kjørevei vil medføre av kostander. De foreløpige beregningene viser en total kostnad på mer enn 7 millioner. Vi anser dermed fortsatt dette punktet som umulig å ikke dispensere fra da rekkefølgekravene vil umuliggjøre bygging av hytten.

Dispensasjon fra regulert byggehøyde

Byggehøgda i BKS7 er i utgangspunktet høgare enn det Statsforvaltaren vurderte den burde vere i planprosessen. Det er no gitt dispensasjon for å føre opp eit bygg som er enda høgare enn dette. Byggehøgde i området er mellom anna knytt til vurdering av strandsone i reguleringsplanen.

.... Med bakgrunn i planprosessen meiner vi at å fråvike byggehøgda i dette område i vesentleg grad vil tilsidesette reguleringsplanen og strandsoneinteressene.

... Vi er særleg kritisk til byggehøgde og storleik på bygget, som vi vurderer til å verte dominerande i landskapet. BKS7 vil få eit heilt anna uttrykk enn det som er intensjonen i reguleringsplanen.

Regulert byggehøyde er +11 meter mens det foreslåtte prosjektet her en byggehøyde på +13, altså 2 meter høyere enn tillatt iflg. reguleringsplanen. Statsforvalter fremholder at en dispensasjon for byggehøyde "i vesentlig grad vil tilsidesette...strandsoneinteressene og ...verte dominerande i landskapet"

Vår vurdering vedrørende høyder er at det ikke er særlige forskjeller mellom feltene BKS7, og BBB2 hvor byggehøyden er regulert til +20. Når vi sier at det ikke er særlige forskjeller tenker vi hovedsaklig på fem ting:

1. Terrenget på de to feltene er veldig likt. Det er sprengsteinfyllinger langs sjøen og naturlig, kuppert terreng i bakkant.
2. Det er tett kystvegetasjon på begge feltene
3. Det er ingen naboer som får sin utsikt påvirket av noen av feltene, ei heller medfører en utbygging økt innsyn.
4. Feltene grenser mot hverandre og vil visuelt sett oppleves som en del av det samme bygningsmiljøet.
5. Horisontlinjen over byggene defineres av vegetasjonen med høye furu og bjørketrær, og vil ikke endres av en utbygging.

Ettersom feltene oppfattes så like sett fra både land og sjø kan vi ikke se at det å dispensere for byggehøyde vil medføre hverken at bygget blir mer dominerende i landskapet, eller at strandsoneinteressene i vesentlig grad blir tilsidesatt. En fremtidig utbygging av BBB2 vil visuelt sett uansett være fullstendig dominerende over hytten på BKS7, se forøvrig illustrasjoner til høyre.



Dispensasjon fra regulert byggegrense

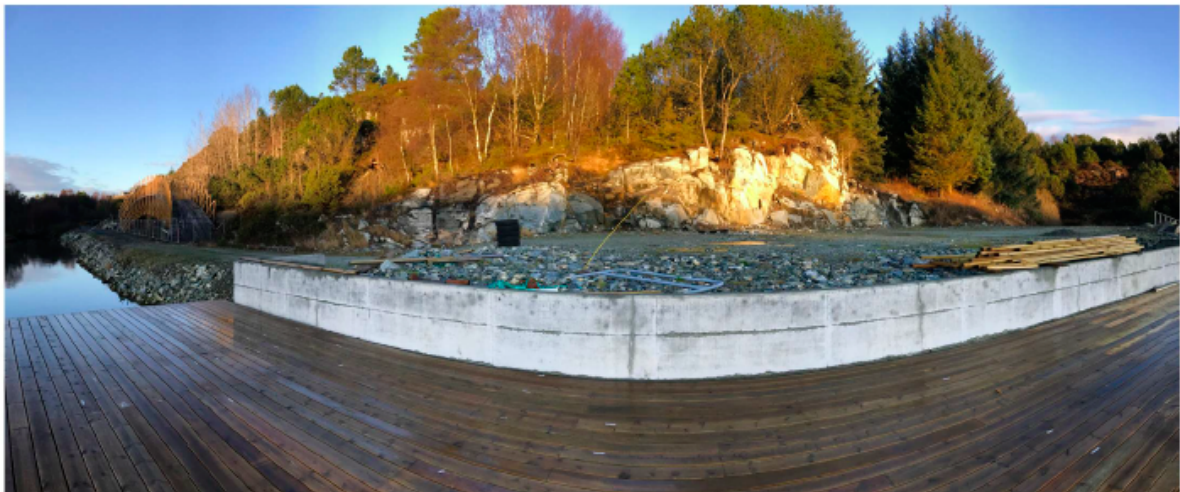
Sjølvs om det i denne saka ikkje er naudsynt med ein dispensasjon frå byggegrense mot sjø, så er strandsone eit tema.

... Vi vurderer det som svært uheldig å dispensere frå så sentrale og viktige grep som byggehøgde, byggegrense og rekkjefølgjekrav i ein plan som berre er nokre få år gamal.

Byggegrensen i reguleringsplanen legger opp til en utbygging hvor man har sett for seg klassiske rorbuer ut mot sjøen. Tomten er idag utsprengt, planert og delvis utbygget med bryggekant og pælekai. Vår vurdering har derfor vært at for å i størst mulig grad skjule skjæringen vil det være fordelaktig å trekke bygget så langt vekk fra sjøen som mulig. Ved å gjøre dette vil den forskutte bygningskroppen dekke store deler av skjæringen sett fra sjøen, samtidig som en tilbakefylling og revegetering av resterende bart fjell vil kunne etableres med et naturlig tilsnitt drapert rundt hytten.

Samtidig mener vi at man i større grad åpner opp for allmenheten ved at bygget trekkes vekk fra kaikanten enn man ellers ville gjort om det ble plassert lengre fremme. En fremskutt plassering vil også i større grad blokkere visuelt for skogen i byggets bakkant enn det foreslåtte prosjektet gjør, se illustrasjon B på side 1.

Summa summarum mener vi derfor at byggets plassering, tilbaketrukket fra sjøen, glir bedre inn i terrenget, har en mer dempet visuell fjernvirkning, åpner i større grad for gangtrafikk langs sjøen, og muliggjør en tildekking og revegetering av dagens fjellskjæring.



Det visast elles til dokumentene i saka.

Vurdering

Klagar har gjort gjeldande fleire moment.

Føremålet med området i plan:

Søknaden gjeld oppføring av ein fritidsbustad i formål BKS7 i reguleringsplan for Breivik/Åråsvågen /Sætre marka. BKS er i utgangspunktet eit reint bustadformål, medan både føresegnene og planskildringa opnar for rorbuar i BKS7. Rorbu er ikkje eit klart definert omgrep i plan- og bygningslova, men dei fleste vil tolke det som ein fritidsbustad ved sjøen. Vi legg til grunn at intensjonen i reguleringsplanen er å tillate fritidsbustader i formål BKS7, men vil likevel peike på at formålet i kartet er eit reint bustadformål, som i utgangspunktet ikkje opnar for fritidsbustader.

Kommunedirektøren peikar her på førsegna i reguleringsplanen under punkt 5.5.3.1 kor det eksplisitt nemnast at det kan oppførast rorbu/bustadbygg.

Spørsmål om dispensasjon for oppdeling av bygg:

Klagar peikar på att det kan byggast tre rorbuar på 60m² - totalt 180m². Omsøkt tiltak foreslår eit bygg på 100,7m². Då vil det vere mogelehheit for å bygg i framtida på det urealiserte arealet. Sett ut frå momentet som tiltakshavar trekk fram om mellom anna eigedomens areal så er kommunedirektøren samd i att dette vil gi ein betre løysning for tomtane. Videre er kommunedirektøren samd med Statsforvalteren i att dette treng dispensasjon frå reguleringsplanen.

Vurderinga om dispensasjon skal gjevast etter pbl. § 19-2 må vurderast mot pbl. § 12-4 om rettsverknaden av reguleringsplan:

“En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 12-13.»

Det klare utgangspunktet er at kommunen skal halde seg til reguleringsplaner.

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

Det følger 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 reguleringsplanen blir «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon frå rekkefølgekrava.

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

Omsynet bak **føresegnet om 60m² x 3 rorbuar** er å opne for utnytting av området og utvilke det med

fritidsbustad innanfor visse begresningar for å sørge for att det ikkje blir for stort areal som vert ombygd på staden. Her er det og tale om ein fritidsbustad, men denne vert større enn førsesegna opnar for.

Det er ønskjeleg at området skal utviklast, og det totale mogelege utnyttinga på 180m² vil ikkje bli overskrida i denne saka. Samstundes er det ca 80m² igjen til å utnytte. Omsynet bak føremålet det søkast dispenserast frå vil altså ikkje bli særleg skadelidande og vil ikkje tilsidesette omsyna bak førsesegna om **føresegnet om 60m² x 3 rorbuar** i «vesentlig» grad.

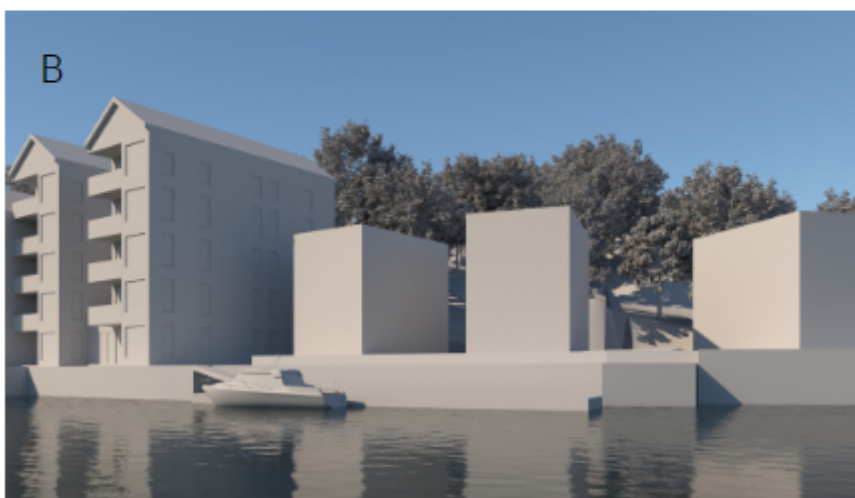
Slik kommunen ser det vert dermed dei omsyn bak reguleringsplan ikkje «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon.

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 beskjeden. Vurderinga må vise at det føreligg relevante, klare og positive fordelar 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 er at ein faktisk får starta utvikling av område på ein måte som kommunedirektøren meiner er langt meir estetisk tiltalande og mindre dominerande enn tre frittstående bygg på 60m²:



Samstundes vil det etter kommuendirektørens vurdering vere mindre sjenerande frå sjøen og sjå på omsøkt tiltak samanlikna med alternativet etter plan. Samstundes finn kommunen at ulempene ved tiltaket er minimale. Det er berre snakk om ein anna fordeling av areal og ikkje eit større fotavtrykk en kva planen opnar for.

Eit dispensasjonsvedtak i denne saka kan etter kommunedirektøren si vurdering heller ikkje skapa presedens for vidare dispensasjonar i område utan på storleiken av bygg ettersom det samtudens er innanfor kva som kan utnyttast i BKS7. Kommunedirektøren meiner at det bør gjeva dispensasjon frå ettersom fordelane ved å gi dispensasjon her er *“klart større enn ulempene.”* Kommunedirektøren rår til at det vert gjeve dispensasjon.

Dispensasjon frå rekkefølgjekrav veg:

Klagar kan ikkje sjå at vilkåra for dispensasjon er oppfylte i saka. Det er særleg begrunna med at det er gjeve fleire dispensasjonar i saka som gjer at det samla ikkje er forsvarleg. Klagar nemnar ikkje noko spesielt når det gjeld rekkefølgjekrav, men ser det i samanheng med dei andre dispensasjonane.

Kommunedirektøren i i alle høve samd med søkar at kostnadene på (estimert frå søkar) ca 7 millioner

kr er uforholdsmessig stor byrde å leggje på søkar. Dette punktet vil vere umogeleg å ikkje dispensere frå uavhegning av kva ein søkar å byggje på omsøkt område i BKS7. Klagar peikar heller ikkje særleg på denne dispensasjonen.

Dispensasjon frå Byggehøgde:

Klagar er skpetisk til byggehøgde og vurderar den som dominerande i landskapet og skriv mellom anna:

Både byggehøgde, BYA, bygningen si plassering og gangsystem er knytt opp mot strandsoneverdiar i området, og er vurdert nøye i planprosessen. Vi er særleg kritisk til byggehøgde og storleik på bygget, som vi vurderer til å verte dominerande i landskapet. BKS7 vil få eit heilt anna uttrykk enn det som er intensjonen i reguleringsplanen.

Søkar er ikkje samd i denne vurderinga og skriv følgjande:

Regulert byggehøyde er +11 meter mens det foreslåtte prosjektet her en byggehøyde på +13, altså 2 meter høyere enn tillatt iflg. reguleringsplanen. Statsforvalter fremholder at en dispensasjon for byggehøyde "i vesentlig grad vil tilsidesette...strandsoneinteressene og ...verte dominerandre i landskapet"

Vår vurdering vedrørende høyder er at det ikke er særlige forskjeller mellom feltene BKS7, og BBB2 hvor byggehøyden er regulert til +20. Når vi sier at det ikke er særlige forskjeller tenker vi hovedsaklig på fem ting:

1. Terrengtet på de to feltene er veldig likt. Det er sprengsteinfyllinger langs sjøen og naturlig, kuppert terreng i bakkant.
2. Det er tett kystvegetasjon på begge feltene
3. Det er ingen naboer som får sin utsikt påvirket av noen av feltene, ei heller medfører en utbygging økt innsyn.
4. Feltene grenser mot hverandre og vil visuelt sett oppleves som en del av det samme bygningsmiljøet.
5. Horisontlinjen over byggene defineres av vegetasjonen med høye furu og bjørketrær, og vil ikke endres av en utbygging.

Ettersom feltene oppfattes så like sett fra både land og sjø kan vi ikke se at det å dispensere for byggehøyde vil medføre hverken at bygget blir mer dominerende i landskapet, eller at strandsoneinteressene i vesentlig grad blir tilsidesatt. En fremtidig utbygging av BBB2 vil visuelt sett uansett være fullstendig dominerende over hytten på BKS7, se forøvrig illustrasjoner til høyre.



Søkar peikar på fleire moment som kommunedirektøren stillar seg bak. Særleg er Kommunedirektøren ikkje samd med klagar i at omsøkt tiltakt vil verte så dompnerande i landskapet som klagar gir uttrykk for. Kommunedirektøren ser heller ikkje at strandsoneverdiar vil kome i press grunna denne byggehøgda. Elles visar kommunedirektøren til dispensjonsvurderinga i det påklaga

vedtaket.

Dispensasjon frå regulert byggegrense:

Klagar vurderar det som «*svært uheldig å dispensere frå så setnrale og viktige grep som byggehøgde, byggjegrænse og rekkefølgekrav i ein plan som berre er nokre få år gamal.*»

Søkar er ikkje samd i denne vurderinga og skriv følgjande:

Byggegrensen i reguleringsplanen legger opp til en utbygging hvor man har sett for seg klassiske rorbuer ut mot sjøen. Tomten er idag utsprengt, planert og delvis utbygget med bryggekant og pælekai. Vår vurdering har derfor vært at for å i størst mulig grad skjule skjæringen vil det være fordelaktig å trekke bygget så langt vekk fra sjøen som mulig. Ved å gjøre dette vil den forskutte bygningskroppen dekke store deler av skjæringen sett fra sjøen, samtidig som en tilbakefylling og revegetering av resterende bart fjell vil kunne etableres med et naturlig tilsnitt drapert rundt hytten.

Samtidig mener vi at man i større grad åpner opp for allmenheten ved at bygget trekkes vekk fra kaikanten enn man ellers ville gjort om det ble plassert lengre fremme. En fremskutt plassering vil også i større grad blokkere visuelt for skogen i byggets bakkant enn det foreslåtte prosjektet gjør, se illustrasjon B på side 1.

Summa summarum mener vi derfor at byggets plassering, tilbaketrukket fra sjøen, glir bedre inn i terrenget, har en mer dempet visuell fjernvirkning, åpner i større grad for gangtrafikk langs sjøen, og muliggjør en tildekking og revegetering av dagens fjellskjæring.

Søkar peikar på fleire moment som kommunedirektøren stillar seg bak. Særleg er Kommunedirektøren samd med at det vil vere ein stor fordel å trekke bygget lengre bak slik at sprengt fjell ikkje vil vere synleg i like stor grad frå sjø. Dette vil fremme estetiske verdier i strandsona. Vidare vil bygget trekkast lengre vekk frå strandsonen og i så måte gjera kaiområdet meir tilgjengeleg /fritt for ålmenta. klagar i at omsøkt tiltakt vil verte så dompnerande i landskapet som klagar gir uttrykk for. Kommunedirektøren ser heller ikkje at strandsoneverdiar vil kome i press grunna denne plasseringa.

Elles visar kommunedirektøren til dispensjonsvurderinga i det påklaga vedtaket.

Konklusjon

Formannskapet i Austrheim tek ikkje klagen til følge. Det gjevast dispensasjon frå føresegn 5.5.3.1 i reguleringsplan for Breivik/Åråsvågen/Sætremarka.

Saka vert sendt til Statsforvalteren i Vestland for endeleg avgjerd, jf. plan-og bygningslova § 1-9.