



AUSTRHEIM KOMMUNE
Sætre marka 2
5943 AUSTRHEIM

Kontakt saksbehandlar
Ida Helle, 51568861

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 142 bnr. 173, Austrheim kommune - tiltakshavar: Anders Uthaug Dragøy

Statsforvaltaren i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om løyve til oppføring av fritidsbustad. Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak til avslag.

Vi viser til Kommunal- og distriktsdepartementet si oversending av 22.06.2022, kor Statsforvaltaren i Rogaland blei oppnemnd som settestatsforvaltar.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av fritidsbustad.

Det er ikkje kome inn nabomerknadar mot søknaden.

Austrheim kommune gjorde 03.02.2022 følgjande vedtak politisk:

«Austrheim kommune gjev dispensasjon frå reguleringsplan plan-id: 2014004 føresegn om rekkefølgjekrav, 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.»

Vedtaket blei påklaga av Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 01.03.2022. Klagaren peiker mellom anna på at:

- byggehøgda i BKS7 i utgangspunktet er høgare enn det Statsforvaltaren i Vestland vurderte at den burde vere i planprosessen. Klagar viser til at byggehøgde i området mellom anna er knytt til vurdering av strandsone i reguleringsplanen. Klagar peiker på at 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 klager at å fråvike byggehøgda i dette område i vesentleg grad vil tilsidesette reguleringsplanen og strandsoneinteressene.

- klagar er særleg kritisk til byggehøgda og storleiken på bygget, som klagar vurderer til å bli dominerande i landskapet. BKS7 vil etter klagar sitt syn få eit heilt anna uttrykk enn det som er intensjonen i reguleringsplanen.
- klagar vurderer det som svært uheldig å dispensere frå så sentrale og viktige grep som byggehøgde, byggjegrænse og rekkjefølgjekrav i ein plan som berre er nokre få år gamal. Dette kan føre til at det blir vanskeleg å bygge ut planen etter intensjonen.
- ny planretningslinje for differensiert forvaltning av sjø er klar på at avklaringar i strandsona skal skje igjennom planlegging og ikkje ved enkeltvise dispensasjonar. Klagar viser vidare til at det òg står at areal til fritidsbustad ikkje er prioritert i strandsona. Klagar kan slik sett ikkje sjå at det er nokon samfunnsmessige fordelar i saka og klagar kan heller ikkje sjå kvifor det ikkje kan byggast i samsvar med planen.

Austrheim kommune behandla klagen 02.06.2022 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Tiltakshavar sendte inn opplysningar 13.09.2022 kor det blir trekt fram at det var mykje som ikkje var som det burde når reguleringsplanen blei laga. Det blir vidare vist til at kostnaden ved ein planending vil bli for stor for tiltakshavar. Teikningar over korleis tiltakshavar sin nabo har tenkt at området innanfor tomtene skal byggast ut, er lagt ved.

Statsforvaltaren viser elles til dokumenta i saka.

Statsforvaltaren si vurdering

Statsforvaltaren legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka eller oppheve det og sende saka tilbake til kommunen for heilt eller delvis ny behandling. Vi vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gi dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan prøves fullt ut av Statsforvaltaren.

Planstatus og søknadsplikt

Oppføring av fritidsbustad krev løyve av kommunen etter pbl. § 20-2 jf. 20-1 bokstav a. Kommunen skal gi løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslovgivinga, jf. pbl. § 21-4 første ledd, og skal behandle søknad om rammeløyve når søker ønsker det, jf. pbl. § 21-4 tredje ledd.

Eigedomane er i detaljregulering for Breivik/Åråsvågen/Sætremarka, godkjent 14.06.2018, vist med føremålet BKS7 - konsentrert småhus.

Utsett iverksetting

Klagar har i brev av 01.03.2022 bede om at vedtaket blei gitt utsett iverksetting. Statsforvaltaren kan ikkje sjå at Austrheim kommune har behandla spørsmålet om det var grunnlag for å gi vedtaket utsett iverksetting. Statsforvaltaren beklagar at vi ikkje har vore merksame på spørsmålet før saka blei tatt opp til realitetsbehandling. Då saken blir endeleg behandla med vårt vedtak, går vi ikkje inn i



ein fullstendig vurdering av spørsmålet. Vi kan ikkje sjå at iverksetting av tiltaket vil ha slike konsekvensar regelen i fvl. § 42 hovudsakeleg er meint å omfatte.

Naudsynte dispensasjonar og dispensasjonsvilkåra

Det følger av reguleringsplansføresegna i § 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 følger av søknaden at tiltakshaver vil etablere gangvei o_SGG2, samt parkeringsplassene f_SPA2, f_SPA4 og f_SPA5, men ikke øvrige veger/gangveier/fortau og gatetun. Tiltaket krev dispensasjon.

Av reguleringsplanføresegna § 5.5.1 følgjer det at maksimal byggehøgde går fram av plankartet. Byggehøgda er sett i plankartet til kote +11. Tiltaket er ynskja oppført med eit møne på kote +13. Tiltaket krev dispensasjon frå regulert maksimal byggehøgde.

Vidare er tiltaket ynskja oppført i strid med regulert byggegrense og tiltaket krev dispensasjon frå denne.

Det går fram av reguleringsplanføresegna i § 5.5.3.1:

«5.5.3.1 Innanfor område BKS7 kan det først opp tre stk. rorbu/bustadbygg. Kwart bygg kan ha maksimal BYA= 60 m2.»

Kommunen legg til grunn søkar si forståing om at dei fleste vil tolke rorbu som ein fritidsbustad ved sjøen. Statsforvaltaren er ikkje heilt samd med dette då rorbu normalt er definert som ein sesongbustad for fiskarar. Vi finn difor at ein fritidsbustad truleg er i strid med regulert arealføremål. Vidare vil vi peike på at sjølv om bygningskroppen er delt i 3, er dette i realiteten berre ein bueining, og tiltaket er difor òg i strid med underføremålet «konsentrert småhus». Atter vidare er det i strid med at kvart bygg kan ha maksimalt 60 m² BYA. Vi vil likevel ikkje gå vidare inn på dette då søknaden vil bli avslått på anna grunnlag.

Søkaren skal opplyse kva grunnar som talar for at dispensasjon kan bli gitt.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen bygger på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene, lova sitt føremål eller nasjonale og regionale interesser blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Plan- og bygningsloven føreset ein snever rett til å gi dispensasjon frå arealplanar, jf. departementets uttale i tilknytning til «kan»-skjønnet i pbl. § 19-2 fyrste ledd i forarbeida, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:

«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 kurant 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. Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenserer 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 legg til grunn at departementet si uttale ovanfor, inneberer at det generelt skal bli vist atterhald med å dispensere frå arealplanar, òg når dei rettslege vilkåra i pbl. § 19-2 er til stades, jf. Sivilombodet sin uttale i SOM-2019-589. Sjølv om det siterte direkte gjeld kommunen sitt frie skjøn, gir det uttrykk for eit generelt standpunkt som tilseier at terskelen for at vilkåra i andre ledd skal være innfridd, òg må vere høg.

Dispensasjon frå regulert maksimal byggehøgde

Omsynet bak føresegna om maksimal byggehøgde er mellom anna omsynet til lys og luft mellom bygningar, utsikt, naboomsyn, samt tilpassing til terreng og eksisterande bygningar. Tiltaket er ynskja oppført i strandsona. Det følger av pbl. § 1-8 at det langs sjøen skal bli tatt særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Området der tiltaket er ynskja oppført ligg i vika Breivika, og området har kvalitetar knytt til mellom anna landskap. Oppføringa er ynskja gjort i strandsona og ein dispensasjon kjem i konflikt med allmenne interesser som landskap.

Tiltaket har eit bygd areal på 180 m². Det er søkt om dispensasjon frå regulert maksimal byggehøgde som er kote 11 meter. Det er ynskja oppført tiltak på kote 13 meter. Etter vår vurdering er ei overskriding på to meter ei betydeleg overskriding. Tiltaket får ei anna utforming og eit anna uttrykk enn kva ei oppføring i tråd med plan ville gitt. Det er på det reine at ei oppføring av bygget, kor det er søkt om dispensasjon frå regulert maksimal høgde vil gi bygget eit meir dominerande preg, samanlikna med ei oppføring i tråd med gjeldande reguleringsplan. Etter klagar sitt syn får tiltaket eit heilt anna uttrykk enn det som er intensjonen i reguleringsplanen.

Bygget har god estetisk utforming. Likevel vil ein dispensasjon frå fastsett kotehøgde føre til at området står fram som meir nedbygd, og mindre opent enn kva planen opnar for.

Vidare vil ein dispensasjon kunne føre med seg ei forventning om at det i området vil vere kurant å dispensere frå gjeldande plan. Det viktig at endring i planer av betydning blir behandla etter reglane knytt til endring av eller etablering av ny reguleringsplan. Det blir i dette høve vise til at det er tale om tre dispensasjonar og at planen er av nyare dato (2018). Det er høg terskel for å dispensere frå ein reguleringsplan som berre er nokre få år gamal.

Vi ynskjer å merke at det i klagen går fram at byggehøgda i BKS7 i utgangspunktet er høgare enn det Statsforvaltaren i Vestland vurderte at den burde vere i planprosessen.

Etter det ovannemnde er vi kome til at ein dispensasjon vesentleg vil setje til side omsyna bak regulert kotehøgde jf. pbl. § 19-2 andre ledd fyrste setning. Då tiltaket er uansett er avslått etter pbl. § 19-2 andre ledd fyrste setning går vi ikkje inn i ei vurdering av om fordelane er klart større enn



ulempene etter pbl. § 19-2 første ledd andre setning. Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak til avslag.

Då søknaden om dispensasjon frå regulert maksimal høgde blir avslått går vi ikkje inn i ei vurdering av dei andre dispensasjonane som er aktualisert i saka.

Vedtak:

Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 03.02.2022 til avslag. Det blir ikkje gitt dispensasjon til oppføring av fritidsbustad på eigedomen gnr. 142 bnr. 17 i Austrheim kommune.

Klagen blir tatt til følge.

Vedtaket kan ikkje klagast på til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Odd-Arild Holen (e.f.)
rådgiver

Ida Helle
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTAREN I VESTLAND
VILL ARKITEKTUR AS
Anders Uthaug Dragøy

Njøsavegen 2
Nikolaikirkeallmenningen 2B
Erik Pontoppidans Gate 2

6863 LEIKANGER
5003 BERGEN
5018 Bergen