

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
075/23	Formannskapet	PS	31.08.2023

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Christopher Marius Straumøy	Gbnr-157/6	22/96

Søknad om dispensasjon for tilkomstveg - gbnr. 157/6 - Buholmen

Vedlegg:

AcosSvarInn.xml

Uttale frå Statsforvaltar - Dispensasjon - Austrheim - gbnr 157/6 - Buholmen - veg

Q2 - Avstandserklæring

B1 - Søknad om dispensasjon fra arealformål

Søknad om endring av gitt løyve - gbnr 157/6 - Buholmen

Svar søknad om endring av gitt løyve i sak 22/96 - 22/4841

Q2 - Avstandserklæring_gnr. 157 bnr. 60

Q1 - Følgelbrev - Endring av gitt tillatelse

4 - Situasjonsplan_RevD

Søknad om endring av gitt løyve - gbnr 157/60 - naust, kai og flytebrygge

Søknad om endring av gitt løyve - gbnr 157/60

Framlegg til vedtak:

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå reguleringsplan **Buholmen (plan-id: 2006005)** til omsøkt tilkomstveg.

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

Formannskapet - 075/23 - 31.08.2023

FS - behandling:

Sakshandsamar Christopher Straumøy orienterte om saka, jamfør saksutgreiinga.

Handsaming i formannskapet:

Samrøystes for kommundirektøren sitt framlegg til vedtak.

FS vedtak:

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå reguleringsplan **Buholmen (plan-id: 2006005)** til omsøkt tilkomstveg.

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

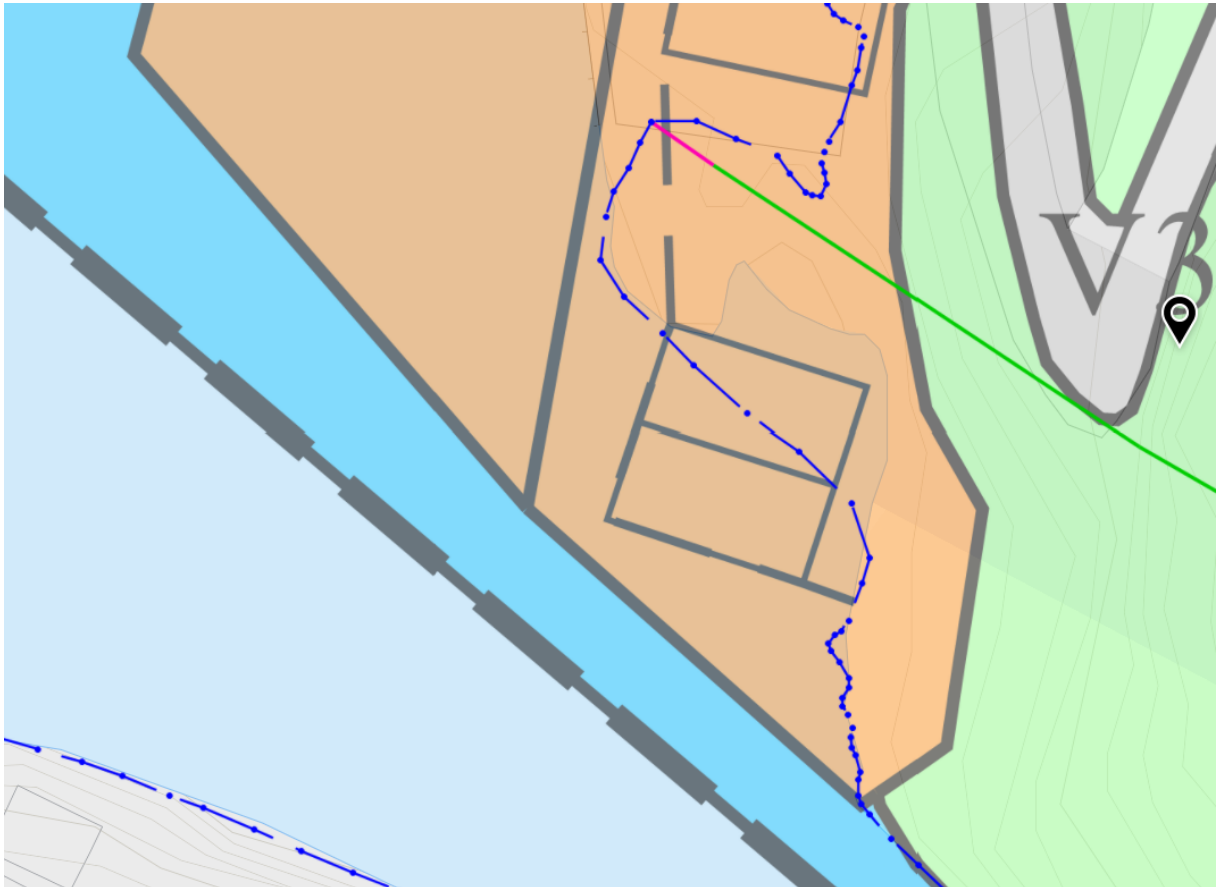
Saka vert sendt til Statsforvalteren i Vestland for klagevurdering

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Det er kome inn dispensasjonssøknad for dispensasjon til tilkomstveg til gbnr. 157/6. Det er nyleg oppført to naust og flytebryggeanlegg på eigedomen. Det var etter godkjent byggesøknad søkt om mellombels anleggsveg på staden kor det no er søkt dispensasjon for permanent å etablere tilkomstveg til nausta.

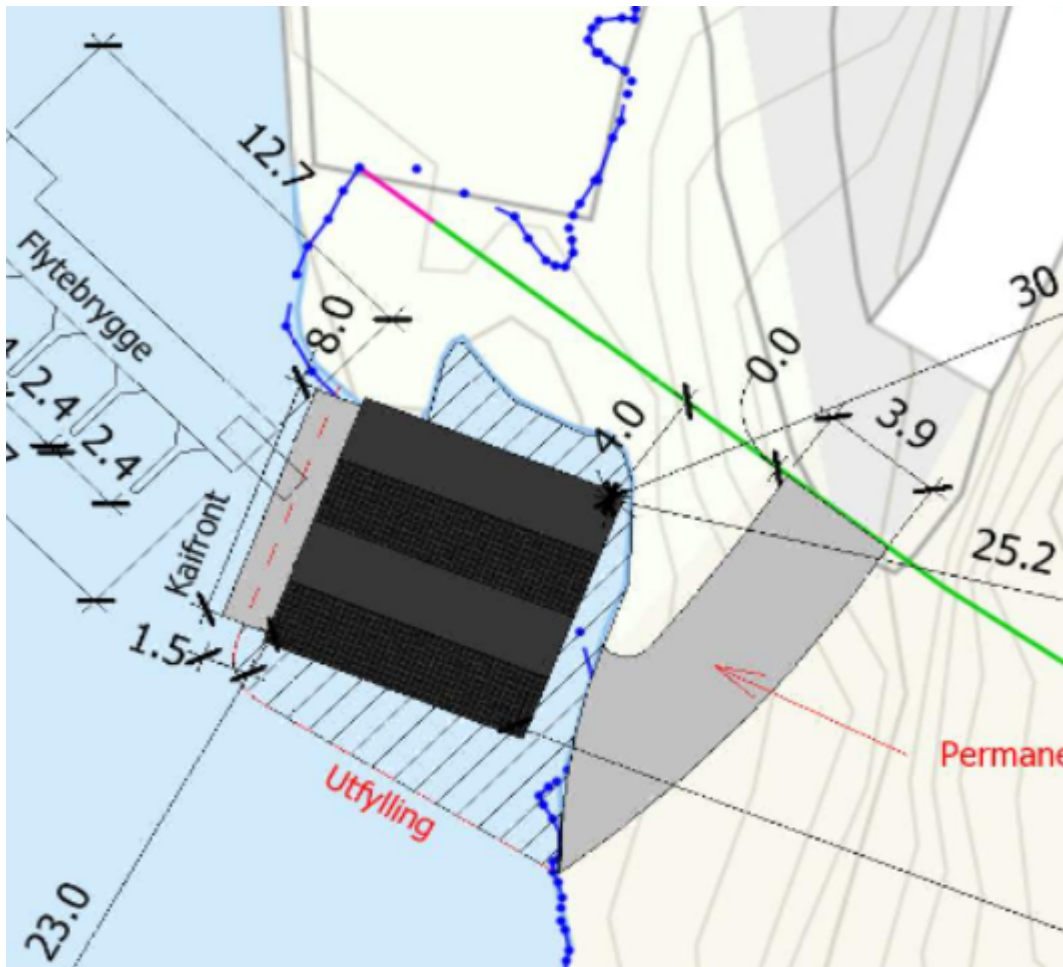
Søknaden krev dispensasjon frå reguleringsplanen (buholmen, plan-id:2006005).



Utsnitt frå reguleringsplanen på omsøkt område.



Eit bilete tatt frå staden i Januar 2023. Raud pen markerer vegen slik den går i dag i V3 i reguleringsplanen. Blå pil peiker kor mellombels anleggsveg går kor omsøkt veg ligg. Bilete er teke på oppsiden og steinen som ligg i blå pil vart ikkje påverka.



asjonsplan

Utsnitt frå teikninga til vegen over.

Søkar skriv følgande:

Søknad om dispensasjon fra arealformål i "Detaljreguleringsplan Buholmen" for etablering av en permanent bilvei på gnr. 157 bnr. 6 i Austrheim kommune

I forbindelse med etablering av naust, kai og flytebrygge på gnr. 157 bnr. 6, er det nå ønskelig å etablere en permanent bilvei på den aktuelle tomten. Omsøkt bilvei strekker seg over et område som er regulert til "Naturområde - grønnstruktur" og "Uthus/naust/badehus" i den gjeldende reguleringsplanen, og er følgelig betinget av dispensasjon fra disse arealformålene.

Det følger av pbl. § 19-2 at dispensasjon kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, samtidig som fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Hensynene bak bestemmelsen:

Hovedhensynet bak arealformålet "Naturområde – grønnstruktur" er å sikre allmenne ferdsels- og friluftsinnteresser, samt bevare landskapshensyn. Uheldig omdisponering eller fragmentering av grøntstruktur skal unngås.

Det påpekes at det i dette tilfellet dreier seg om et meget lite grøntareal som blir berørt av omsøkt bilvei og at tiltaket ikke vil gi vesentlige negative konsekvenser for ferdsels- og friluftsinnteresser. Det påpekes i tillegg at det er nødvendig med en permanent vei for å kunne transportere nødvendig utstyr til og fra naustet. Vi kan derfor ikke se at hensynene bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt ved å innvilge en dispensasjon i dette tilfellet.

Hensikten med arealformålet "Uthus/naust/badehus" er å sikre at områdene nærmest sjølinjen blir brukt til bygging av uthus, naust og badehus. Det bemerkes at det allerede er gitt tillatelse til å bygge naust på den aktuelle tomten, og at det omsøkte tiltaket ikke vil komme i konflikt med naustet. Vi kan derfor ikke se at hensynene bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt ved å innvilge en dispensasjon i dette tilfellet.

Vurdering av fordelene ved dispensasjon opp mot ulempene:

Ulemper:

- En innvilgelse kan medføre at slike avgjørelser danner et mønster for senere avgjørelser innenfor samme planområde

Fordeler:

- Tilgjengelighet for vedlikehold: En bilvei gir enkel tilgang til naustet for vedlikeholdsarbeid. Det kan være behov for å utføre reparasjoner, male eller utføre annet vedlikehold på båter og utstyr. En god tilgjengelighet med bil gjør det mer praktisk å utføre disse oppgavene.
- Transport av utstyr: En bilvei gjør det mye enklere å transportere nødvendig utstyr til og fra naustet. Dette kan omfatte båter, kajaker, fiskeutstyr, dykkerutstyr og annet utstyr som er nødvendig for vannaktiviteter. En bilvei sikrer enkel tilgang og forenkler lasting og lossing av utstyret.
- Tiltaket gir ingen naboulempere
- For tiltakshaver vil det være en betydelig fordel med omsøkte dispensasjon, da dette gir dem mulighet til å utnytte egne eiendom på en hensiktsmessig måte
- Tiltaket gir ikke vesentlige negative konsekvenser for trafikk, støy, kulturminner, avrenningslinjer og flomveier.
- Omsøkt tiltak kommer ikke i konflikt med naturmangfoldloven

På bakgrunn av ovennevnte momenter mener vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det visast elles til vedlagt søknad.

Saka ble sendt på høyring til relevante instansar. Ved eit uhell var saka sendt til uttale utan vedlegg, men dette vart ettersendt og Statsforvalteren understrekte at dokumenta ikkje ville endra deira uttale i saka. **Statsforvalteren kom med følgjande uttale i saka:**

Uttale - Dispensasjon - Austrheim - 157/6 - Buholmen - veg

Vi viser til brev frå kommunen datert 07.07.23. Saka gjeld dispensasjon frå arealføremål naturområde/grønstruktur i reguleringsplan Buholmen for veg til naust.

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, 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.

Området ligg i strandsona, men er slik vi forstår det ikkje omfatta av byggeforbodet. Det er likevel viktig at tiltaket vert vurdert opp mot pbl. § 1-8 første ledd, som seier at i strandsona skal ein ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Grønstruktur er viktig for trivsel i området, og kan vere viktig for opplevinga av landskap sett frå sjø. Grønstruktur kan også ha betydning for overvasshandtering og natur.

Vi vil også peike på at ein reguleringsplan har vore gjennom ein omfattande prosess, med brei medverknad, som ikkje utan vidare bør settast til side.

I denne saka har vi berre mottatt eit brev frå kommunen utan vedlegg, så vi gjer merksam på at vi uttalar oss utifrå dei opplysningane vi har i saka no.

Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Kommunedirektøren er samd i at føremåla er sentrale på grønstruktur og at det ikkje kan gjevast dispensasjon utan vidare. Samstundes er omsøkt område mellom anna sett frå sjø allereie i eit utbygga område kor det er tilrettelagt for bruk av naustområde. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at omsøkt områdes føremål vil teke skade av tiltaket ettersom det allereie er berg/stein som underlag.

Vurdering:

Tiltaket vil slik kommunedirektøren ikkje ha negativ verknad på Folkehelse, Miljø eller økonomi.

Naturmangfaldlova, HMS og Jordvern:

Kommunen har vurdert saka etter prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12. Det er særleg lagt vekt på berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet. Den samla belastninga for økosystemet vert vurdert lokalt på staden for omsøkte tiltak og sett i ein større samanheng.

Kommunedirektøren vil og peika på at omsøkte stad ikkje er i område med særskilte natur- eller viltverdiar. Det er heller ingen kulturminneinteresser, friluftslivintereser eller miljøverdiar på omsøkte stad som vil bli rammet av tiltaket. Vidare er det ikkje vurdert at det føreligge noko tryggleiksrisiko for omsøkte tiltak.

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Kommunedirektøren meiner at vern av naturmangfaldet og miljø vert

ivaretekne om det vert gjeve dispensasjon som omsøkt.

Kommunedirektøren finn ikkje at dei omsøkte tiltaka vil koma i konflikt med naturmangfaldslova. Kommunedirektøren meiner difor at ein etter naturmangfaldlova kan gjeva dispensasjon her til omsøkte tiltak.

Vurdering etter plan- og bygningslova:

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

Det søkaste om å leggja tilkomstveg til naust over ca 5 meter over eit arealformålsområde etter reguleringsplanen som skal vere naturområde med grøn struktur. Det er allereie eit utbygd område kor det er fleire naust og omsøkt tiltak vil etter Kommunedirektøren si vurdering *ikkje* vil medføre noko meir privatisering av strandsona i området.

Samstundes vil omsøkt tiltak utbetra tilgong til strandsona og dermed kunne ivareta dei allmenne interesser i strandsona gjennom å gjera den meir funksjonell. Det er ønskjeleg for kommunen at strandsona her også skal kunne nyttast av ålmenta.

Kommunen har vore på synfaring. Det er ikkje urørt sjø som vert omsøkt her. Det er eit sentralt poeng for kommunedirektøren.

Kommunedirektøren ser at omsøkt tiltak er eit beskjeden inngrep på staden sett i lys av dagens situasjon. Her vil kommunedirektøren tilsutte seg vurderingane som er gjort av søkar. Tiltaket er heller ikkje til ulempe for friluftsliv, ålmenta, fiskeri eller for biologisk mangfaldet i området.

Kommunedirektøren meiner at omsøkt tiltak ikkje vil redusera samfunnstryggleiken eller vera ein farleg plassering i forhold til vind, ver, flaum eller anna forhold.

Plan- og bygningslova (PBL) § 12-4 omhandlar rettsverknaden av kommuneplanen sin arealdel:

”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...

Tiltak etter § 1-6 første ledd, herunder bruksendring etter § 31-2, jf. også § 1-6 andre ledd, må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.»

Utgangspunktet er at ein skal halde seg til vedtatt reguleringsplan. Det søkte område er i planen

regulert til grønt område og uthus/naust/badehus.

Det omsøkte tiltak vil nytte allereie eksisterande infrastruktur med etablerte atkomstveger før omsøkt område. Intern veg, parkeringsplass og atkomstveg er etablert i forbindelse med tidlegare utbygging i område. Ålmentas ferdsel i strandsona vil ikkje bli negativt påverka av det omsøkte tiltak. Kommunedirektøren kan heller ikkje sjå at omsøkt tiltak vil medføre at auka ferdsel vil kunne føra til anna konflikt med arealføremåla i plan.

Austrheim kommune har gjennom planen vurdert korleis, og i kva områder det kan byggast tilkomstveg. Kommunen ser likevel at omsøkt tilkomstveg er lite inngripande i grøntområde, legges kulant til rette i terrenget kor V3 allereie er etablert i tråd med plan. Slik kommunen ser det vil eit dispensasjonsvedtak i denne saka heller ikkje skape ein presedensverknad for liknande tiltak i strid med denne eller andre reguleringsplaner i området. Årsaka er at omsøkt område ligg i eit allereie etablert område med naust/sjøbod som er utbygga og utan behov for andre tilkomstveger enn det som er etablert. Ein kan dermed ikkje sjå at dette skal kunne skapa fleire søknadar.

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, omsyna i lovens føremål eller nasjonale eller regionale interesser blir «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon til omsøkt tiltak.

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

Det er ønskeleg at grønt struktur skal haldast heil og ikkje skal fragmenterast. Sett i samanheng med at det allereie føreligg kai og naust/sjøbod på omsøkte område vil ikkje omsøkte tiltak føra til særleg meir privatisering, men derimot gjere det meir tilgjengeleg for publikum ved å kunne leige ut for mellom anna turisme. Som søkar peikar på er det berre ca 13 min gange frå Kjelstraumen Vertshus. Turisme er noko Austrheim kommune i stor grad prøvar å leggja til rette for og jobbe hardt for å realisere. Anna døme på dette er mellom anna tilrettelegging av dagsturhytta knytta til Vardetangen (Noregs vestlegaste punkt på fastlandet.) Videre vil det ikkje vere snakk om å byggje ut strandsona bit for bit her. Det er tale om eit tiltak i eit allereie etablert område. Omsøkt tiltak vil berre medføre endring av marginal karakter, og vil ikkje tilsidesette omsyna bak byggjegransa eller LNFR i «vesentlig» grad og kommunedirektøren kan i stor grad tilslutta seg søkars vurdering på dette

område.

Slik kommunen ser det vert dermed dei omsyn bak område i kommuneplanen og omsyna i lovens formål ikkje «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon til omøskt tiltak.

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 samanhaldt med ulempene. Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krev at dei relevante fordelane må ha stor vekt dersom vilkåret skal vere oppfylt.

Kommunedirektøren kan ikkje sjå at omsøkt dispensasjon vil gi nokon klare ulemper for reguleringsføremålet. Som tidlegare nemnt er omsøkte område i eit allereie regulert naustområde kor det er tale om marginalt bruk av grønt struktur og på N3 er det i realiteten ikkje nokon endring. Ulempene ved tiltaket er i alle høve minimale i eit allereie berørt område og arealmessig må det opplevast som beskjeden endring samanliknat med dagens lovlege tilstand.

Vidare er fordelane med å gi dispensasjon her at ein faktisk vil bruke av tilnærma same berørte areal som dagens tilstand. Det er ikkje tale om nokon store inngrep i natur. Det er gode fordelar for bruk av naust kva gjeld transport av utstyr med enklet tilgang på staden. Den omsøkte tiltak vil etter kommunen sitt syn fremja dette omsynet. Kommunedirektøren finn det føremålsteneleg å gi dispensasjon ved å slutta seg til dei klare fordelane som allereie er nemnt over og dei som er trukket fram av søkar.

Eit dispensasjonsvedtak i denne saka kan etter kommunedirektøren si vurdering heller ikkje skapa presedens for tilsvarande søknader i strid med strandsoneomsyna her og elles i kommunen. Kommunedirektøren meiner at det bør gjevast ettersom fordelane ved å gi dispensasjon her er *“klart større enn ulempene.”* Kommunedirektøren rår til at det vert gjeve dispensasjon som omsøkt.

Konklusjon

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå reguleringsplan plan-id: 2006005 til omsøkt tilkomstveg.

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.