

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
055/23	Formannskapet	PS	08.06.2023

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Christopher Marius Straumøy	Gbnr-157/60	23/26

Dispensasjon til oppføring av naust gbnr 157/60 - Bergsvik - Buholmen

Vedlegg:

Austrheim_kommune_brev_vedrørende_dispensasjonssøknad_mai_2023

Vedrørende dispensasjonssøknad om naust på Buholmen - signert

Vestland fylkeskommune - Uttale til søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - oppføring av tre naust

Oppdatert merknad

C1 - Opplysninger gitt i nabovarsel - Ruben Johnsen
tilsvarende naust

Tilsvaret på merknader - Ruben Johnsen

SvarPaaNabovarsel Merknad fra Roy Solheim

SvarPaaNabovarsel Merknad fra Kåre Inge Berget

SvarPaaNabovarsel Merknad fra Janne Glomnes

SvarPaaNabovarsel Merknad fra Jan Øystein Lund

SvarPaaNabovarsel Merknad fra Ivar Bergsvik

SvarPaaNabovarsel Merknad fra Hilde Karin Helgeland

SvarPaaNabovarsel - 2023-01-12T124850.218

SvarPaaNabovarsel - 2023-01-03T095412.916

E1 - Illustrasjon på type naust - Ruben Johnsen

D1 - Situasjonsskart - Ruben Johnsen

C4 - Kvittering for nabovarsel - Ruben Johnsen

C3 - Opplysninger gitt i nabovarsel - Ruben Johnsen

C2 - Kvittering for nabovarsel - Ruben Johnsen

Oversendingsmail

Søknad - gbnr 157/60 - Bergsvik - dispensasjon for oppføring av naust

Oversendingsmail

Kopi av nabovarsel - gbnr 157/60 - Bergsvik - naust

Framlegg til vedtak:

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå reguleringsplan (plan-id: 2006005) til rammeløyve for 3 omsøkte Naust på Buholmen.

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 - 055/23 - 08.06.2023

FS - behandling:

Sakshandsamar Christopher Marius Straumøy orienterte om saka, jamfør saksutgreiinga.

Statsforvaltaren har ikkje kome med uttale i saka. Vestland fylkeskommune hadde spørsmål om avkjørsle, men det har ikkje relevans for dispensasjonssaka.

Ordførar Per Lerøy (Ap) påpeika at det ikkje er problem med tre naust i området, det blir estetisk fint.

Handsaming i formannskapet:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke

FS vedtak:

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå reguleringsplan (plan-id: 2006005) til rammeløyve for 3 omsøkte Naust på Buholmen.

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 oppføring av tre naust på buholmen. Søknaden krev dispensasjon frå reguleringsplanen på området. Det er teikna inn eit naust i plan på staden samt at føresegna i planen lyder som følgande:

§1.3 Uthus/naust/badehus

Alle naust (nye og gamle) er vist i planen - totalt 23 (av dette 7 eksisterande). Ein kan velgja å byggja naustrekkjer eller fellesnaust for fleire.

Ved etablering av fellesanlegg på land og/eller sjø, skal det utarbeidas felles vedtekter for anlegga.

Side 4

2013136-FORESEGN-Dokument-B-9-1-2014

*Dokument **B***
Pr 09.01.2014-A

Enkeltnaust og naustrekkjer kan oppførast i samsvar med gjeldande retningslinjer for naust i Austrheim kommunen. Det skal ved handsaming av naust/naustrekkjer, vera opning for variasjon i utforming, møneretning og storleik slik at naust/sjøhus i form og farge kan innordnast dei opphavlege bygningane i området.

Dei enkelte nausta (vegglivet) kan delast frå med eige bnr/seksjonsnr som kan tinglysast.



Det er regulert til eit naust på omsøkt område. Omsøkte naustrekka ligg akkurat i tråd med og innanfor byggegrensa i reguleringsplanen.

Søkar skriv følgande:

Søknad om dispensasjon for oppføring av 3 naust på eiendommen 157/60, Buholmen

Det søkes med dette om dispensasjon fra Reguleringsplanen for Buholmen, for oppføring av 3 naust på eiendommen i stedet for 1 som vist på plankartet.

Tiltakshaver har planer om etablering av naust på sin eiendom i Buholmen.

En ser på plankartet at det er rom for 3 naust i rekke, i stedet for ett som inntegnet i kartet.

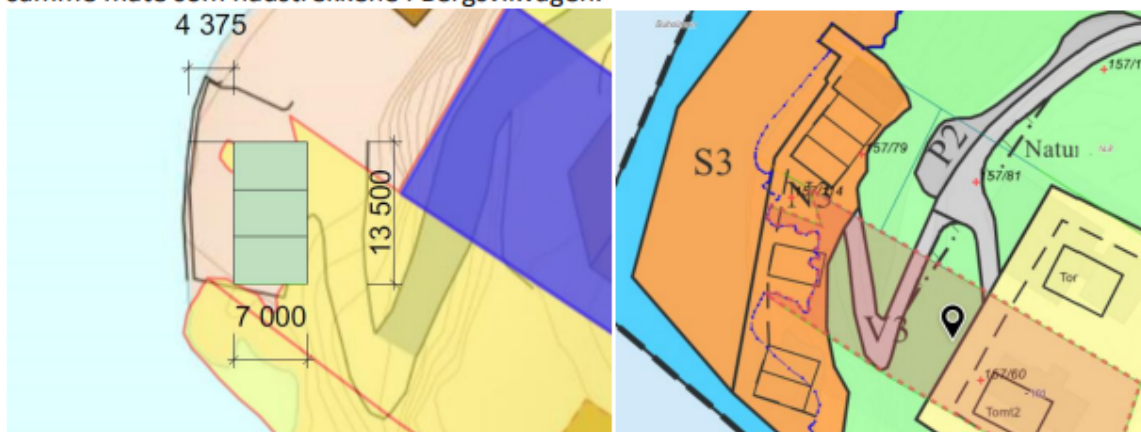
Utsnitt fra kommune kart.com med reguleringsplan/flyfoto:



Området Buholmen/Bergsvikvågen er et attraktivt område for etablering av naust.

Bergsvikvågen med sin rette strandlinje, har en kompakt naustrekke uten mellomrom mellom de forskjellige parsellene. En tenker at den samme utformingen/tettheten burde gjelde også ved Buholmen, da disse ligger nær hverandre og faktisk er under samme reguleringsplan.

Som kartet nedenfor viser, er det plass til 3 naust, på lik linje med naboeiendommen på b.nr. 79. Ved å tillate 3 naust i rekke også på b.nr. 60, vil naustområdet fremstå som helhetlig utbygd på samme måte som naustrekkene i Bergsvikvågen.



Naustrekken er planlagt til å være i tråd med bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel 2019-2029 og vil følge lokal byggeskikk hva form og farge angår.

Illustrasjonsbilde, av typiske naust fra området



Mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m samt grunnflate under 40 m² bruksareal per naust. Tomten har allerede fått massene i grunnen utskiftet, dette i bakgrunn av at det er etablert en flytebrygge og området er klargjort for oppføring av naustrekker.



Vi kan ikke se at oppføring av naustrekke som omsøkt vil tilsidesette intensjonen i reguleringsplanen i forhold til ivaretagelse av planens interesser, eller skape uheldig presedens i forhold til senere saker.

Vi vurderer det slik at vilkårene for å innvilge dispensasjon er til stede, fordelene er vurdert som klart større enn ulempene, og hensynene i reguleringsplanens bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Med dette håper vi på positiv behandling av saken.

Saka ble sendt på høring til relevante instansar. Statsforvalteren i Vestland prioriterte ikkje å gi uttale i saka.

Vesland Fylkeskommune kom med følgende uttale i saka om veg og infrastruktur:

Vestland fylkeskommune, avdeling for infrastruktur og veg viser til dispensasjonssak sendt oss til uttale 23.02.2023.

Det er søkt om oppføring av tre naust innanfor gjeldande reguleringsplan. Søkar treng dispensasjon fordi det berre er regulert til eitt naust på staden.

Vestland fylkeskommune uttalar seg her som eigar og forvaltar av fylkesveg. Vi har ansvar for mellom anna at trafikktryggleik og framkome på fylkesvegen er ivaretatt. Om andre i fylkeskommunen skal uttale seg til saka, gjer dei det i eige brev.

Tiltaket ligg innanfor reguleringsplan for Buholmen med planid: 2006005. Det er regulert avkøyrsløse til fylkesveg 5506 i planen. Men ettersom tiltaket medfører auka bruk av avkøyrsløse til tre i staden for eitt naust, må det gjerast ei vurdering av om avkøyrsløse har kapasitet til den auken. Kommunen kan behandle ei slik sak som ein del av dispensasjonsvurderinga etter plan- og bygningslova i dette tilfellet. Fylkeskommunen som forvaltar av fylkesvegen har rett til å uttale seg før dispensasjonsvedtaket, jf. plan- og bygningslova § 19-1, fordi vi er direkte berørt.

Fylkesveg 5506 Lerøyvegen er lagt i haldningsklasse 4 som lokalveg. I [rammeplan](#) for avkøyrsløse står det for denne haldningsklassen mellom anna at: «Godkjenning av ny avkøyrsløse kan normalt bli gjeve under føresetnad av at dei tekniske krava til utforming av avkøyrsløse vert oppfylt.»

Krava til denne avkøyrsløse er gitt i reguleringsplan for Buholmen. Dersom avkøyrsløse er bygd i samsvar med reguleringsplanen, har vi ikkje merknader til at det vert gjeve dispensasjon. I vår saksbehandling nyttar vi vegbilde og Google Streetview, samt www.fylkesatlas.no. Det er dessverre ikkje vegbilde eller bilde frå Google på staden. Men ut frå ortofoto og basiskart, kan det sjå ut som avkøyrsløse er breiare ute ved fylkesvegen enn det som er regulert i reguleringsplanen. Det er i utgangspunktet ikkje ønskjeleg med eit utflytande avkøyrsløsepunkt.

Vi ber kommunen stille vilkår i saka om at avkøyrsløsepunktet skal vere utforma i samsvar med plankartet. Dersom kommunen meiner de ikkje vil stille eit slikt krav, ber vi om ei grunngjeving for det. Det er også viktig at siktsone til avkøyrsløse vert halde fri for sikthinder. Det betyr at det ikkje skal vere vegetasjon, terreng eller objekt som er høgare enn 0,5 m i siktsone.

Vi ber om å få oversendt dispensasjonsvedtaket til klagevurdering.

Det omsøkte tiltak vil nytte allereie eksisterande infrastuktur med etablerte atkomstveger til 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 som vil kunne føra til konflikt i strid med begrensningar til avkøyrsløse frå fylkesveg som er påpeika av Vestland Fylkeskommune. Grunngjevinga er at søkar skal behalde eit naust sjølv og dei andre skal nyttast av andre som har

båtplass og/eller vegrett på omsøkt område. Det er inngått intentsjonsavtale mellom partane. Det vil med andre ord ikkje medføra noko auka trafikk verken frå eller til området. I alle høve vil auking vere marginal.

Dette underbyggst mellom anna vidare av at det ikkje er komme inn nabomerknader utanom at det er presisert at naboer støtter søknaden, sjå vedlegg. Tilkomsten er slik kommunedirektøren vurderar det kurant under alle høve.

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 gjeve 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 sin arealdel.

Det søkast om å setje opp ei naustrekka på tre naust. Kommunen har vore på synfaring. Det er ikkje urørt natur som vert omsøkt her. Det er eit sentralt poeng for kommunedirektøren. Det vil føra til ein fornuftig løysning med naustrekka.

Kommunedirektøren ser at omsøkt tiltak 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 reguleringsplaner:

”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 omsøkte område er i reguleringsplanen regulert til Uthus/naust/badehus. Søknaden om tre naust er difor i utnagspunktet i tråd med reguleringsføremålet. Det er imidlertid berre teinka inn eit naust kor det søkast om tre naust.

Austrheim kommune har gjennom planen vurdert korleis, og i kva område det kan byggast for naust. Det vert imidlertid kommunedirektøren si vurdering at her er det openbart at i gjeldande plan er det sterke grunner for at det skal kunne byggast naustrekke på tre i staden for eit naust. Årsaka er at kommunedirektørar vurderar dette som ei utbygging i tråd med reguleringsføremålet og det er tale om ein fortetting av naust i eit område kor det er store behov for naust. Slik kommunen ser det vil eit dispensasjonsvedtak i denne saka heller ikkje skape ein presedensverknad for liknande tiltak i strid med reguleringsplaner i kommunen. Årsaka er at omsøkt område ligg i eit allereie regulert område til naust/sjøbod. Det finnast svært få, om nokon, tilsvarende område i Austrheim kommune kor det er både plass og kor det gir god plassutnytting på regulert område og bygga fleire naust enn det som allereie er regulert. Ein kan dermed ikkje sjå at dette skal kunne skapa fleire søknadar, ei heller i same område.

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 å bygga tre naust i

staden for eit naust.

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

Området er regulert til naust/sjøbod på omsøkte område. Det er ikkje vere snakk om å byggje ut strandsona bit for bit her. Det er tale om fortetting i eit allereie etablert område. Omsøkt tiltak vil berre medføra endring av marginal karakter, men det påpeikast at ein fordel her er det rent estetiske; Det er naustrekke på både sør og nordsida i same plan og det vil vere større koherens ved at det er tre naustrekke enn at ein står aleine i midten. Dette vil klart ikkje tilsidesette omsyna bak føremålet 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 omsøkt 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 ei fortetting. 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 inngrep i natur i form av sprening eller liknande. Det er viktig for Austrheim kommune at område i strandsona kor ein ønskjer aktivitet vert så godt utnytta som mogeleg. 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 rammeløyve for 3 omsøkte Naust på Buholmen.

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.