



Innkalling Formannskapet

Møtedato: 08.04.2020
Møtested: Elektronisk møte
Møtetid: 14:30 - 15:30

Elektronisk møte pga smittesituasjonen kring Korona/Covid-19.
Dei som skal delta i møtet får e-post med link til Teams-møtet.

Forfall skal meldast til Servicekontoret t. 56162000/post@austrheim.kommune.no
Varamedlem møter berre etter nærare innkalling

Saksliste

Saksnr	Tittel
036/20	Godkjenning av innkalling og saksliste
037/20	Godkjenning av møteprotokoll
038/20	Meldingar
038/20.1	Nytt vedtak i konsesjonssak på gbnr 131/19 - Årvika
039/20	Delegerte saker
040/20	Orienteringssak
041/20	Klage på vedtak om dispensasjon til bygging av bustad, garasje og kai på gbnr. 133/100 - Synnevåg
042/20	Klage på formannskapet sitt vedtak om å gjeva dispensasjon frå byggjegrænse og arealformål til bygging av garasje på gbnr. 157/81 - Buholmen
043/20	Kommunale utleigebustadar

Onsdag 1. april 2020

Per Lerøy
ordførar

Ketil Tjore
møtesekretær

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
036/20	Formannskapet	PS	08.04.2020

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Ketil Tjore	FE-033	20/307

Godkjenning av innkalling og saksliste

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent

Saksopplysninger:

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
037/20	Formannskapet	PS	08.04.2020

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Ketil Tjore	FE-033	20/307

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Formannskapsmøte på Teams - fredag 27.03.2020

Protokoll - Formannskapet - 19.03.2020

Framlegg til vedtak:

Møteprotokoll frå forrige møte vert godkjent

Saksopplysninger:

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
038/20	Formannskapet	PS	08.04.2020

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Ketil Tjore	FE-033	20/307

Meldingar

Saker

Saksnummer	Tittel
038/20.1	Nytt vedtak i konsesjonssak på gbnr 131/19 - Årvika

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering

Saksopplysninger:

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
038/20.1	Formannskapet	RS	08.04.2020

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Thomas Lindås	FA-V00	20/254

Nytt vedtak i konsesjonssak på gbnr 131/19 - Årvika

Vedlegg:

AcosSvarInn.xml

Framlegg til vedtak:

Saksopplysninger:

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
039/20	Formannskapet	PS	08.04.2020

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Ketil Tjore	FE-033	20/307

Delegerte saker

Saker

Saksnummer	Tittel
051/20	Ferdigattest til bustadhus på gbnr. 142/237 Myravegen 15B - Sætre
042/20	Ferdigattest til fritidsbustad på gbnr. 157/104 - Bergsvik
050/20	Løyve til bygging av halvopent lagerbygg på gbnr. 129/47 - Litlås
044/20	Løyve til bygging av hytte på gbnr 160/157 - Lauvøy
025/20	Løyve til bygging av naust på gbnr. 139/86 - Solend
047/20	Løyve til bygging av omsøkt garasje på gbnr. 131/141 - Fønnes
040/20	Løyve til endring av ansvarsrett på gbnr. 137/28- Njøta
039/20	Løyve til fasadeendring, grunnarbeid/spunting og kai til sjøbod på gbnr. 131/3 og gbnr. 131/36 - Fønnes
041/20	Løyve til frådeling av tomannsbustad på gbnr. 131/277 - Fønnes
045/20	Løyve til omsøkt deling av naustetomt på gbnr 130/113 og samanføyning med gbnr 130/6 - Kaland

048/20	Mellombels bruksløyve til bustadhus på gbnr 142/233 og 224 - Sjødalshaugen
046/20	Pålegg om retting - gbnr 128/27 Leirvåg - Fritidsbustad
043/20	Rammeløyve til oppføring av 3 stk. 4- mannsbustadar gbnr. 142/216 - Mastrevik

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering

Saksopplysninger:

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
040/20	Formannskapet	PS	08.04.2020

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Ketil Tjore	FE-033	20/307

Orienteringssak

Framlegg til vedtak:

Saksopplysninger:

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
041/20	Formannskapet	PS	08.04.2020

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Nagell Toft	Gbnr-133/100	19/321

Klage på vedtak om dispensasjon til bygging av bustad, garasje og kai på gbnr. 133/100 - Synnevåg

Vedlegg:

Byggesøknad svar til kommunen

Klage på vedtak i Austrheim formannskap 22.08.19, sak nr 068/19 - gbnr 133/100 - bustad garasje og kai - dispensasjon

Kommentar frå Statens vegvesen til vedtak - Dispensasjon - Bustad, garasje og kai - Gnr. 133 bnr. 100 - fv. 5500

Uttale frå HFK kulturavdeling

Vedtak - dispensasjon - gbnr 133/100 - bustad, garasje og kai

Søknad om rammeløyve - gbnr 133/100 - bustad, garasje og kai - dispensasjon

Oversendingsskriv

B-1 - Søknad om dispensasjon

C-1 naboliste

C-2 kvittering naboer

D-1 - Situasjonsplan

E 1-6 - Teikningar

F-1 Redegjørelse

G-1 gjennomføringsplan

G-2 ansvarsrett Arkoconsult AS

H-1 - boligspesifikasjon

Q-1 skjøte_veirett

A-1 - opplysningar om tiltakets ytre ramme

Framlegg til vedtak:

Austrheim kommune tek klagen til Fylkesmannen i Vestland delvis til følge. Det vert ikkje gjeve løyve til å byggja omsøkt kai. Det vert på vilkår gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og dispensasjon frå arealformål til bygging av bustadhus og garasje på gbnr. 133/100 på Synnevåg.

-Vilkåret er at det 4 meter inn i avkøyrsla skal det vera fri sikt 54 meter langs fylkesveg.

-Vilkået er at Statens vegvesen gjev løyve til utvida bruk av avkøyrsla til fylkesveg 5500, jf. veglova §§ 40 og 43.

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i forvaltingslova § 33.

Vedtaket om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel godkjent den 11.04 i 2019 er heimla i plan-og bygningslova si § 19-2, jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert oversendt til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysninger:

Fylkesmannen i Vestland klagde den 09.10.2019 på på det positive dispensasjonsvedtaket som formannskapet i Austrheim kommune gjorde den 22.08.2019, sak nr. 068/19. Klagen skal handsamast etter forvaltingslova § 33. Det vart i formannskapsmøtet gjeve dispensasjon til bygging av bustadhus, garasje og ein kai på gbnr. 133/100 i Synnevåg frå kommuneplanen sin areadel som vart godkjent i 2007. Vedtaket var:

Austrheim kommune godkjenner søknad om dispensasjon frå arealføremål i kommuneplanen og byggeforbodet i strandsona.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 dispensasjon frå kommuneplan og naturmangfaldslova §§ 8-12. Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Fylkesmannen i Vestland skriv i sin klage at:

Kommunen har vurdert søknad om dispensasjon etter gamal kommuneplan fordi søknad om dispensasjon kom inn før ny kommuneplan vart vedtatt. Dette er ikkje riktig forståing av plan og bygningslova. Det er tidspunkt for vedtaket eller tidspunkt då fristen gjekk ut som avgjer kva plangrunnlag ein skal leggja til grunn, jf. pbl. § 21-7 første, fjerde og femte ledd. Etter det vi kan sjå vart ny kommuneplan vedtatt 11.04.2019, medan søknad om dispensasjon vart mottatt av kommunen 10.04.2019. Kommunen skulle difor ha vurdert dispensasjonen etter ny kommuneplan.

I ny kommuneplan ligg tiltaka i hovudsak i ordinært LNF-formål og i strid med byggjegrænse mot sjø, som går i formålsgrensa til LNF-spreidd. Kaien ser også ut til å trenge dispensasjon frå formål i sjø. Det er etter det vi kan sjå naudsynt med dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø, LNF-formål og bruk og vern av sjø og vassdrag.

Fylkesmannen har lagt ved flyfoto og kart som viser området (vedlagt saka). Han skriv og at:

Fylkesmannen si vurdering er at området har klare strandsoneverdiar. Område har gode landskapskvaliteter og det er relativt flatt og slik sett tilgjengeleg. Bustad med garasje og kai vil føre til uheldig privatisering og nedbygging av strandsona og til ein vesentleg reduksjon av dei verdiane som pbl. § 1-8 sikrar gjennom tiltaksforbodet i 100 metersbeltet langs sjøen.

Det er sett av område til LNF-spreidd, med to nye bustader i planperioden rett aust for omsøkt eigedom. Det er her det kan byggast nye bustader. Kommuneplanen vart vedtatt for kort tid sidan og då var byggegrense i LNF-spreidd områda konkret vurdert. Etter den vurderinga vart LNF-spreidd

område trekt tilbake frå sjøen. Vi meiner at ein dispensasjon i denne saka kan føre til undergraving av kommuneplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannen si vurdering er at omsyna bak byggjeforbodet i strandsona vert vesentleg tilsidesett dersom det vert gitt dispensasjon til bustad, garasje og kai i denne saka, jf. grunngjevinga ovanfor. I tillegg kan Fylkesmannen ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon vert klart større enn ulempene etter ei samla vurdering av saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for å kunne gje dispensasjon er då ikkje oppfylt. Fylkesmannen finn difor å måtte klage på Austrheim kommune sitt vedtak av 22.08.2019, saknr. 068/19.

Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt.

Søklar Daniel Synnevåg har den 20.03.2020 i hovudsak kommentert klagen til Fylkesmannen slik:

Eg vil med dette prøve å belyse kvifor eg meiner at byggesøknaden ikkje tilsideset plan- og bygningslova.

Kommunen har etter det eg kan lese i vedtaket om dispensasjon, lagt til grunn å sikre ålmenta rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten i si vurdering. Også omsyn for å bevare og beskytte plante- og dyreliv. Mi erfaring etter å ha vakse opp i Synnevågen, samt kommunen si utsegn, er det ikkje er registrert trua dyreartar eller verneverdige naturtypar i sjø i området, jf. miljostatus.no.

I forhold til ny kommuneplan i Austrheim kommune, ligg tiltaket i hovudsak i ordinært LNF-formål og i strid med byggjegrænse mot sjø, som går i formålsgrensa til LNF-spreidd. Slik det er søkt om, vil bustaden verta plassert innpå tomte mot privat veg. Det vert såleis ikkje betydeleg privatisering av strandsona. Eg vil også opplyse at eg trekk søknad om kai, og tiltaket vert då endå lenger frå strandsona.

Fylkesmannen skriv i si grunngjeving at området har klare strandsoneverdiar. Vidare at området har gode landskapskvalitetar, er relativt flatt og slik sett tilgjengelig. Her meiner eg at Fylkesmannen si vurdering er feil. Tomte er lite tilgjengelig for allmennheita. Det er fjellskråningar og stup langs tomte mot strandlinja. Det er kun mogeleg å klatre ned i bratt skråning i det nordvestre hjørne av tomte. Det er svært vanskeleg å gå i land frå sjøen og kome seg vidare opp på tomte. I tillegg er det mud/jord utover strandlinja når det er fjære. I sundet mot sør er det veldig grunt og ikkje vatn på fjære slik at ein kan gå tørrskodd over til Lamholmen. Det er difor lite båt trafikk i denne delen av vågen slik at tomte ligg i ein utkant. (bilete er lagt ved for å vise dette).

Det er, slik tomte er i dag, svært få, om nokon, som benytter seg av å gå i land her. Dette kjem slik eg kan sjå, ikkje til å endre seg dersom eg bygger hus på tomte. Eg kan ikkje sjå at verdiane som pbl. § 1-8 sikrar gjennom tiltaksforbodet i 100 metersbeltet langs sjøen, vil ha noko som helst betydning dersom det kjem opp eit hus på tomte.

Eg er oppvaksen i Synnevågen og har alltid hatt eit stort ynskje om å bygge hus på heimstaden min. Familien min har flytta vekk og eg er den eineste igjen som framleis bur på Vestlandet. Ynskje om å bevare tilknytninga til Synnevågen er stor. Det er min far som eig området rundt tomte i Synnevågen. Eg var ung då eg fekk tildelt mi tomte, og betalte sjølv omkostningane med å få skilt ut tomte, med tanke på å byggje bustad seinare. Ein bustad i Synnevågen vil også kome seinare generasjonar til gode. Mine interesser er ein bustad, noko som bør være positivt i forhold til andre eventuelle

bustadtypar. For Austrheim kommune er det ein fordel med bygging av hus med tanke på inntekter til kommunen. Med dette meiner eg at fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd.

Oppsummering

Eg meiner at vurderinga til Fylkesmannen 19.10.2019 ikkje er riktig utifrå dei aktuelle forholda på tomta. Eg håper at de med dette kan sjå på saka på ny. Når i tillegg bygging av kai fell bort i søknaden, håper eg det kan vera med å bidra til ei ny positiv vurdering av saka.

Med venleg helsing

Daniel Synnevåg

Vurdering:

Klagen vil verta vurdert etter foravttingslova si § 33. Det følgjer elles av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan. Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsona for alle andre tiltak enn fasadeendring. Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegnar gjeve i eller i medhald av plan og bygningslova med heimel i pbl. § 19-2. Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt. Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1. Søkjar har grunngjeve søknaden sin, men og kommentert klagen frå Fylkesmannen i Vestland (vedlagt).

Bustadtomta vart frådelt i 2008 med føremål bustad. Tomta er frådelt på bakgrunn av kommuneplanen som vart godkjent den 27.06.2007. Frådeling til bustadformål vart gjort her den 11.09.2008. Søknad om bygging av bustadhus, garasje og kai kom inn før vår gjeldane kommuneplan vart godkjent den 11.04.2019. Søknaden vart difor handsama etter kommuneplanen sin arealdel for Austrheim kommune som vart godkjent i 2007. Då låg denne eigedomen i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel frå 2007 var definert som **LNF-område, der spreidd bustadutbygging kan tillatast**. Kommuneplanen då tillot bygging av to bustadar i planperioden her. Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3, det låg ikkje føre merknader frå nabo. Rådmannen meiner desse opplysningane må vektleggast i saka. Søknad om dispensasjonen er no vurdert etter kommuneplanen sin arealdel som vart godkjent den 11.04.2019, dette er i samsvar med Fylkesmannen sin klage. Omsøkt bustad er dag på ein tomt som i hovudsak er LNF-område.

Rådmannen vil peika på at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Omsøkt bustadhus skal koblast til offentleg vassverk og privat felles avløp. Tomten har

andel i eksisterande avløpsleidning i området. Utbygging av denne bustadeigedomen er medrekna i utsleppsløyvet for den felles avløpsleidninga. Det må og vektleggast i saka at det er ein privat veg rett forbi tomta, veggrett til omsøkt bustad er på plass. Rådmannen ser det som ein stor fordel at ein kan få utnytta eksisterende infrastruktur (VVA) som er i området. Det er søkt om utvida bruk av avkjøring til offentlig veg. Rådmannen har vurdert avkjørsla og meiner det er realistisk å kunne innfri sikkkravet i avkøyrsla. Statens vegvesen må handsama avkjørsla etter veglova §§ 40 og 43, dei har god dialog med kommunen i saka. Austrheim kommune sin vegsjef Rolf Henning Myrmel har vurdert frisikta den 17.02.2020 og funne at det er meir enn 54 meter friskt mot aust frå denne avkjørsla. Rådmannen er glad for at dette synes som ei kurant sak for Statens vegvesen å kunne gjeva utvida løyve til avkjørsla her. Rådmannen ser det som naturleg at det vert sett inn som vilkår i vedtaket om at søkjar må få dette på plass før byggjeløyvet kan gjevast.

Rådmannen vil understreka at det å byggja eit nytt bustadhus her vert sett på som ei fortetting. Det er hus på begge sider av denne bustadtomta. I tillegg er det eit større felt med fritidsbustadar i nærleiken av denne tomte. Bustadfeltet som ikkje er langt unna har ikkje fleire ledige bustadtomar att. Dette må og vektleggast i denne saka. Rådmannen meiner det og må vektleggast at tomte vart frådelt så seint som i 2008. Rådmannen kan difor ikkje sjå at ein dispensasjon i denne saka kan føre til undergraving av kommuneplanen som styringsverktøy. Det må her kommenterast at tomten vart frådelt i 2008. Det er ikkje andre bustadtomar av så ny dato i nærleiken av tiltaket og det er difor sær avgrrensa presedensverknader av tiltaket. Rådmannen ser difor ikkje at det er noko fare for presedens i saka då ho er for spesiell til det. Presedensverknadane er avgrrensa. Rådmannen synes for øvrig er positivt at eigar vil byggja bustadhus i Austrheim kommune.

Hovudføremålet med byggeforbudet i strandsonen er å sikre ålementa sin rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det for å bevare og beskytte plante- og dyreliv, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008). Rådmannen meiner at søkjar med å koma Fylkesmannen i Vestland møte med å ta ut søknad om bygging av kai tek gode omsyn bak forbudet mot tiltak innanfor område for bruk og vern av sjø, men og strandsona her. Rådmannen synes det å ta ut kaien her difor var eit fornuftig val, det viktigaste for søkjar er å få bygd bustadhuset sitt på den frådelte tomten sin. Rådmannen har vurdert tiltaket det no er søkt om (bustadhus og garasje), 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 og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Vestland. Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Rådmannen kan ikkje sjå at eit bustadhus med garasje vil stride mot dei bakanforliggende omsyn. Bustaden vert plassert inne på tomte mot eksisterande privat veg, tiltaket vil dermed i liten grad bidra til ei privatisering av strandsona. Det må også legges til grunn her at området alt har ein viss grad av privatisering ettersom det eksisterer båtfesterett på bustadtomte. Det er og ein konstruksjon i strandkanten her, det er eit gammalt kaianlegg oppmurt av naturstein for å koma til og frå med båt. Rådmannen vil og opplysa om at det er bygd bustadar på naboeigedomar til denne bustadtomte, men og fritidsbustadar på øya utanfor. Rådmannen vil og peika på at bustadomte er lite tilgjengelig og bratt mot sjøen. Det omsøkte tiltaket vil difor ikkje medføre innskrenking av ålementa si moglegheit for å bruke strandområdet eller den funksjonelle strandsona. Sundet utanfor eigedomen mot Lamholmen er svært grunn og lite tilgjengeleg for gjennomgåande båttrafikk. Det er i stor grad berre båttrafikk til eigedomane rundt sundet som gå her. Strandlinja på eigedomen ligg i utkanten av det arealet i sundet som er tilgjengeleg med båt.

Rådmannen si vurdering er at det å ta ut kaien gjer at omsøkt tiltak (bustadhus og garasje) ikkje vil råka vesentlege strandsoneverdiar. På dette tiltaket kjem kommunen Fylkesmannen i møte i sin klage. Bustadhus med garasje som omsøkt vil etter rådmannen sitt syn ikkje føra til uheldig

privatisering og nedbygging av strandsona her, og heller ikkje til ein reduksjon av dei verdiane som pbl. § 1-8 sikrar gjennom tiltaksforbodet i 100 metersbeltet langs sjøen. Konsekvensane for ålmenta sin bruk av området til friluftsliv er avgrensa og tiltaket får eit godt uttrykk mot sjø. Det må og sterkt vektleggast at tomta relativt nyleg er frådelt. Å nekte bygging på ei bustadtomt som vart frådelt til dette formålet for 12 år sidan vil stride mot allmenn rettsoppfatning. Dersom tomta var frådelt for 20 år sidan hadde dette argumentet vert av mindre vekt, men i denne saka må det vektast tungt. Når det vidare heller ikkje er sterke omsyn som taler for å nekte bygging av bustadhus og garasje her så bør det gjevast dispensasjon.

Klagen er etter rådmannen sitt syn grundig vurdert etter forvaltingslova si § 33. Rådmannen meiner etter ei samla vurdering at omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett med omsøkt bustadhus og garasje. I vektinga av fordelar og ulempar har rådmannen særleg lagt vekt på at eigedomen i nyare tid er frådelt med føremål å bygge bustad. Området er delvis bygd ut med bustadar og fritidsbustadar, og ei utbygging av denne tomta vil ikkje privatisere strandsona nevneverdig utover det den allereie er. Rådmannen meiner etter ei samla vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon i denne saka vere klårt større enn ulempene. Rådmannen finn difor at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål og byggeforbodet i strandsona er oppfylt. Rådmannen rår difor til at det på vilkår som nemnd før i saksutgreiinga vert gjeve dispensasjon til bygging av bustadhus og garasje som omsøkt.

Konklusjon:

Austrheim kommune tek klagen til Fylkesmannen i Vestland delvis til følge. Det vert ikkje gjeve løyve til å byggja omsøkt kai, men det vert på vilkår gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og dispensasjon frå arealformål til bygging av omsøkt bustadhus og garasje på gbnr. 133/100 på Synnevåg.

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
042/20	Formannskapet	PS	08.04.2020

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Nagell Toft	Gbnr-157/81	19/720

Klage på formannskapet sitt vedtak om å gjeva dispensasjon frå byggjegrænse og arealformål til bygging av garasje på gbnr. 157/81 - Buholmen

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse og arealformål til bygging av garasje på gbnr. 157/81 - Buholmen

Epost

Oversendingsmail - klage på dispensasjon 157/81 Buholmen

Vedlegg - tidlegare klage frå 157/81 mot 157/60

Merknad til søknad om dispensasjon gbnr 157/81 - Buholmen

Søknad om garasje og terrasse - gbnr 157/81 - Buholmen

Uttale - Søknad om dispensasjon om bygging av garasje på vestsida av byggjegrænse i regu(1919568983)

Bestemmelser versjon 2 Dato 30.01.2014

Arealplankart versjon 2 Dato 30.01.2014

Klage på 19720-8

Meding om motteke klage på dykkar dispensasjonsvedtak på gbnr. 15781 frå nabo Ruben Johnsen - Bergsvik

Framlegg til vedtak:

Austrheim kommune sitt formannskap tek ikkje klagen til Ruben Johnsen til følgje. Grunngevinga er at det føreligg ingen nye opplysningar eller moment i klagen som ikkje er nemnd i nabomerknaden eller utgreidd grundig tidlegare i sakshandsaminga. Det er difor ikkje grunn til å sjå på saka på nytt. Vedtaket er heimla i forvaltingslova si § 33. Klagen vert sendt over til endeleg avgjerd hjå Fylkesmannen i Vestland.

Saksopplysninger:

Ruben Johnsen har den 10. mars 2020 klagd på vedtak gjort i formannskapet i Austrheim kommune den 13.02.2020. Klagen kom inn innan klagefristen på tre veker og skal handsamast etter forvaltingslova sin § 33. Ruben Johnsen er grunneigar på gbnr. 157/60 og nabo til eigedom gbnr. 157/81 på Buholmen.

Austrheim kommune sitt formannskap gjorde etter synfaring på staden samrøystes den 13.02.2020 i

saksnr. 014/20 følgjande vedtak:

Formannskapet i Austrheim gjev på vilkår dispensasjon som omsøkt frå arealformål og byggjegrænse i plan for omlegging av fellesveg og til bygging av garasje på bustadtomt 1.

Vilkåret er at grunneigar på gbnr. 157/81 tek ansvar for at felles tilkomstveg til nabo vert sikra med rekkverk/mur i vest.

Grunngjeving er gjeve i saksutgreiinga.

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

Vedtaket vert sendt til Fylkesmannen i Vestland på klagevurdering

Klagen til Ruben Johnsen datert den 10. mars 2020 står i sin heilskap under. Han skriv følgjande:

Klage på 19/720-8, vedtak om dispensasjon fra byggegrense og arealformål til bygging av garasje og omlegging av felles veg på gbnr. 157/81.

Viser til formannskapsmøte i Buholmen/ samfunnshuset i austrheim 13.02.20 og mottatt brev 25.02.20.

Når det gjelder formannskapetets vedtak i denne saken vil jeg starte med forrige dispensasjonssøknad i Buholmen. I sak 19/221-7, dispensasjon gbnr 157/60- Buholmen - byggehøyde, ble det vedtatt at det ikke ble gitt dispensasjon. Noen av punktene var:

- Reguleringsplanen er ganske ny, og det har komme sterke nabomerknader. Administrasjonen tror her at fylkesmannen vil holde seg til reguleringsplan.
- Avdelingsleder plan, byggesak mm. Asbjørn Toft støtter Thomas Lindås på at det er sannsynlig at fylkesmannen vil holde på reguleringsplanen som ligg.
- Ordfører Per Lerøy (AP) viste til at det er jobba lenge med den reguleringsplanen som gjelder i området, og støttet å holde på denne.

Når det gjelder sak 19/720-8, vedtak om dispensasjon fra byggegrense og arealformål til bygging av garasje og omlegging av felles veg på gbnr. 157/81, blir det gitt dispensasjon og her blir det sagt følgende:

- Varaordfører Brekke sa at det er lett å komme til for informasjon, og det er gratis, så skal det være skjerpende for de som evt har tatt seg til rette.
- Ordfører Per Lerøy (Ap) sa at den tidligere eieren av nabotomten 157/60 er fornøyd med det som var gjort på 157/81.
- Varaordfører Brekke repliserte at tidligere eier var fornøyd, ikke skal bety noe i denne saken.

Jeg, Ruben Johnsen stiller meg undrende til at reguleringsplanen skal følges i ene saken, men ikke i andre selvom det ble begrunnet av kommunen, medlemmer av formannskapet i første saken at reguleringsplanen var såpass ny og skulle følges. Er sterkt uenig i formannskapetets vedtak. Jeg vil stille spørsmål ved at rådmann i Austrheim er for reguleringsplanen i disp søknad fra 157/60, men mot

reguleringsplanen i disp søknad fra 157/81. Videre synes jeg det er veldig rart at Asbjørn Toft i disp søknad 1 mener at fylkesmannen vil holde på reguleringsplanen, men ikke i disp søknad 2. Han har tidligere sagt på tlf at han er nøytral når det gjelder behandling av sakene, noe som ikke stemmer da han står å taler for Espen og Anette sin sak på befaring i Buholmen foran formannskapet. Han blir kvass når han får spørsmål om hva som kommer til å skje med P2 (fellesparkering) som er fjernet allerede. Så står det i dispensasjonssøknaden til Espen Pedersen at han ikke visste at han ikke kunne bygge under 50 kvm utenfor byggegrense. Som Brekke har sagt; "Det er lett å komme til for informasjon, og det er gratis". I tillegg er Espen Pedersen bygningsmann og har i tidligere klage mot 157/60 sagt at han er godt kjent med reguleringsplanen. Likevel kan han bygge huset sitt utenfor byggegrense, en garasje med terrasse opp på, ulovlig utenfor byggegrense med for kort avstand til strandsonen, legge om vegen inn til 157/60 og fjerne en felles parkering (P2). Han har og igangsatt arbeid med omlegging av vei på ny, før disp søknad er avgjort.

Etter min mening har ikke formannskapet satt seg inn forutsetningene for reguleringsplanen, selve reguleringsplanen og hva de tidligere har stemt/sagt når det gjelder reguleringsplanen. Jeg mener at formannskapet skal forholde seg til reguleringsplanen som gjelder i Buholmen, noe de gjorde i disp søknad.

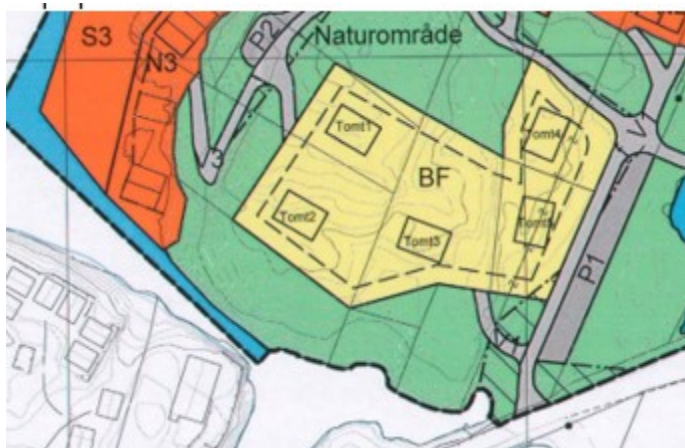
Mvh.

Ruben Johnsen 157/60

Saksutgreiing i sak 014/20 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrense og arealformål til bygging av garasje på gbnr. 157/81 – Buholmen står under:

Saksopplysninger:

Søknad gjeld dispensasjon til omlegging av felles veg med nabotomt, og til bygging av garasje på vestsida av byggjegrense på bustadtomt gbnr. 157/81 i regulert bustadfelt på Buholmen. Fellesvegen og garasjen er bygd, det er dei to tiltaka som er omsøkt i denne saka. Det er køyreveg og naust ved sjøen vest for garasje og fellesveg med nabotomt. Garasjen som er på 43 m2 er plassert om lag 35 meter frå sjø. Det er om lag 50 m2 regulert naturområde der garasjen er bygd. Såleis er dette og ein dispensasjon frå dette arealføremålet. Regulert bustadtomt 1 er smal og lang. Søknaden om dispensasjon vart sendt til uttale den 28.10.2019 til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune. Dei offentlege instansane hadde fire veker frist med å koma med uttale. Det er pr dags dato ikkje kome noko uttale til søknaden frå desse to offentlege instansane. Bustadtomt 1 ser ein på plankartet under



Austrheim kommune godkjente den 30.01.2014 i sak KS-014/14 reguleringsplan Buholmen i Bergsvik gnr. 157 med planid. 2006005. Plankart og føresegner til reguleringsplanen for området er vedlagt. Under er det vist diverse typar kart over området.



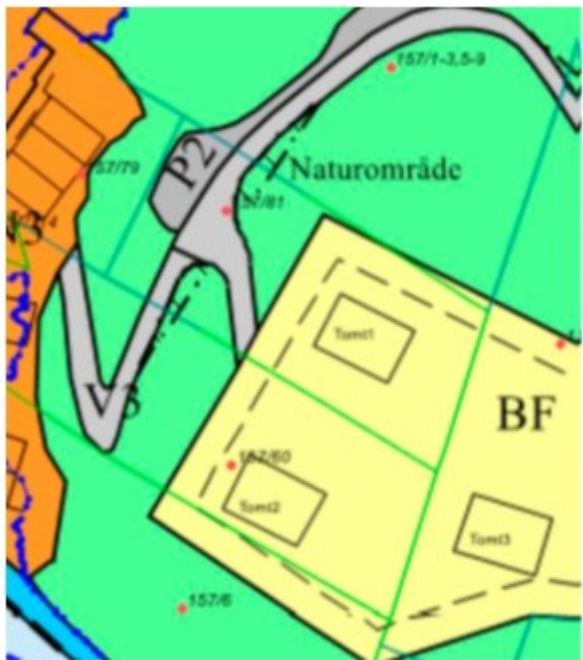
Oversiktskart over området



Plankart over området



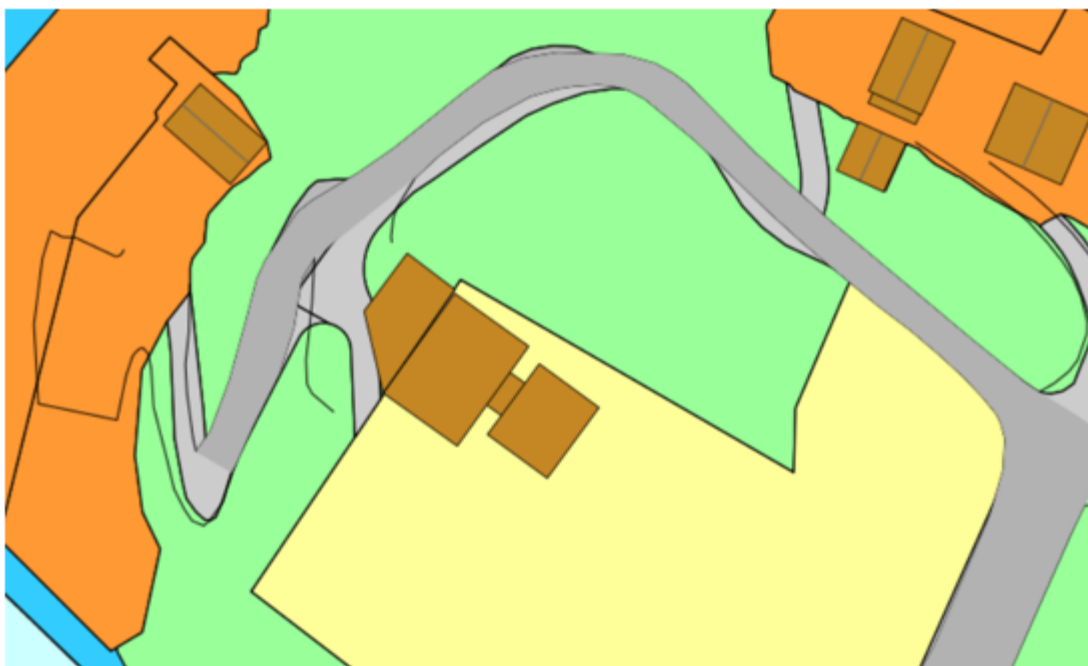
Plassering av hus og garasje og felles tilkomstveg er vist på fotokartet over



Søknad gjeld bygging av garasje på tomt 1



Tomt på gbnr 157/1 der hus med garasje er plassert



Reguleringskartet over viser plassering av hus og garasje på tomt 1, og felles veg i området.

Austrheim kommune
Sætremarka 2
5943 Austrheim

27. september 2019

Søknad om dispensasjon på 157/ 81, på Buholmen i Bergsvika. **Byggherre Espen Pedersen.**

I forbindelse med etablering av garasje på ovenfor nevnte eiendom må det søkes om dispensasjon for bygging utenfor byggelinjen som er angitt i reguleringsplanen for område. Reguleringsplanen for Buholmen har ID 2006005.

Det søkes herved om dispensasjon for å kunne bygge utenfor byggelinjer for ovenfor nevnte eiendom. Det medfører at deler av grøntområde blir berørt på vest siden av tomten. Bygge arbeidet på det berørte område er oppføring av garasje, etablerings av felles vei for denne tomten og nabotomten, og parkeringsarealer. Boligen som ble oppført 2016 er og oppført på deler av grøntområdet i planen og utenfor byggelinjer. Bygget er godkjent.

Garasje er oppført med bakgrunn i at byggherre har trodd at den kunne oppføres uten søknad når den er under 50m2. Men har glemt kravet til at byggeriet skal samsvare med reguleringsplan.

Det som er spesielt her er at tomten går over veien og parkeringen P2 mot vest og dermed får båndlagt ca 1/3 av eiendommen i veier/parkering som skal benyttes av felleskapet. Vei og parkeringsareal benyttes av båthavnen og naust like nedenfor eiendommen. Hovedveien og «parkeringsarealer» inn til området er opparbeidet før denne tomten ble bebygget. Arealet mot vest på tomten der veien/P2 er etablert, blir med mye snø og glatt føre benyttet som parkering, da det er bratt tilkomst til sjøen.

Vedlagt skisse viser inn målte traser for veier og parkeringsplasser, regulert vei er vist på kartet. Det er mindre avvik på regulert vei og det som er bygget.

Naboeiendommen sin vei må gå over denne eiendommen da det er meget kupert terreng og ikke mulig å få til en annen løsning.

Løsningen som er vist på vedlagt skisse, er den som vil definere best skille mellom vei og parkeringsareal på denne tomten, med at veien for naboen er trukket lengst fra bygningene og dermed åpner opp for bedre siktsoner, og tryggere oppholdsarealer innenfor veien, utenfor garasje og parkeringsplasser.

Vei inn til nabo settes til en bredde på 3m fra topp av skjæring og inn på plassen.

Foran garasje vil det bli plass til biloppstillingsplass med en lengde fra poten på 4,5-5m i portens bredde.

Det er kjørevei opp langs bygget. Det lages en parkering ved siden av garasje under terrassen. Det er for øvrig plass til mange parkeringsplasser på eiendommen.



C-09
Eidsvågbakken 1, 5105 Eidsvåg
Tlf 55 31 05 44, Faks 55 95 07 71
E-post: info@ing-aarland.no
Org.nr: 979 971 044

82

Begrunnelse for dispensasjon.

Tomtens areal er belastet mye med fellesarealer for veier.

Det er og behov for at nabotomten får vei frem til eiendommen over denne eiendommen på grunn av topografien i område

Arealet som blir benyttet av naturområde er et meget begrenset areal når man ser det opp mot det totale arealet på naturområde på Buholmen. Det er heller ikke naturlig at det er naturområde på så store deler av en liten boligtomt som denne, som i tillegg, har store arealet båndlagt av veier for fellesskapet.

I hovedsak er det mere bygging på naturområde for fellesskapet en for denne spesifikke tomten.

Det ligger heller ikke slik til at allmenheten vil reagere på tiltaket eller at det begrenser tilkomsten til sjø eller til andre eiendommer, snarere tvert imot, det er lettere med snuforhold og trafikkavvikling med at tiltaket fullføres.

I tillegg må det påpekes at det er lite trafikk til område med 2 boliger og noen båtplasser ved sjøen. Tilførselsveiene har god bredde og muligheter for passeringer for 2 biler.

Etter vår vurdering er det klart større fordeler med å gi dispensasjon for begrenset bygging på naturområdet er hva det negative konsekvensene er.

Ved avslag vil det og gå ut over naboeiendommen som ikke vil få vei frem til eiendommen.

Vi håper på positiv behandling av saken.

Med vennlig hilsen

H. M. Aarland

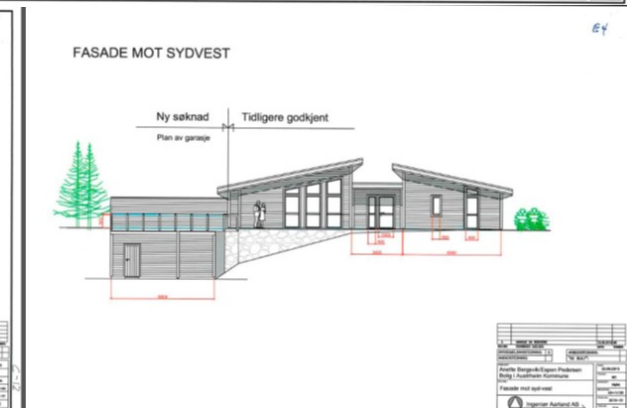
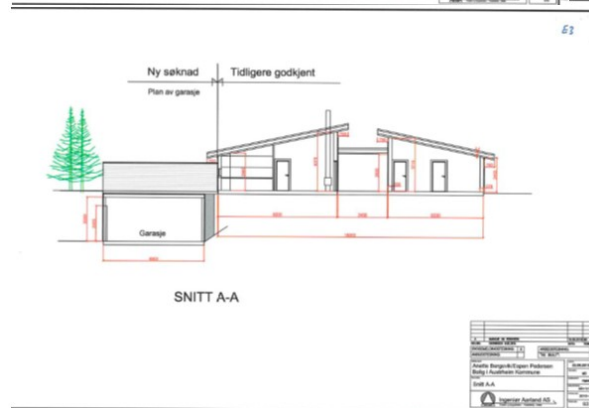
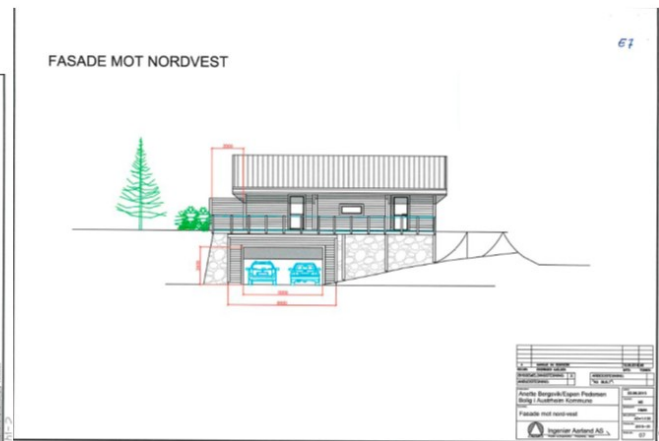
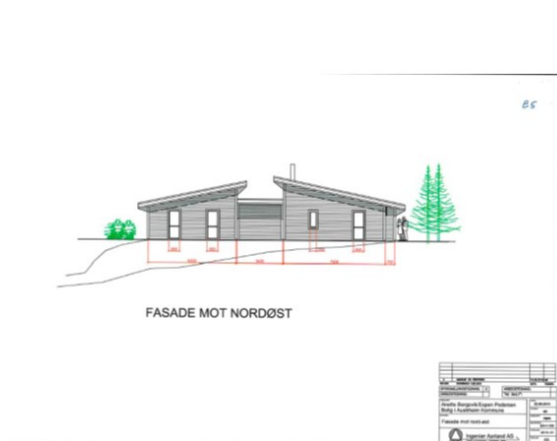
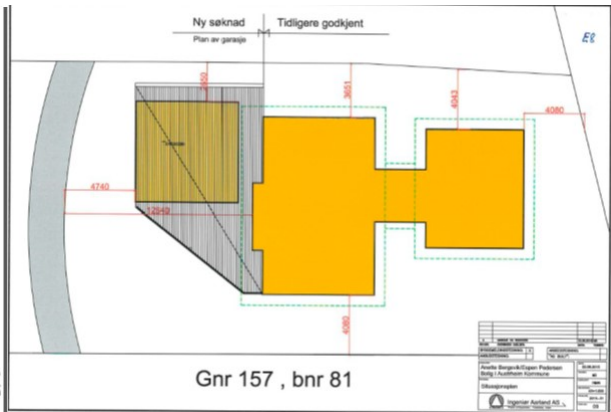
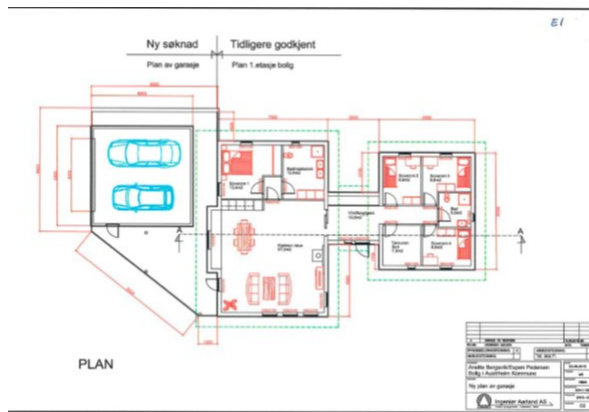
Hans Magnar Aarland
Ingeniør Aarland AS
Eidsvågbakken 1
5105 Eidsvåg

Telefon 55 31 05 44

Mobil 91 86 82 03



Under vert teikningar frå søknaden om dispensasjon vist. Teikningane forklarer tydelig kva som det vert søkt om her, og det er plassering av garasje som er bygd på tomt 1. Den er bygd saman/inntil hytte



INGENØR AARLAND AS
V/ Hans Magnar Aarland
Eidsvåkbakken 1, 5105 Eidsvåg

Viser til nabovarsel datert 26.09.19 fra Ingenør Aarland AS om dispensasjon 157/81 Buholmen.

Når det gjelder dispensasjon på ulovlig oppført garasje, terrasse utenfor byggegrense, flytting av vei og felles parkeringsplass (P2), sier jeg klart nei til dette. Jeg mener det er et grovt brudd på reguleringsplanen og styringen den har, samt at den også skaper presidens i området. Ved flytting av vei vil jeg måtte kjøre på kanten av et brattheng på 4-6 meter som vil være farlig når mye snø og glatt føre.

I dispensasjonssøknaden er det skrevet:

''Garasje er oppført med bakgrunn i at byggherre har trodd at den kunne oppføres uten søknad når den er under 50m2. Men har glemt kravet til at byggeriet skal samsvare med reguleringsplanen.''

Espen Pedersen er bygningsmann/tømrer av yrke og bør kjenne regler som gjelder for søking og bygging. Han har tidligere fortalt at han har kjennskap til reguleringsplanen. Påstand om å ha ''glemt'' at byggeriet skal samsvare med reguleringsplanen stiller jeg meg derfor veldig tvilende til.

''Arealet mot vest på tomten der veien/ P2 er etablert, blir med mye snø og glatt føre benyttet som parkering, da det er bratt tilkomst til sjøen.''

Ned til sjøen er det ingen av naustene/ båtplassene som har veirett. Sommer, vinter, høst eller vår. Derfor har vi P2.

''Ved avslag vil det og gå ut over naboeiendommen som ikke vil få vei frem til eiendommen.''

Det er regulert vei frem til 157/60 og det som blir sagt her medfører ikke riktighet.

Reguleringsplanen:

Espen og Anette sier de kjenner til reguleringsplanen og burde forholdt seg til denne under bygging. Det kommer tydelig frem i reguleringsplanen hvor byggegrenser og veier skal gå. De har bygget huset ut maks på tomten og det kan ikke komme som noen overraskelse at garasjen er ulovlig utenfor byggegrense.

De bruker huset uten ferdigattest, de har ikke sikkert tomten sin mot min tomt, noe som gjør at det raser stein ned på min tomt. De har lagt om veien, minsket parkeringsplassen og ikke tatt hensyn til grøntareal. Etter min mening er alt som er gjort på eiendom 157/81 kun for egen vinning.

Ivar Bergsvik (far/svigerfar) har vært grunneigerenes representant under hele plan prosessen og kjenner reguleringsplanen godt og burde tatt tak i dette for lengst.

Viser til tidligere klager fra Espen Pedersen, Anette Bergsvik og Ivar Bergsvik fra når jeg selv søkte dispensasjon.

Vedlegg (1)

Espen Pedersen skriver at han er gjort kjent med reguleringsplanen for Buholmen som er bare 5 år gammel.

Vedlegg (2)

Anette Bergsvik skriver at hun er gjort kjent med reguleringsplanen for Buholmen som er bare 5 år gammel.

Vedlegg (3)

Ivar Bergsvik har vært grunneigerenes representant under reguleringen av Buholmen. Han sier også at når reguleringsplanen var vedtatt, var den den som gjaldt. Videre sier han at endringer i reguleringsplanen så tidlig i utbyggingsfasen er feil signal å gi.

Vedlegg (4)

Austrheim kommune - Melding om vedtak dispensasjon 157/60

I dokumentene fra kommunen kommer det også frem at reguleringsplanen er ganske ny og de vil holde på reguleringsplanen som den ligger. Ordfører Per Lerøy har vist til at det har vært jobbet lenge med reguleringsplanen i Buholmen, og vil støtte å holde på denne.

Videre i saken er det sagt: ''For det første er det å utarbeide en reguleringsplan en omfattende prosess der alle parter blir hørt. En skal derfor være varsom med å gi dispensasjon fra en plan som er vedtatt i nyere tid og bare delvis utbygd.''

Ingenior Aarland AS
Eidevågbakken 1 HMAA
5106 Eidsvåg
Tlf. 55 31 05 44, info@ing-aarland.no

Vest Oppmåling AS
5281 Valestrandsfossen
helge@vestoppmaaling.no

Espen Pedersen 15/8/21
Årheim Kommune



Plassering av vegmur og tilkomstveg til nabotomt i sør på gbnr 157/60 er vist i foto over

Vurdering:

Vurdering etter naturmangfaldslova:

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlagt berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Rådmannen finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Vestland.

Vurdering etter plan- og bygningslova:

Ved handsaming av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak arealformåla og byggjegrensa i reguleringsplanen blir vesentleg tilsidesett. Desse omsyna, men og tilhøvet til nabotomt/nabo er vurderingstema her. Vidare skal det vurderast om fordelane ved å gje dispensasjonsløyve blir klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Nasjonale og regionale rammer og mål skal leggjast til grunn for avveging av interesser.

Rådmannen har vurdert at det ikkje er naudsynt med dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 i

denne saka då det er byggjegrænse mot sjø i denne reguleringsplanen som det vert søkt om dispensasjon for her. På heimesida til Kommunal- og moderniseringsdepartementet står det følgjande om tilhøvet mellom byggjegrænse i plan og det generelle byggjeforbodet i § 1-8 andre ledd: I uttalelse til Sivilombudsmannen i sak 2018/4012 om dispensasjon fra byggegrense i kommuneplanens arealdel, uttaler Sivilombudsmannen at saken var behandlet etter feil bestemmelse når den var behandlet etter plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd. På bakgrunn av uttalelsen fra Sivilombudsmannen, finner Kommunal- og moderniseringsdepartementet det riktig å legge til grunn at det ved dispensasjon fra byggegrense i plan, vil være tilstrekkelig å behandle saken ut fra byggegrensen i planen.

Når det gjeld i kva grad ein dispensasjon som omsøkt, til omlegging av felles veg og bygging av garasje her vil vesentleg tilsidesette omsynet bak arealformåla, men og byggjegrænse sett i plan må ein sjå på fakta i saka. Plassering av garasje er ved eksisterande bustadhus. Om det vert gjeve dispensasjon til dette tiltaket vil det ikkje gå vesentleg utover bruken av det regulerte området. Det kan difor ikkje seiast at omsynet til arealformålet eller omsyn til byggjegrænse vert vesentleg tilsidesett med omsøkt tiltak. Det kan heller ikkje seiast at omsynet til nabotomten som er ferdig planert i sør til Ruben Johnsen som som eigar av bustadtomt gbnr. 157/60 vert vesentleg satt til side med omsøkt omlegging av felles veg og garasje. Omlegging av fellesveg til nabotomt gbnr. 157/60 lett seg lett løysa slik skissa frå firma Ingeniør Aarland AS viser med oransje farge under og i vedlagte foto til søknad.

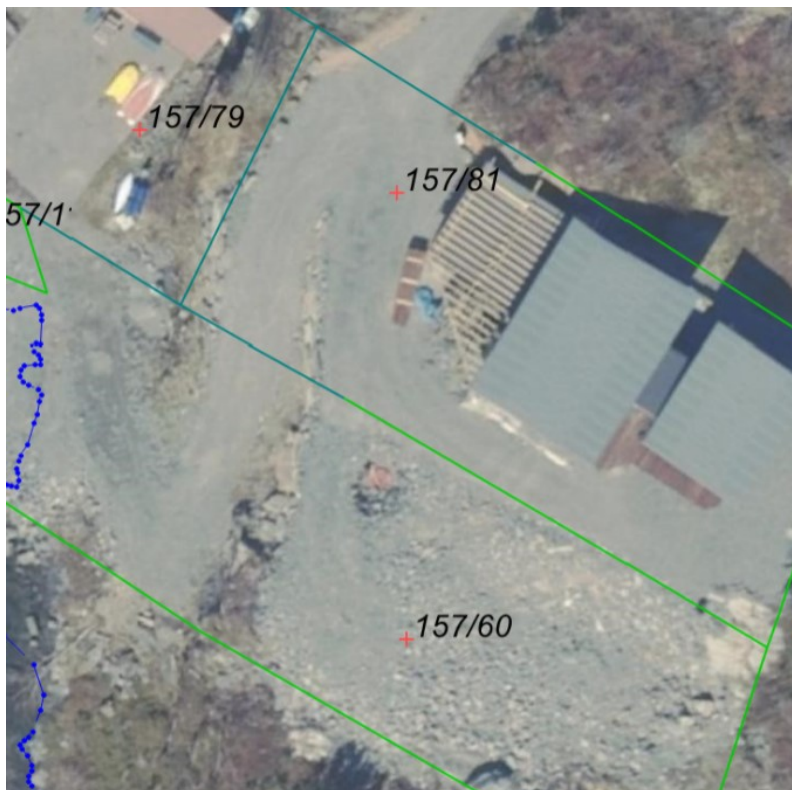


Skissa over frå ingeniør Aarland viser kor felles veg kan plasserast i forhold til garasje/bustadhus og

til nabotomt gbnr. 157/60. Vegmur mot skråning nedanfor vert vist i teikningane over

Når det så gjeld vurderinga av fordelar og ulemper med å gje dispensasjon er det ei rekke tilhøve som må vurderast. For det første er det å utarbeide ein reguleringsplan er ein omfattande prosess der alle partar vert høyrd. Vidare må presedensverknadene tilleggast vekt. I ein nyare reguleringsplan som berre er delvis utbygd skal ein vera varsam med å gje dispensasjon då dette kan medføre presedensverknader for dei andre tomtene og såleis undergrave reguleringsplanen som styringsverty. Austrheim kommune godkjente reguleringsplanen den 30.01.2014. Rådmannen vil peike på at det står i plan- og bygningslova under § 19-2 fjerde avsnitt at: Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Rådmannen vil informera om at det ikkje er kome inn nokon uttale til søknaden som vart sendt til uttale til fylkeskommunen eller Fylkesmannen i Vestland.

Rådmannen meiner at omlegging av felles veg som omsøkt til nabotomt sør for gbnr. 157/60 er lett å løysa vegteknisk slik skissa over viser. Rådmannen meiner difor at det nabo Ruben Johnsen skriv om at Ved flytting av vei vil jeg måtte kjøre på kanten av et brattheng på 4-6 meter som vil være farlig når mye snø og glatt føre ikkje er eit problem med oppføring av ein mur/rekkverk som hindrar utforkøyning her. Rådmannen vil peike på at det å sikra vegskråninga her med ein mur/rekkverk i vest er godt vist i teikningen til Ingeniør Aarland AS som er vedlagt søknad. Med omlegging av felles veg som omsøkt her er det også mogleg å ha garasje som omsøkt her, utan at dette vert til vesentleg ulempe for ferdig planert nabotomt i sør. Ei omlegging av felles veg som omsøkt vil såleis vera til det beste for begge partar, den vil heller ikkje øydeleggja eksisterande tilkomst til inngangspartiet til eksisterande bustadhus på gbnr. 157/81. Rådmannen synes problema nabo i sin nabomerknad tek opp om omlegginga av felles veg er lett løysande vegteknisk og tryggleiksmessig, slik søkjar har vist i sin søknad. Parkeringsbehovet kan løysast i dette området langs tilkomstveg, men og på parkeringsplassen ved innkøyringa til dette planområdet i område merka av som P1. Rådmannen meiner at omsøkt dispensasjon gjer det lettare for folk å snu bilane sine i området enn kva reguleringsplanen legg opp til.



Fotokart over eigedomane gbnr. 157/60 og gbnr. 157/81. Områda er planert. Det er gjeve

byggjeløyve til bustadhus på gbnr. 157/60

Rådmannen synes at søkjar har grunngjeve dispensasjonsøknaden godt. Rådmannen meiner at naboane her bør kunne få til ei løysing saman med omlegginga av felles veg (den er ferdig planert), men det er naturleg at grunneigar som søker om dispensasjon tek ansvaret med å sikre denne vegtilkomsten til gbnr. 157/60 på ein forsvarleg måte. Her er det mogeleg å finna gode løysingar, gjerne som vist i skissa frå Ingeniør Aarland AS. Rådmannen kan ikkje sjå at det å gje dispensasjon i denne saka vil gje uheldige presedensverknader på nokon måte, då saka er for spesiell til det. Nabo som har merknad i denne saka har fått byggjeløyve på bustadhus og tilkomst vart også vurdert der utifrå den som alt er planert til tomten i dag. Rådmannen vil og peike på at det i plan-og bygningslova §19-2 tredje avsnitt står: Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Rådmannen ser ikkje at omsøkt dispensasjon har uheldige konsekvensar på desse tema som er teke opp i lova her. Rådmannen meiner og at dispensasjon kan gjevast her då hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikkje vert vesentleg tilsidesatt i denne saka. Rådmannen meiner at fordelene ved å gi dispensasjon i denne saka og er klart større enn ulempene. Garasjen er alt bygd og felles veg som omsøkt og som alt er planert kan nyttast av begge partar utan vesentleg ulemper for nokon. Det er naturleg med vilkår i saka sett til sikring av tilkomstveg til gbnr. 157/60.

Rådmannen ser at søkjar opplyser om at han har vore i god tru då han bygde garasje i regulert bustadområde utan å søkja først. Rådmannen ser ingen grunn til å betvila det, og er positiv til at søkjar no søker dispensasjon på vanleg måte på desse tiltaka som alt er gjennomført. Søknaden er grunngjeve godt med hjelp av Ingeniør Aadland AS si planlegging. Rådmannen meiner og at omsøkt tiltak ikkje har uheldig verknad på friluftslivet, strandsona eller ålmenta i området, då det er opparbeida og regulert inn veg, men og naust- og småbåtanleggsområde på nedsida av omsøkte tiltak. Dispensasjonane fører heller ikkje med seg uakseptable ulemper for nokon. Dispensasjonen som omsøkt er og fornuftig då arealplanen og byggjegrensa i den her hindrar ein hensiktsmessig utvikling på omsøkt bustadeigedom, då bustadtomten er lang og nesten for smal til ein funksjonell bustad. Rådmannen har etter ei samla vurdering komme til at fordelane med dispensasjonane er klart større enn ulempene og at også dette vilkåret for å gi dispensasjon som omsøkt i denne saka er oppfylt.

Konklusjon:

Det er ei rekke moment som gjer seg gjeldande i vurderinga av om det skal gjevast dispensasjon eller ikkje, samt om omsyna bak byggjegrensa og arealformålet vert tilsidesett. Rådmannen har vurdert både tiltakshavar og nabo sine synspunkt, og regionale rammer og mål er tillagt vekt. Samla sett meiner rådmannen at omsynet presedensverknader ikkje kan leggjast vekt på i denne saka, då saka er spesiell. Det er difor ikkje ein reell fare for at reguleringsplanen vil miste si rolle som styringsverktøy om det vert gjeve dispensasjon som omsøkt her. Omsyna bak byggjegrensa og arealformålet vert ikkje vesetleg tilsidesett i denne saka. Det bør difor etter ei samla vurdering gjevast dispensasjon til omlegging av felles veg og garasje som omsøkt.

Nye opplysningar i saka:

- 1.Fylkesmannen i Vestland har ikkje klaga på dispensasjonsvedtaket.
- 2.Espen Pedersen som er grunneigar på gbnr. 157/81 har ikkje kommentert klagen til Ruben Johnsen.

Alle saksdokument i saka er elles vedlagt.

Vurdering:

Rådmannen kan ikkje sjå at det er kome fram nye opplysningar i klagen som ikkje er grundig vurdert tidlegare i saksutgreiinga og i vedtaket til formannskapet i denne dispensasjonssaka. Klage frå Ruben Johnsen er i hovudsak i samsvar med nabomerknaden han hadde til dispensasjonsøknaden frå nabo Espen Pedersen.

Rådmannen meiner at Austrheim kommune i denne saka har passa godt på at den har vore så godt opplyst som mogeleg før vedtak er trufte, og at dette er gjort i samsvar med forvaltingslova § 17. Når det gjeld klagen frå nabo datert den 10.mars 2020 er det i det vesentlege ikkje kome fram nye opplysningar i saka etter rådmannen si meining. Ruben Johnsen skriv følgjande til slutt i sin klage: *Etter min meining har ikke formannskapet satt seg inn forutsetningene for reguleringsplanen, selve reguleringsplanen og hva de tidligere har stemt/sagt når det gjelder reguleringsplanen.* Rådmannen meiner at formannskapet i Austrheim kommune har sett seg godt inn i saka og reguleringsplanen her. I denne saka som Ruben Johnsen hadde nabomerknad på var politikarane på synfaring før samrøystes vedtak vart gjort i formannskapsmøtet etterpå. På synfaringa møtte Ruben Johnsen opp og sa si meining til politikarane i formannskapet og svarte på spørsmål. Ruben Johnsen la på synfaringa tydleg fram for politikarane sine synspunkt på nabo Espen Pedersen sin søknad.

Det er ikkje kome nye opplysningar inn i klagen på formannskapet sitt vedtak som endrar rådmannen sin haldning. Rådmanne meiner difor det ikkje er grunn til å sjå på saka på nytt.Rådmannen kan ikkje sjå at det hefter feil med handsaminga i denne saka. Partane har vorte underretta om alle vedtak i planprosessen i samsvar med forvaltingslova § 27 (underretning om vedtak). Rådmannen meiner at Austrheim kommune har fulgt opp intensjonane i plan- og bygningslova og forvaltingslova § 17 (utgreiing- og informasjonsplikt) og § 18 (partane sin adgang til å gjera seg kjent med sakens dokumenter) på fagleg gode måte, og elles utøvd ein god forvaltingskikk i denne saka.

Rådmannen kan etter ei samla vurdering ikkje sjå at det er grunn til å ta klagen til Ruben Johnsen til følgje. Rådmannen rår difor til at klagen ikkje vert teke til følgje. Saka vert sendt over til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Konklusjon:

Austrheim kommune sitt formannskap tek ikkje klagen til Ruben Johnsen til følgje. Grunngevinga er at det føreligg ingen nye opplysningar eller moment i klagen som ikkje er nemnd i nabomerknaden eller som ikkje er utgreidd grundig tidlegare i sakshandsaminga. Vedtaket er heimla i forvaltingslova si § 33. Klagen vert sendt over til endeleg avgjerd hjå Fylkesmannen i Vestland.

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
043/20	Formannskapet	PS	08.04.2020

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Rolf-Henning Myrmel	FE-613	20/306

Kommunale utleigebustadar

Framlegg til vedtak:

Austrheim formannskap tek orientering til vitande og ber om at ei løysing på bustadar til personar med spesielle behov/utfordringar og/eller redusert bo evne vert arbeid vidare med og at ei gjennomarbeid løysing med finansiering vert lagt fram til formannskapet/kommunestyret snarast.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

UTFORDRINGER MED KOMMUNALE UTLEIEBUSTADER

Kommunale utleigebustadar har en høgare brannrisiko enn bustader generelt. Dette er særleg knytet til bebuargrupper med spesielle behov og utfordringar. Erfaring viser også at det er unormalt mange skader knytet til vasslekkasjar og hærverk for disse bebuargruppene.

— Mangelfull risikovurdering av bebuar ved tildeling av bustad til personar med spesielle behov/utfordringar og/eller redusert bo evne. Dette fører til at bustad tildelast utan at sikkerheita for bebuar og naboar er tilfredsstillande ivaretatt.

— Mangelfull oppfølging av bebuar med spesielle utfordringar med tanke på å fange opp veiledningsbehov, behov for sikringstiltak og endring av risiko.

— Mangel på tilrettelagte bustader som er tilpassa ulike bebuergrupper.

Kommunen må ha en strategi for kor bustader for personar med spesielle utfordringar skal plasserast geografisk. Strategien må omfatte fleire forhold, som kvalitet for den enkelte bebuar, hensyn til eventuelle behandlingsopplegg for bebuaren og hensyn til lokalmiljøet. Hensynet til lokalmiljøet må ikkje gå på bekostning av, men være et element i, en risikovurdering rundt sikkerheita til bebuaren og øvrige bebuarar i nærmiljøet. Her er det viktig å vurdere om bustaden skal:

-samlast på enkelte geografiske steder

-innlemmast i eksisterande, ordinære bumiljø

-plasserast sentralt i kommunen, eller plasserast i meir perifere området

Vurdering

Austrheim kommune har i dag ikkje bustader som er tilrettelagt til desse brukarane. Ein har i dag nytta kommunale bustader i 2-4 mannbustader og kjellarleilegheiter utan ekstra sikring mot brann m.m. Dette har medført uro hos naboar. For de bebuarar som utgjer en stor risiko både for seg sjølv og andre, kan det medføre at bustadtilbodet blir robuste løysningar. Dette kan være frittliggende spesialbygningar med integrerte brannsikringstiltak som ikkje lett kan setets ut av funksjon, og som har redusert risiko knytet til vann skader, hærverk og andre forhold knytet til bebuar med særlege utfordringar.

Ein har sett på mogleg plassering av eigna bustader i nærleiken av kommunesenteret, ein har her ein kommunal tomt som kan nyttast. Kostnaden med bygging kan dekkast inn ved sal av tre leilegheiter som vert frigjort og med husleige. Ein vil og understreke at dette er ei foreløpig vurdering sett frå ei teknisk side, ein må ved eventuelt vidare arbeid trekke inn helsevesenet for å sikre den helsefaglege delen opp mot brukarane.

Skisse over moglege løysingar: 36 m² 1 roms, med utv. Bod.





Konklusjon

Austrheim formannskap tek orientering til vitande og ber om at ei løysing på bustader til personar med spesielle behov/utfordringar og/eller redusert bo evne vert arbeid vidare med og at ei gjennomarbeid løysing med finansiering vert lagt fram til formannskap/kommunestyre snarast.