

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
028/21	Formannskapet	PS	18.03.2021

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Christopher Marius Straumøy	Gbnr-132/67	20/4908

Søknad om dispensasjon for tilbygg på fritidsbustad - gbnr. 132/67 - Utkilneset

Vedlegg:

Uttale - søknad om dispensasjon - reguleringsplan - tilbygg på eksisterande fritidsbustad - gnr 132 bnr 67 - Utkilen - Austrheim kommune

Søknad del 2 - gbnr 132/67 - Utkilneset - fritidsbustad - tilbygg - formel søknad

Søknadsskjema

Vedlegg 1-5 Nabovsarsler

Skisse 3 D

Skisse 3C

Fasade mot vest 2

Skisse 3 D gammel-ny

Fasade Nord

Fasade sør med Velux

Plan ny hytte

Vedlegg 6 Situasjonsplan

Søknad del 1 - gbnr 132/67 - Utkilneset - fritidsbustad - tilbygg

gammel hytte 2

SJØBODEN

KAI 2

KAI VEST

KART

Ny hytte

Grunnflate gammel hytte med tilbygg

Skisse ovr fasade mot sør med mønehøyde

Skisse fasade mot sør

OPPRINNELIG HUS

Framlegg til vedtak:

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå pbl. § 1-8 og kommuneplan **plan-id: 2013001** til omsøkte tilbygg på fritidsbustad:

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6

og § 1-8.

Formannskapet - 028/21 - 18.03.2021

FS - behandling:

Sakshandsamar Christopher Straumøy orienterte om saka:
Handsaming i formannskapet:
Samrøystes for rådmannens framlegg til vedtak.

FS vedtak:

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå pbl. § 1-8 og kommuneplan **plan-id: 2013001** til omsøkte tilbygg på fritidsbustad:

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og § 1-8.

Saksopplysninger:

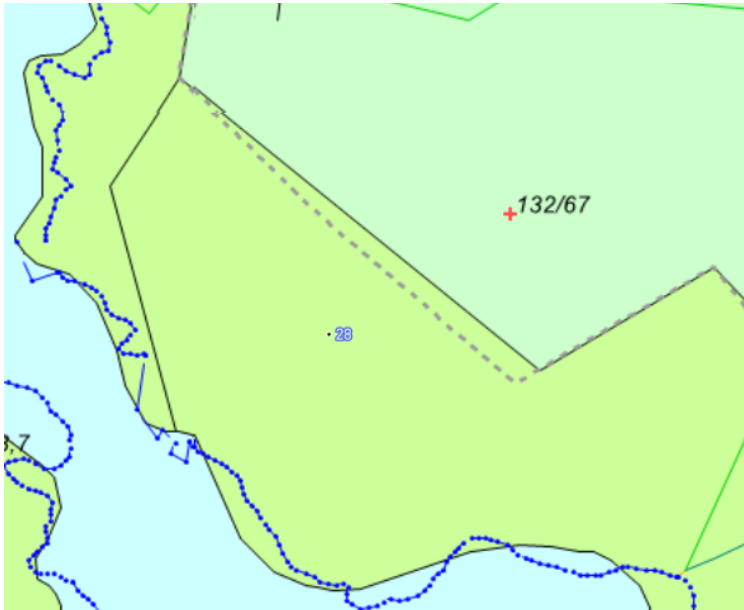
Bakgrunn

Det er søkt om dispensasjon frå kommunens arealdel vedr. byggegrense mot sjø og LNF-område for tilbygg på fritidsbustad på gbnr. 132/67. Område ligg i eit allereie etablert bustad – og fritidsbustadområde.



Situasjonsfoto

Detalj over kommuneplankart i Austrheim kommune:



Søkar har grunngjeve søknaden slik:

Jeg overtok eiendommen gnr. 132 bnr. 67, Utkilneset 28 i Austrheim kommune fra mine foreldre i 2014, med avtale om at de skulle bruke den så lenge de ønsket. De har disponert den inntil nå, men ettersom de begge nå er 91 år og helsen skranter, er det ikke like aktuelt for dem å benytte den lenger. Jeg har derfor stort sett overtatt bruken av hytten, og jeg har i den forbindelse ønsker om å oppgradere eiendommen til dagens standard. Mitt ønske er for øvrig at en oppgradering gjerne kan medføre at mine foreldre fortsatt kan bruke hytten i den grad det er mulig.

Det opprinnelige huset på eiendommen (se dokument «opprinnelig hus») ble revet i 1980, og erstattet med en brukt hytte, som da ble «kjøpt på rot». Hytten som ble kjøpt antas da å ha vært ca. 20 år gammel. Hytten ble flyttet til Utkilneset i moduler (se dokument «gamme hytte»). Hytten som i dag står på eiendommen trenger sårt vedlikehold. I forbindelse med at vi i 2020 malte hytten, oppdaget vi at det haster med å få utbedret denne.

Vi har også nylig oppgradert begge kaiene (se dokument «kai») og den gamle sjøboden (se dokument «sjøboden»). På sjøboden gjenstår det å skifte taket, men dette vil bli gjort i forbindelse med utbedring av hytten for øvrig.

Gjennomgang av standarden på hytten viser at det er betydelig med arbeid som må gjøres. Grunnet mangelfullt grunnarbeid fra tidligere, renner det vann fra grunnen på østsiden av hytten og inn i kjelleren, der det av denne årsak er konstant fuktig. Denne fuktigheten trenger også opp i hytten. Kledningen har som nevnt behov for å skiftes, og ikke minst er det ønskelig å få skiftet ut taket som består av asbestplater.

Bad og kjøkken er også modent for utskifting, og soverommene er etter dagens målestokk svært små.

Jeg har stor familie, og for at vi skal ha anledning til å være samlet flere samtidig på hytten, er det behov for å utbedre denne, samt utvide arealet, slik at det er plass til dette. Det er ønskelig at flest mulig skal kunne ha muligheten til å benytte hytten som det familiestedet det er ment å være.

Vi ønsker å bygge på hytten ca 2,5 meter på østsiden, og samtidig benytte anledning til å drenere grunnen der for å unngå vannet som renner inn i kjelleren. Videre ønsker vi å heve taket når vi likevel skal skifte ut asbestplatene på taket, slik at det er mulig å få utvidet arealet med rom i 2. etasje. Sammenliknet med de andre hyttene/husene på Utkilneset fremstår taket på vår hytte som «feil» skredde på, da det er mye flatere enn de andre (se dokument «gammel hytte»). I og med at

kledningen stort sett må skiftes ut, er det ønskelig også å bytte vinduer, hvilket medfører endret fasade på hytten (se dokument «ny hytte») Den nye hytten vurderes å være sammenlignbar stil med den opprinnelige hytten som sto der, og som ble revet i 1980.

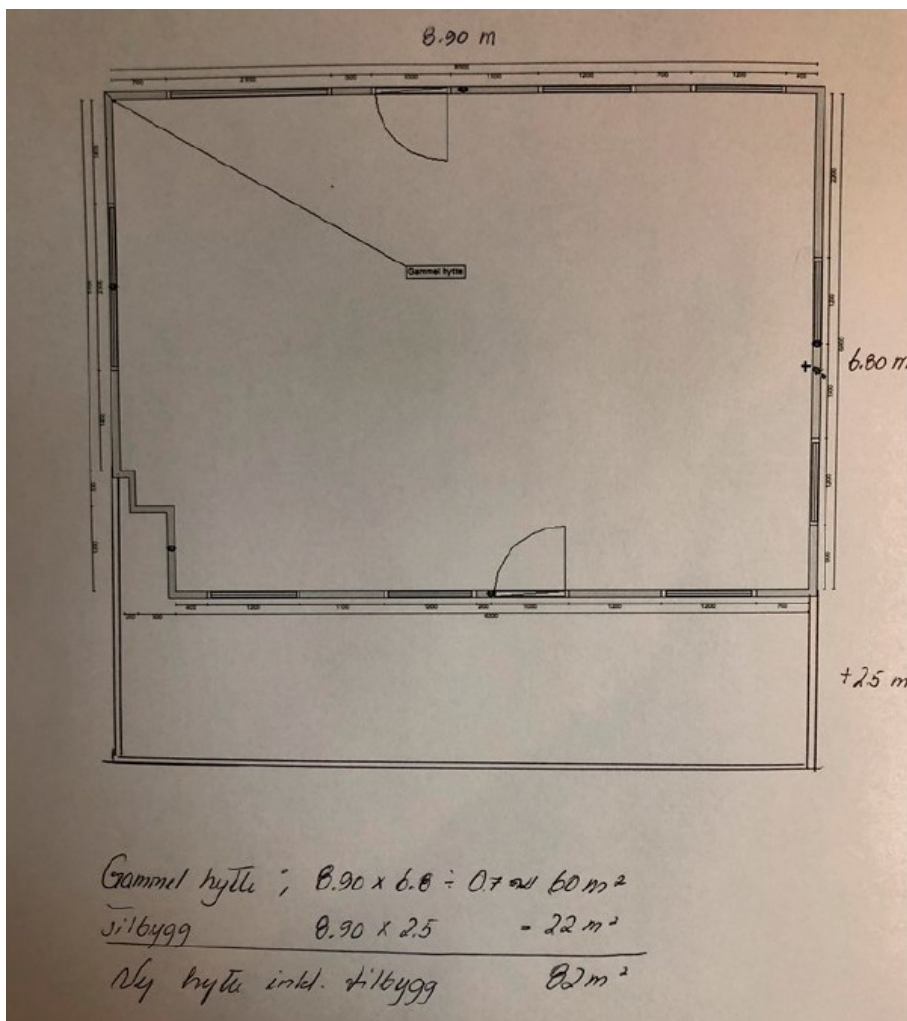
Vedlagt sendes kart over Utkilneset, der det ønskede tilbygget er tegnet inn (se dokument «kart»). For ordens skyld gjøres oppmerksom på at bildet av ny hytte (se dokument «ny hytte») viser en takhøyde som er høyere enn det vi søker om. Videre legges det også ved 2 skisser som viser endring ved tilbygg og heving av tak.

Vi håper søknaden om utbedring av vårt familiested på Utkilneset 28 blir innvilget, da dette er nødvendig for å utbedre forhold ved hytten som haster å få gjort, og samtidig få den oppgradert til å være i tråd med dagens krav til standard. På denne måten ønsker jeg å få omgjort stedet til å bli attraktivt å benytte for hele familien. Videre mener jeg en oppgradering også vil være positivt i forhold til all ferdsel gjennom Kilstraumen, da dagens hytte bærer preg av forfall slik den fremstår også fra sjøsiden.

Nabovarsel er sendt i henhold til mottatt naboliste.

Jeg ser frem til en positiv tilbakemelding på min søknad, og står selvsagt til disposisjon dersom det er spørsmål i anledning denne.

Med vennlig hilsen
GRETHE UTKILEN



Grunnflate gamal/Ny



Ny Hytte



Gamal Hytte

Høyring:

Saka vart sendt til høyring hos Statsforvalteren i Vestland og Vestland Fylkeskommune. Det er ikkje komme inn merknader frå Statsforvalteren. Vestland Fylkeskommune hadde ingen merknader.

Vurdering etter naturmangfaldlova:

Kommunen har vurdert saken etter prinsippa i naturmangfaldslova §§ 7-12. Det er særleg lagt vekt på berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet. Den samla belastninga for økosystemet vert vurdert lokalt på staden for omsøkte tilbygg og sett i ein større samanheng.

Rådmannen 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 omsøkt stad.

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Rådmannen meiner at vern av naturmangfaldet og miljø vert ivaretekne om det vert gjeve dispensasjon som omsøkt.

Rådmannen finn ikkje at dei omsøkte tiltaka vil koma i konflikt med naturmangfaldslova. Rådmannen meiner difor at ein etter naturmangfaldlova kan gjeve dispensasjon her til omsøkt tilbygg.

Nabovarsel:

Det er sendt ut nabovarsel, men det er ikkje komme inn nokon merknader.

Vurdering etter plan- og bygningslova:

Vurderinga om dispensasjon skal gjevast etter pbl. § 19-2 må vurderast mot både pbl. § 1-8 om strandsona og etter pbl. § 11-6 om rettsverknaden av kommuneplanen sin arealdel.

Etter pbl. § 1-8 første til tredje ledd følger det:

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringar kan ikkje settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyyvann. Dette er likevel ikkje til hinder for fradeling ved innløsning av bebyggd festetomt etter tomtefestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikkje annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2»

Bestemmelsen i § 1-8 uttrykkjer eit generelt forbod mot fradeling, oppføring og endring av tiltak i 100 –metersbeltet langs sjøen, med unntak av fasadeendringar. Byggjeforbodet skal sikra ålmenta tilgang til strandsona sine kvalitetar som friluftsliv- natur- og kulturområde. Strandsona er underlagt eit særleg vern, og det er difor ein høg terskel for å dispensera frå §1-8. Kommunen har eit særleg fokus på å hindre at strandsona vert privatisert.

Byggegrensen som er satt på eigedomen mot sjø er ca. 3-7 meter frå det omsøkte tiltaket. Men dei same vurderingane er gjelande her som ved «100-metersbeltet», jf. pbl. § 1-8.

Eit tilbygg på ein fritidsbustad som er gamal og i behov for rehabilitering vil kunne auka bruken av

området og gjera det meir tilgjengeleg. Omsøkte tiltak er difor ikkje sett på som eit privatiserande tiltak. Rådmannen meiner difor at eit påbygg på omsøkt stad *ikkje* vil medføre særleg privatisering av strandsona i området.

Vidare finn kommunen at omsøkte tiltak ikkje vil påverka omsyna til natur, friluftsliv, landskap eller andre ålmenta interesser i negativ grad.

Kommunen har vore på synfaring. I omsøkte område er det allereie fleire bustader og fritidsbustader på omsøkte område. Dei fleste har ein størrelse i tråd med dagens behov, og det er ikkje urørt natur som vert omsøkt. Tilbygget er av beskjeden karakter. Det vil endre bygget noko, men det vil bli meir i tråd med anna busetnad i området. Inntrykket til området vil dermed ikkje påverkast i særleg grad og området sin karakter gjer at det estetisk kan vurderast eit tilbygg på søkt område. Tiltaket er ikkje til ulempe for friluftsliv, ålmenta, fiskeri eller for biologisk mangfaldet i området.

Rådmannen meiner at omsøkte tiltak ikkje vil redusera samfunnstryggleiken eller vera ein farleg plassering i forhold til vind og ver. Det er positivt at ein kan rehabilitere eit forfallen hus slik at det er betre beskytta mot vind og ver som er på området.

Plan- og bygningslova (PBL) § 11-6 omhandlar rettsverknaden av kommuneplanen sin arealdel:

”Kommuneplanens arealdel 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 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knytt til arealformål og hensynssoner.”

Utgangspunktet er at ein skal halde seg til vedtatt kommuneplan. Det søkte område går i kommuneplan over avsett sone til LNF.

Rådmannen vil peike på kommuneplanen sin arealdel si føresegn til LNF her seier at:

§ 3.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde, pbl § 11-7 nr. 5

Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. pbl § 11-7 nr. 5, a).

Å få rehabilitert og på plass eit tilbygg her vil leggja til rette for bruken av fritidsbustaden på ein anna måte enn dagens tilstand. Det vil forsikre at det omsøkte tiltaket vil brukast og auke bruken i omsøkte område.

Vidare vil omsøkte tiltak ikkje skje op dyrka eller dyrkbar jord. Det er heller ikkje ein gard på eigedomen, men ein fritidsbustad som sidan bygget vart satt ned på eigedomen har vore brukt som det. Det omsøkte tiltak vil nytte allereie eksisterande infrastruktur med etablerte atkomstveger til område. Intern veg, parkering og atkomstveg er etablert i forbindelse med tidlegare utbygging i

område. Ålmentas ferdsel i strandsona vil ikkje bli negativt påverka av det omsøkte tiltak.

Det føreligg statlege retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona lang sjøen. I kapittel 3 kjem det fram at:

«Kommunene skal legge retningslinjene til grunn i den kommunale planleggingen, planbehandlingen og behandlingen av dispensasjons-søknader... I utgangspunktet er det kommunene som ut fra en helhetsvurdering bestemmer hvordan arealene skal nyttas. Kommunene skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål og interesser i sin planlegging.»

Vidare har dei statlege retningslinjene lagt opp til ein differensiering av strandsona gjennom planlegging. I kapittel 4.2 lyd det følgjande:

«Det er ikke mulig å foreta en geografisk avgrensning i retningslinjene som fullt ut tar hensyn til lokale forskjeller innad i den enkelte kommune. Derfor vil retningslinjene ha ulik vekt i ulike deler av kommunen i arbeidet med kommuneplaner. Det vil derfor åpnes for å foreta ytterligere differensiering i kommuneplanens arealdel og eventuelt i regional plan av områder innad i kommunen som synliggjør slike lokale variasjoner. Det vil være enklere å få tillatelse til å bygge i områder i kommunen med lite press, og vanskeligere i områder der presset er stort. Spørsmålet om bygging skal også vurderes i forhold til allmenne interesser, som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.»

I det vidare er det i kapittel 7.1 i dei statlege retningslinjene opplista område med mindre press (Sone 3) på areala. Her er Austrheim kommune opplista som ein av desse kommunane.

Austrheim kommune har gjennom kommuneplanen som gjeld frå 2019-2029 vurdert korleis, og i kva områder det kan oppførast tilbygg på. Det vert imidlertid umogeleg for kommunen å planlegge finmaska detaljer i kommuneplanprosessen for heile den utbygde strandsona. Årsaka er at Austrheim kommune har svært lang strandsona. Slik kommunen ser det vil eit dispensasjonsvedtak i denne saka heller ikkje skape ein presedensverknad for busetnad utanfor regulert område. Årsaka er at omsøkte område ligg i eit allereie etablert område med fritidsbustad og bustader med lite press.

Kommunen (formannskapet) kan med heimel i pbl. § 19-2(1) "gi varig eller midlertidig dispensasjon frå bestemmelser fastsett i eller i medhold av denne lov."

Det følger imidlertid av andre ledd at dispensasjon ikkje kan gis dersom omsyna bak bestemmelsene det dispenserens frå, eller omsyna i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt." I tillegg

må fordelane ved å gi dispensasjon være *“klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.”*

Spørsmålet er således om dei omsyn bak område i kommuneplanen og omsyna i lovens formål blir «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon til tilbygg på fritidsbustad.

Ordlyden peiker på at det ikkje er nok at omsyna blir tilsidesett, men dei må vere merksamts tilsidesette jf. «vesentlig».

Det omsøkte område sin strandsona vil ikkje påverke tilgjengelegheita for ålmenta. Det er ønskeleg at strandsona skal nyttast av ålmenta. Sett i samanheng med at det allereie føreligg busetnad som søkast tilbygg med 22m² BYA, vil ikkje omsøkte tiltak føra til større privatisering. Slik kommunen ser det vert dermed dei omsyn bak område i kommuneplanen og omsyna i lovens formål heller ikkje «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon til tilbygg.

Det neste spørsmålet er om fordelane ved å gi dispensasjon vil være *“klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.”*

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 fordelane er beskjeden større enn ulempene ved dispensasjon. Vurderinga må vise at det føreligg relevante, klare og positive fordelar enn ulempene. Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krev at dei relevante fordelane må ha stor vekt dersom vilkåret skal vere oppfylt.

Som tidlegare nemnt er fritidsbustaden gamal, i dårleg stand og av beskjeden størrelse. Det er ikkje eit urørt område. Vidare er fordelane med å gi dispensasjon til tilbygg at ein faktisk vil sikre aktivitet for eigedomen. Det er særskild viktig for Austrheim kommune at område i strandsona kor ein ønskjer aktivitet vert så tilrettelagt for dette mellom samspel frå dei private og ålmenta. Den omsøkte tilbygg vil etter kommunen sitt syn fremja dette omsynet sterkt. Samstundes finn kommunen at ulempene ved tiltaket er minimale i eit allereie rørt område ettersom det arealmessig må opplevast som eit beskjedent tiltak.

Eit dispensasjonsvedtak i denne saka kan etter rådmannen si vurdering heller ikkje skapa presedens for busetnad i strid med strandsoneomsyna her, arealplanen og elles i kommunen. Rådmannen meiner at det bør gjeva dispensasjon til omsøkte tiltak ettersom fordelane ved å gi dispensasjon her er *“klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.”* Rådmannen rår til at det vert gjeve

dispensasjon som omsøkt.

Konklusjon

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå pbl. § 1-8 og kommuneplan **plan-id: 2013001** til omsøkte tilbygg på fritidsbustad: