



Austrheim kommune
Kommunehuset
5943 AUSTRHEIM

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Klage - Austrheim - 142/173 Breivik / Åråsvågen / Sætre marka - fritidsbustad - dispensasjon

Vi viser til oversending frå kommunen mottatt her 11.02.2022. Saka gjeld vedtak frå formannskapet i Austrheim, 3. februar 2022, i sak 007/22:

«Austrheim kommune gjev dispensasjon frå reguleringsplan plan-id: 2014004 føresegn om rekkefølgekrav, kotehøgde og byggjegrænse til rammeløyve til omsøkt fritidsbustad som omsøkt:

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

Saka vert sendt til Statsforvalteren i Vestland for klagevurdering.»

Statsforvaltaren i Vestland klagar med dette på vedtak i formannskapet 03.02.2022, sak 007/22.

Grunngjeving

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

Søknaden gjeld oppføring av ein fritidsbustad i formål BKS7 i reguleringsplan for Breivik/Åråsvågen /Sætre marka. BKS er i utgangspunktet eit reint bustadformål, medan både føresegnene og planskildringa opnar for rorbuer i BKS7. Rorbu er ikkje eit klart definert omgrep i plan- og bygningslova, men dei fleste vil tolke det som ein fritidsbustad ved sjøen. Vi legg til grunn at intensjonen i reguleringsplanen er å tillate fritidsbustader i formål BKS7, men vil likevel peike på at formålet i kartet er eit reint bustadformål, som i utgangspunktet ikkje opnar for fritidsbustader.

Området BKS7 har fleire føresegn knytt til seg, og er omtalt i planskildringa. Dei viktigaste føresegnene er 5.5.3.1 som seier at i «*område BKS7 kan det først opp tre stk. rorbu/bustadbygg. Kvart bygg kan ha maksimal BYA= 60 m2*», og 3.1.2.7 som seier at «*Før det kan gjevast mellombels*



bruksløyve/ferdigattest for nye bygningar i områda BKB1, BBB2, BKS7, KBA1 - KBA3, må gangveg/-areal o_SGG1 og o_SGG2, køyreveg o_SKV2 med tilhøyrande fortau o_SF1 og o_SF2 og gatetun o_SGT vere ferdigstilte.» Byggehøgde er sett i plankartet til kote 11 m. Det er også fastsett byggegrense i plankartet. Det er no gitt dispensasjon frå fleire av dei dei viktigaste føringane frå området. Vi kan ikkje sjå at det er gitt dispensasjon frå krav om maksimal BYA på 60 m² for kvart bygg. Det er opplyst at BYA for fritidsbustaden er på 100, 7 m².

Reguleringsplanen har vore igjennom ein omfattande prosess. Statsforvaltaren, då Fylkesmannen, hadde motsegn til planen då han var til første gongs offentleg ettersyn. Byggehøgde generelt i planen og i BKS7 var eit konkret tema som vart peika på i motsegnene frå Statsforvaltaren. Til andre gongs offentleg ettersyn hadde kommunen endra planen på ein slik måte at Statsforvaltaren valte å trekkje si motsegn, sjølv om byggehøgda ikkje var endra i BKS7. Byggehøgda i BKS7 er i utgangspunktet høgare enn det Statsforvaltaren vurderte den burde vere i planprosessen. Det er no gitt dispensasjon for å føre opp eit bygg som er enda høgare enn dette. Byggehøgde i området er mellom anna knytt til vurdering av strandsone i reguleringsplanen. Sjølv om det i denne saka ikkje er naudsynt med ein dispensasjon frå byggegrense mot sjø, så er strandsone eit tema. Med bakgrunn i planprosessen meiner vi at å fråvike byggehøgda i dette område i vesentleg grad vil tilsidesette reguleringsplanen og strandsoneinteressene.

Både byggehøgde, BYA, bygningen si plassering og gangsystem er knytt opp mot strandsoneverdiar i området, og er vurdert nøye i planprosessen. Vi er særleg kritisk til byggehøgde og storleik på bygget, som vi vurderer til å verte dominerande i landskapet. BKS7 vil få eit heilt anna uttrykk enn det som er intensjonen i reguleringsplanen.

Planen vart vedtatt av kommunen 14.06.2018, men vedtaket vart påklaga. Etter handsaming av setjestsforvaltar vart kommunen sitt vedtak stadfesta i brev datert 20.02.2019. Vi vurderer det som svært uheldig å dispensere frå så sentrale og viktige grep som byggehøgde, byggjegrænse og rekkjefølgjekrav i ein plan som berre er nokre få år gamal. Dette kan føre til at det vert vanskeleg å bygge ut planen etter intensjonen. Om ein meiner at dette bygget er eit godt grep for området, må endringane vurderast i ei planprosess.

Vi viser til Ot.prp.nr.32 der det mellom anna står:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.»

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Statsforvaltaren si vurdering er at statlege interesser knytt til strandsone, inklusiv landskap og reguleringsplanen vert vesentleg tilsidesett ved dispensasjon frå byggehøgde og bygging av eit vesentleg større bygg enn reguleringsplanen opnar for. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Statsforvaltaren heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar som talar for nokon av dispensasjonane i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Etter det vi kan sjå



vil fordelane i denne saka vere private fordelar, ved at eigar skal få bygge ein større fritidsbustad enn det reguleringsplanen opnar for. Ny planretningslinje for differensiert forvaltning av sjø er klar på at avklaringar i strandsona skal skje igjennom planlegging og ikkje ved enkeltvise dispensasjonar. Det står også at areal til fritidsbustad ikkje er prioritert i strandsona. Vi kan slik sett ikkje sjå at det er nokon samfunnsmessige fordelar i saka. Vi kan heller ikkje sjå kvifor det ikkje kan byggast i samsvar med planen.

Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte. Statsforvaltaren klagar difor på Austrheim kommune sitt vedtak i møtet 03.02.2022, sak 007/22.

Statsforvaltaren ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal
avdelingsdirektør

Egil Hauge
seksjonsleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Vestland fylkeskommune Postboks 7900 5020 BERGEN