

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
007/22	Formannskapet	PS	03.02.2022

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Christopher Marius Straumøy	Gbnr-142/173, Gbnr-142/131	21/1326

Dispensasjonssøknad - gbnr 142/173 - Breivik/Åråsvågen/Sætre marka - fritidsbustad

Vedlegg:

AcosSvarInn.xml

30. Skjema

29. Vedleggsopplysninger

28 . Gjennomføringsplan

27. Vedleggsopplysninger

26. Gjennomføringsplan

25. Kjøpekontrakt - Kystlandsbyen

24. Erklæring ansvarsrett

23. Erklæring - ansvarsrett

22. Redgjørelse - estetikk

21. Teikning - nytt snitt

20. Teikning - ny plan

19. Teikning - ny plan

18 .Teikning - ny plan

17. Teikning - ny plan

16 .Teikning - ny plan

15. Teikning fasade - sørøst

14. Teikning ny fasade - sørvest

13 .Teikning - ny fasade

12. Teiking ny fasade

11 . Teikning ny fasade

10. Teikning ny fasade - nordvest

9- Avkjørselsplan

8. Kart - situasjonsplanjonsplan

7. Nabomerkander

6. Kvittring for nabovarsel

5. Nabovarsel

4 . Dispensasjonssøknad

2.Valideringsrapport

1. Nabosamtykke

Søknad - gbnr 142/173 - Åråsvågen - fritidsbustad

Framlegg til vedtak:

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå reguleringsplan plan-id: 2014004 føresegn om rekkefølgjekrav, kotehøgde og byggjegrense 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.

Formannskapet - 007/22 - 03.02.2022**FS - behandling:**

Sakshandsamar Christopher Straumøy orienterte om saka.

Handsaming i formannskapet:

Samrøystes for kommunedirektørens framlegg til vedtak.

FS vedtak:

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå reguleringsplan plan-id: 2014004 føresegn om rekkefølgjekrav, kotehøgde og byggjegrense 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.

Saksopplysninger:**Bakgrunn:**

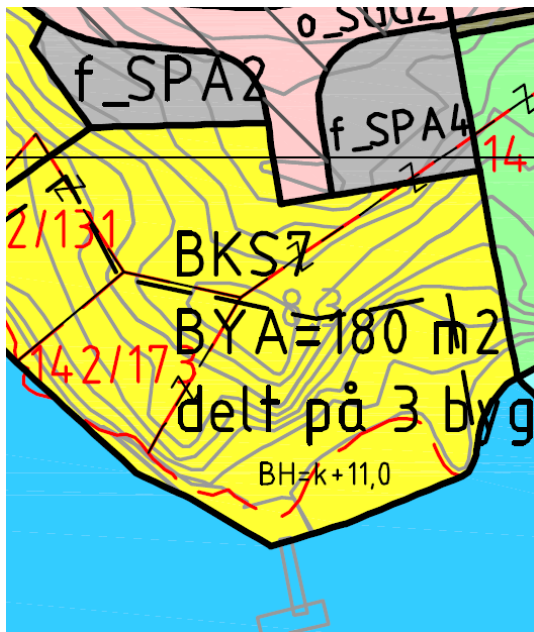
Det er kome inn dispensasjonssøknad for rammeløyve til oppføring av fritidsbustad i Breivik/åråsvågen. Søknaden krev 3 dispensasjonar frå reguleringsplan (plan-id:2014004). Det søkast dispensasjon frå rekkefølgjekrav, byggjegrense vist i plankart, og regulert byggjehøgde.

Saka er nabovarsla. Det er ikkje kome inn merknader til søknaden.

Når det gjeld rekkefølgjekrav søkast dispensasjon frå reguleringsplan føresegn § 3.1.2.7 om krav til ferdigstillelse av gangveg/-areal i SGG1 og SGG2, køyreveg SKV2 med tilhøyrande fortau SF1 og SF2 og gatetun SGT, før det kan gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest.

3.1.2.7 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.

Byggjegrensa er markert i plankartet. Det søkast dispensasjon frå byggjegrensa vekk frå sjø – ikkje mot. Sjå kart under.



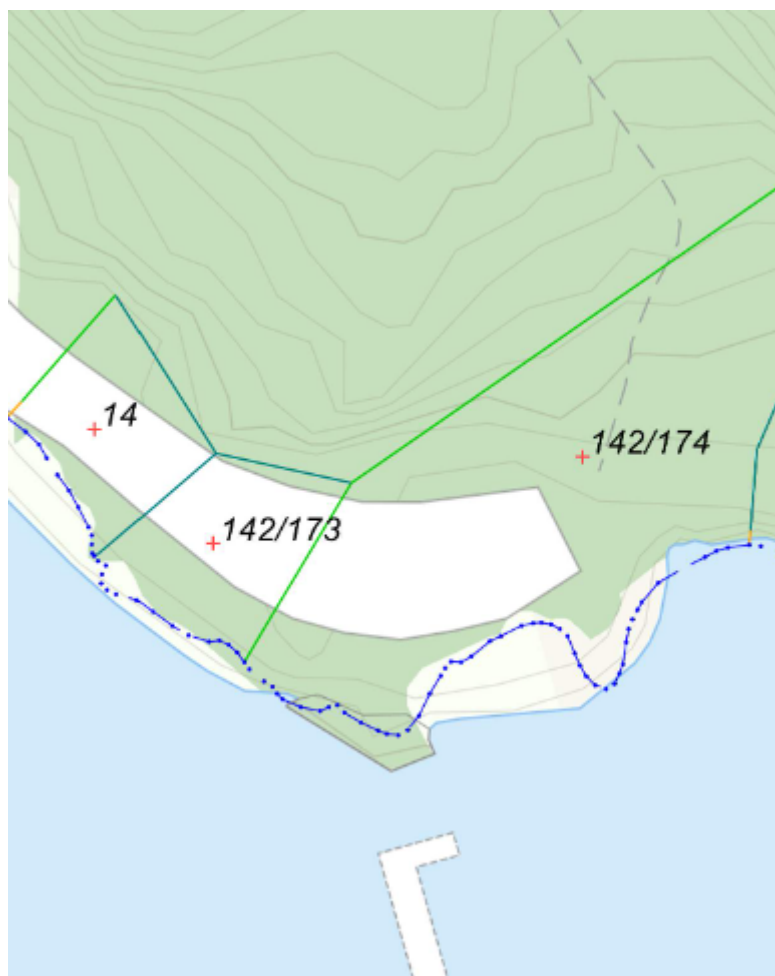
Stipla linje er byggjegrense.

Den regulerte byggjehøgde er kote 11,0. Det søkast dispensasjon til å byggje fritidsbustad tilsvarande kote 11,0.

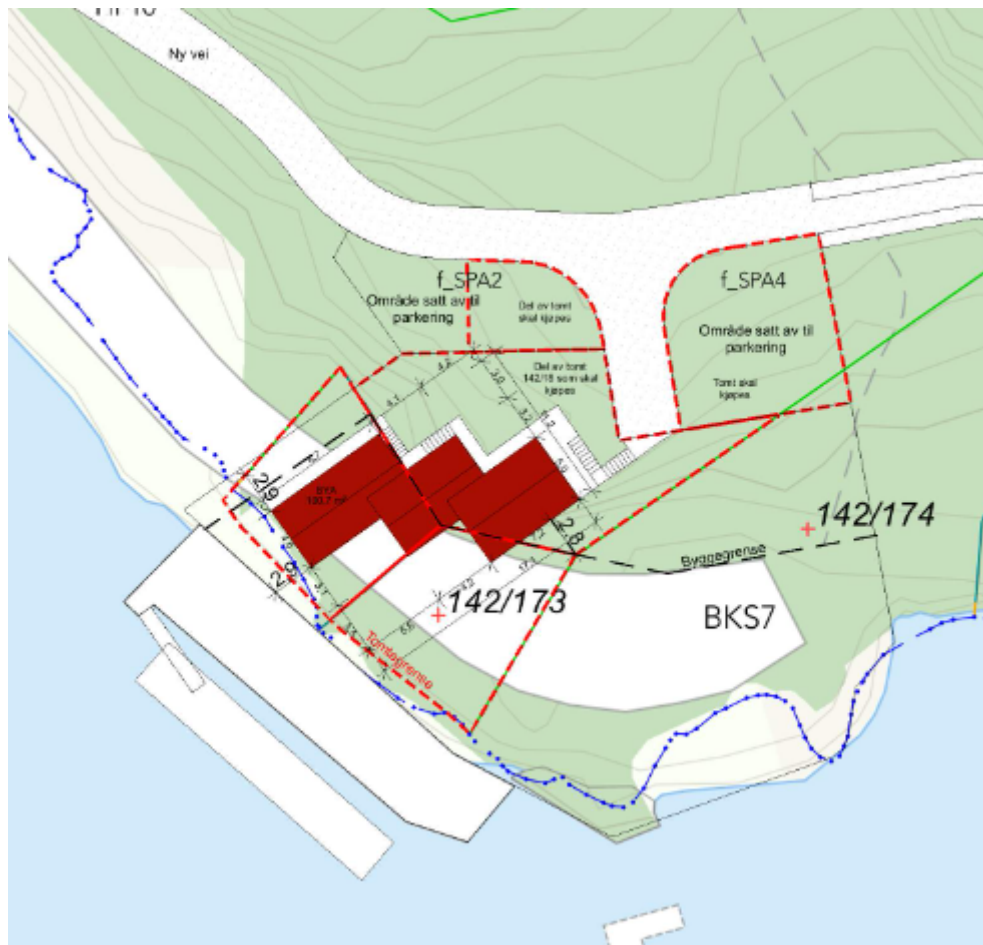


Kote markert i plankart

Omsøkt område ligg i det som i reguleringsplan er BKS – bustader – konsentert småhus. Kommunedirektøren har tidligere vurdert dette som at omsøkt tiltak ligg innanfor reguleringsplanområdet føremål.



Omsøkt område

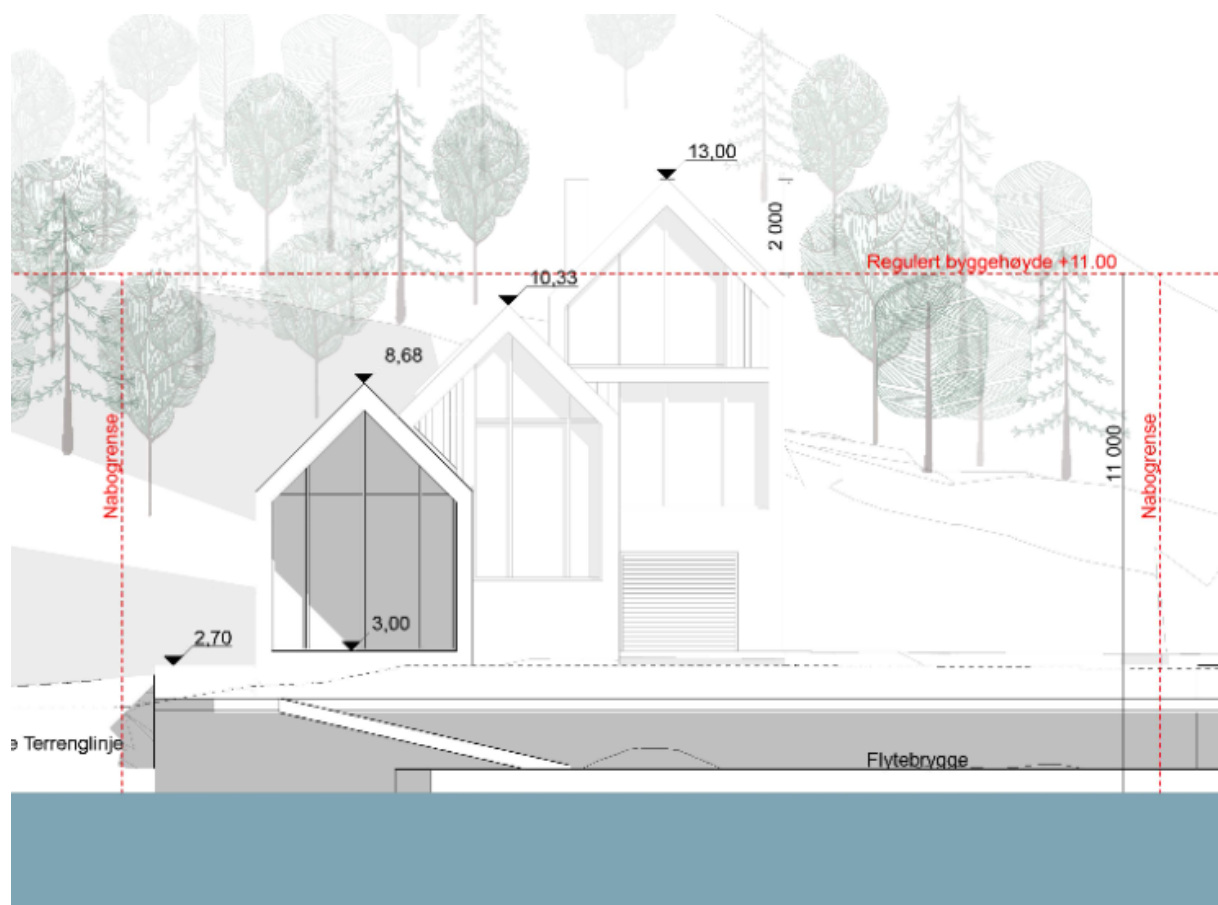
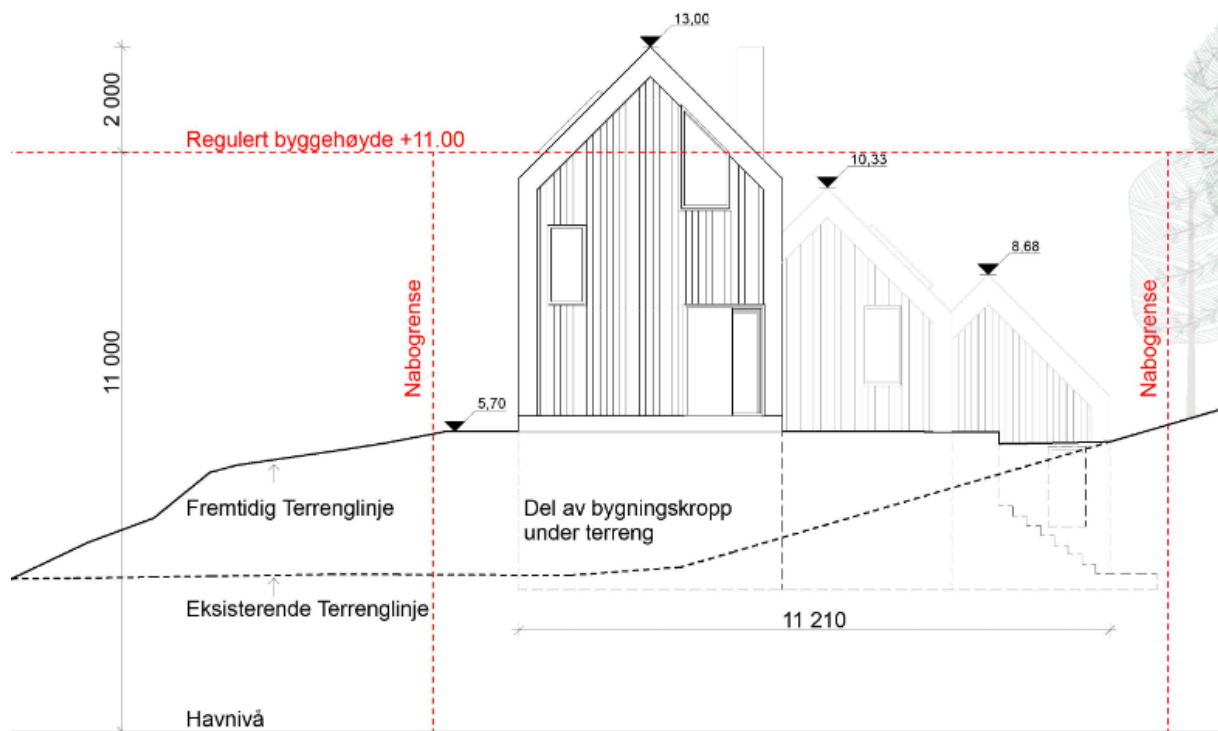


Situasjonsplan



Planlagt fasade

Utsnitt:



Søkar har grunngjeve søknaden som følgjer:

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen § 5.5.1, byggegrense vist i plankart

Det følger av reguleringsplanens § 5.5.1 at byggegrenser «framgår av plankartet. Der byggegrensa ikkje synast, er byggegrensa samanfallande med formålsgrensa.» Innenfor delfelt BKS7 er det vist byggegrense. Byggegrensen setter grensen for bygging mot nord, øst og vest. Mot sjø er det ikke byggegrense, og byggegrensen mot sjø vil dermed gå i formålsgrensen. Omsøkt tiltak er delvis plassert lengre nord enn den regulerte byggegrensen. Tiltaket vil derfor kreve dispensasjon fra regulert byggegrense.

Hensynet bak byggegrensen er å sikre avstand og rom for gangveien/strandpromenaden nord for delfeltet, samt sikre rom mot tilgrensende arealer på øst og vestsiden av delfeltet. Omsøkt tiltak er ikke i konflikt med byggegrensen mot øst eller vest, men er, plassert over byggegrensen mot nord. Arkitekt opplyser at tomten tidligere er bearbeidet og planert for bygging av fritidsboliger. Eiendommen har et planert platå ved sjøen i front, og en bratt skjæring i fjellet i bakkant. Det omsøkte tiltaket er plassert helt i skjæringen i bakkant av tomten. På denne måten skaper man rom i front av tiltaket, og man får en god terrengtilpasning av tiltaket samtidig som man unngår ytterligere utsprenging. Tiltaket er sakset både sideveis og i høyden, noe som gir god terrengtilpasning, bryter opp det opplevede volumet av tiltaket, og legger til rette for uteplasser i le.

Gangveien nord for delfeltet er planlagt slik at den vil følge terrengkotene for å unngå store terrenginngrep. Omsøkt tiltak vil plasseres på det planerte arealet ned mot sjøen. Gangveien vil dermed ligge på et høyere nivå enn det omsøkte tiltaket. Videre er det en minste avstand på ca 11 meter fra omsøkt tiltak til gangveien. Denne avstanden, sammen med høydeforskjellen fra gangveien til planeringsnivå på tomten tilsier at tiltaket ikke vil påvirke

gangveien negativt. Videre vil tiltakets saksede utforming tilsi at det bare er deler av tiltaket som kommer nærmere gangveien enn byggegrensen angir. Hensynene bak regulert byggegrense vil etter dette ikke bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon.

Fordelene ved dispensasjon er her klare. Tiltaket er plassert med utgangspunkt i den etablerte situasjonen på tomten. Man har tatt utgangspunkt i det planerte arealet, og plassert tiltaket tett opp mot den eksisterende fjellskjæringen i bakkant. På denne måten utnytter man tomten på en best mulig måte, man skaper gode uterom i front av tiltaket og man unngår unødvendige ytterligere terrenginngrep og sprengning. Ettersom parkeringsplassene ligger på topp av fjellskjæringen er tiltaket planlagt bygget rundt en gjennomgående trapp og kommunikasjonsakse som trapper seg nedover mot sjøen. Omsøkt tiltak har en god terrengtilpasning og underordner seg omkringliggende trær og høydedrag i øst.

En potensiell ulempe ved innvilgelse av dispensasjon vil være at tiltaket ved å komme nærmere den planlagte gangveien enn hva byggegrensen legger opp til, vil kunne ta noe mer utsikt fra gangveien. Denne ulempen er i stor grad begrenset gjennom tiltakets utforming. Tiltaket er utformet med utgangspunkt i tradisjonelle, vestlandske naust. Gjennom tiltakets utforming hvor bygget er brutt opp i tre mindre bygg som er sakset både sideveis og i høyden, brytes fasade og volum opp og tiltaket fremstår som småskala og tilpasset eksisterende naustbebyggelse i området. Ved at tiltaket er sakset både sideveis og i høyden, er det bare deler av tiltaket som er i konflikt med byggegrensen, og mulig utsiktstap fra gangveien begrenses. Saksingen bryter videre opp fasaden, og begrenser tiltakets opplevde volum både fra sjø og fra gangvei, samtidig som utformingen trekker linjer til eksisterende naustbebyggelse i området.

Som vist er det klare fordeler ved innvilgelse av dispensasjon, samtidig som mulige ulemper er svært begrenset. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er etter dette «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», jf. Pbl § 19-2, andre ledd.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens § 5.5.1, regulert byggehøyde

Det følger av reguleringsplanens § 5.5.1 at maks utnyttelsesgrad og byggehøyde er påført plankartet. Av plankartet følger det at maks byggehøyde innenfor felt BKS7 er kote +11,0. Omsøkt tiltak har topp møne på kote +13. Tiltaket krever dermed dispensasjon fra regulert byggehøyde.

Hensynene bak regulert byggehøyde vil være å sikre en balanse mellom hensynet til omgivelsene og tiltaks nær- og fjernvirkninger, og tiltakshavers muligheter til å bygge et tiltak med nødvendig areal. Ifølge planbeskrivelsen er maks kotehøyde fastsatt slik at det er mulig å bygge «2 etasjer pluss loft».

Omsøkt tiltak har som redegjort for over, en utforming hvor byggets volum er brutt opp i tre deler som er sakset sidelengs og i høyden. Det er bare den bakerste delen som er i konflikt med den regulerede byggehøyden med topp kotehøyde på +13. Denne bygningsdelen er utformet med tre etasjer, hvorav en delvis intilfylt underetasje. Sett fra nord vil tiltaket derfor bare ha to etasjer over terreng. Den omsøkte utformingen gir dessuten en best mulig terrengtilpasning til eksisterende terreng og planerinsnivå på tomten. Den omsøkte utformingen, hvor byggets volum er brutt i tre bygningsdeler, vil videre begrense tiltakets nær- og fjernvirkninger ved at fasader og volum brytes opp. Hensynet bak regulert byggehøyde vil etter dette ikke bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon.

Fordelene og potensielle ulemper ved dispensasjon vil i stor grad være sammenfallende med dispensasjonssøknadene over. Den omsøkte dispensasjonen er nødvendig for å oppnå tiltakets gode terrengtilpasning og estetiske utforming. Det omsøkte tiltaket gir en helhetlig god løsning, hvor man vil få et sted- og terrengtilpasset bygg. Selv om en mindre del av tiltaket vil få en topp mønehøyde over regulert byggehøyde, vil den omsøkte utformingen begrense virkningene av dette. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon vil etter dette være «klart større enn ulempene etter en helhetlig vurdering».

Avsluttende merknader

Hensynet bak bestemmelsene om rekkefølgekrav, byggegrense og byggehøyde, vil som vist over ikke å bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon. Omsøkt tiltak er en fritidsbolig som ikke vil utløse behov for realisering av alle veier/gangveier/fortau og gatetun som rekkefølgekravet angir. Gangvei og parkeringsareal som er nødvendig for omsøkte tiltak vil realiseres i forbindelse med tiltaket. Omsøkt plassering og byggehøyde er nødvendig for tiltakets gode terrengtilpasning og estetiske utforming. Tiltakets utforming hvor bygget er brutt i tre bygningsdeler, sakset sidelengs og i høyde, sikrer at hensynene bak bestemmelsene om byggegrense og byggehøyde ivaretas, ved at byggets fasader og volum brytes opp og tiltakets nær- og fjernvirkninger begrenses.

Innvilgelse av dispensasjon vil tilsi at tiltakshaver kan få realisert sitt ønske om fritidsbolig. Det omsøkte tiltaket har en god terrengtilpasning og er en estetisk utforming som er tilpasset omgivelsene og som spiller på den tradisjonelle naustbebyggelsen i området. De potensielle ulempene som tap av utsikt fra regulert gangvei, og fjernvirkninger fra sjø, begrenses ved tiltakets utforming og saksing. Fordelene med innvilgelse av dispensasjon her vil dermed

være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Vilkårene for dispensasjon er etter dette til stede, jf. pbl § 19-2, andre ledd. Vi ber derfor om at omsøkte dispensasjoner innvilges.

Vurdering etter 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 fritidsbustad 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 omsøkte.

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 til fritidsbustad.

Vurdering etter plan- og bygningslova:

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

“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. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 12-13.»

Det klare utgangspunktet er at kommunen skal halde seg til reguleringsplaner.

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 blir «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon frå rekkefølgjekrava.

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

Omsynet bak **rekkefølgjekrava** er å sikre naudsam kjøreveg, gangveg, gatetu og fortau. Infrastrukturen skal vere på plass. Her er det imidlertid tale om ein fritidsbustad.

Det er ønskjeleg at området skal utviklast, men no er det berre ein fritidsbustad som søkast oppført. Når området skal vidare utviklast med større bygg fall det meir naturleg å setje rekkefølgjekrav, enn i denne saka. Omsynet bak føremålet det søkast dispenserast frå vil altså ikkje bli skadelidande og vil ikkje tilsidesette omsyna bak rekkefølgjekrava i «vesentlig» grad.

Slik kommunen ser det vert dermed dei omsyn bak reguleringsplan ikkje «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon frå rekkefølgjekrava.

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

Fordelane med å gi dispensasjon til er at ein faktisk får starta utvikling av område utan å leggje heile den økonomiske byrden på ein fritidsbustad. Samstundes vil tiltakshavar etablere den regulerte gangvegen fram til og forbi omsøkte eigedom, saman med dei felles parkeringsplassane. Dette sjåast på som ein stor fordel for utviklinga i tråd med reguleringsplanen. Samstundes finn kommunen at ulempene ved tiltaket er minimale når dei kan sikrast ved vidare utvikling av område.

Eit dispensasjonsvedtak i denne saka kan etter kommunedirektøren si vurdering heller ikkje skapa presedens for vidare dispensasjonar i område utan rekkefølgjekrav. Kommunedirektøren meiner at det bør gjevast dispensasjon frå rekkefølgjekrav ettersom fordelane ved å gi dispensasjon her er *“klart*

større enn ulempene. ” Kommunedirektøren rår til at det vert gjeve dispensasjon frå rekkefølgekrav som omsøkt.

Det neste spørsmålet er om dei omsyn bak område i reguleringsplanen blir «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon frå byggegrense i plankart.

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

Omsynet bak **byggegrensa** er å sikre naudsynt avstand og rom for gangveg/promenaden nord for feltet, samt rom mot tilgrensande areala på øst og vestsida.

Det er berre byggegrensa i nord som treng dispensasjon. Ein ulempe kan vere at tiltaket kan kome nærare planlagt gangveg, og dermed vil kunne ta litt meir utsikt frå gangvegen. Denne ulempa er avgrensa gjennom tiltakets utforming – saksa sidevegs og i høgda og i tre mindre bygg. Då er det ein liten del av gangvegen som vil miste utsikt. Omsynet bak føremålet det søkaste dispenserast frå vil altså ikkje bli særleg skadelidande og vil ikkje tilsidesette omsyna bak byggegrensa i «vesentlig» grad.

Slik kommunen ser det vert dermed dei omsyn bak reguleringsplan ikkje «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon frå byggegrensa.

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 beskjedne. 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.

Fordelane med å gi dispensasjon er at ein får plassert tiltaket i tråd med den etablerte situasjonen på tomta, og særleg tett opp mot eksisterande fjellskjæring mot nord. Tomta får dermed best mogeleg utnytting, og det leggst til rette for gode uteareal på framsida av tiltaket. Dette sjåast på som ein stor fordel for utviklinga i området.

Eit dispensasjonsvedtak i denne saka kan etter kommunedirektøren si vurdering heller ikkje skapa presedens for vidare dispensasjonar i område for byggegrensa. Kommunedirektøren meiner at det

bør gjeva dispensasjon frå byggegrensa ettersom fordelane ved å gi dispensasjon her er *“klart større enn ulempene.”* Kommunedirektøren rår til at det vert gjeve dispensasjon frå byggegrensa som omsøkt.

Det siste spørsmålet er om dei omsyn bak område i reguleringsplanen blir «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon frå byggehøgde i plankart.

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

Omsynet bak **byggehøgde** er å sikre naudsynt balanse mellom område og tiltakets verknader, både nære og fjerne, saman med mogelegheit for å byggje tilstrekkeleg areal. I plan er byggehøgde satt til Kote 11,0 m. Omsøkt tiltak ønskjer Kote 13,0 m.

Ulempene kan vanlegvis vere mindre utsikt for naboeigedomar. I denne saka er det ikkje kome merknader på omsøkt høgde frå naboar. Dette er sentralt. Det kan vidare opplevast som litt meir dominerande med eit bygg på Kote 13,0 enn Kote 11,0, men det vurderast ikkje å vere særleg dominerande av den grunn. Omsynet bak føremålet det søkast dispenserast frå vil altså ikkje bli skadelidande og vil ikkje tilsidesette omsyna bak byggegrensa i «vesentlig» grad.

Slik kommunen ser det vert dermed dei omsyn bak reguleringsplan ikkje «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon frå byggehøgde.

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

Fordelane med å gi dispensasjon til er at ein faktisk får eit bygg som vil gi tiltaket god terrengplassering og estetisk tiltalande utforming. Det vil gi ein heilskapleg god løysing og omsøkt utforming vil redusere verknaden av ei mønehøgde over regulert høgde parkeringsplassane. Dette sjåast på som ein stor fordel for utviklinga i tråd med.

Eit dispensasjonsvedtak i denne saka kan etter kommunedirektøren si vurdering heller ikkje skapa presedens for vidare dispensasjonar i område for byggehøgde. Kommunedirektøren meiner at det bør gjeva dispensasjon frå byggehøgde ettersom fordelane ved å gi dispensasjon her er *“klart større enn ulempene.”* Kommunedirektøren rår til at det vert gjeve dispensasjon frå byggegrensa som omsøkt.

Konklusjon

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

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