

Austrheim kommune
Sætre marka 2
5943 Austrheim

Sendes på e-post til: post@austrheim.kommune.no

Vår referanse:
1122986501/2407496

Ansvarlig advokat:
Olav Pedersen

Dato:
23. juni 2022

SØKNAD OM DISPENSASJON - GNR. 132 BNR. 9 I AUSTRHEIM KOMMUNE

1. Innledning

Harris Advokatfirma AS bistår grunneiere av gnr. 132 bnr. 9 i Austrheim kommune i forbindelse med søknad om rivning av eksisterende sjøbod/notbu på eiendommen, søknad om å oppføre en utleiebolig bestående av to fritidsleiligheter, samt fjerning av berg sør for eiendommen.

Eiendommen er uregulert, og er satt av til arealformålet «LNF» i kommuneplanen sin arealdel (KPA2019-2029). Søknad om oppføring av utleiebolig til turistformål vil være i strid med dette arealformålet, og krever derfor dispensasjon.

Videre vil det planlagte tiltaket være i strid med byggegrense mot sjø, slik at det også er behov for dispensasjon for dette forhold.

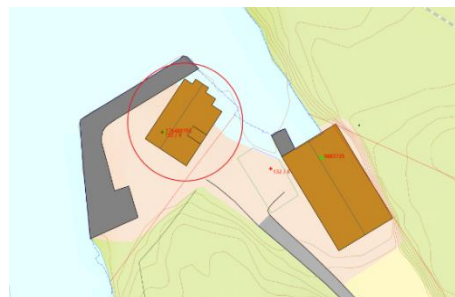
På vegne av tiltakshaver blir det søkt om dispensasjon fra arealformål og byggegrense mot sjø, jf. pbl. § 19-2, for den planlagte oppføringen av utleiebolig.

Når søknad om dispensasjon er avklart, vil det bli søkt om rivnings- og byggetillatelse etter pbl. kapittel 20. Se punkt 2 for en kort utredning av det planlagte tiltaket.

2. Kort om det planlagte tiltaket

Eiendommen med gnr. 132 bnr. 9 ble skilt ut fra hovedbruket med gnr. 132 bnr. 2 – som er en stor landbrukseiendom – i 1937. Fradelingen skjedde i forbindelse med fiskeri og behovet for et en sjøbod.

Fiskeriet med utgangspunkt i denne sjøboden med tilhørende kai, ble avsluttet på 1960-tallet, og har siden den gang stått ubrukt med hensyn til næringsvirksomhet.



Nåværende grunneiere ønsker nå, på bakgrunn av sjøbodens mangelfulle bruk, å endre bruksområde fra fiskeri til etablering av to utleieleiligheter til turisme. Eiendommen anses godt egnet til dette formål. Eiendommen ligger attraktivt til i forhold til fiskeplasser, og det kan legges

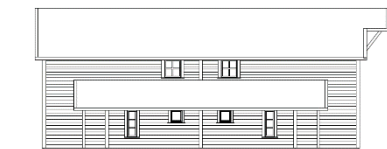
Harris

til båt ved den eksisterende kaien. I tillegg ligger eiendommen ca. 13 minutters gange fra Kjelstraumen vertshus, og har kjørbær vei frem til eiendommen med sykkel og bil. Grunneierne ønsker at eiendommen skal være mer til nytte for samfunnet ved å være en fritidsbolig for turisme, enn det som er tilfellet i dag.

Den planlagte byggesøknaden innebærer å rive den eksisterende sjøboden på eiendommen for å erstatte det med et nytt. Bygget er i dårlig forfatning, og etasjehøydene er uhensiktsmessige etter teknisk forskrift. Byggets utvendige høyde og bredde vil forsøkes opprettholdt, mens det er behov for å utvide bygget i lengderetning med ca. fire meter i sør. Bygget er ellers tilstrebet å etterligne en sjøbod for å tilpasse den stil som er i dag.

Den planlagte byggesøknaden innebærer videre en terrengendring ved at det skraverte området på situasjonskartet, som består av berg, søkes fjernet for å få tilstrekkelig plass til parkering.

Situasjonskartet og fasadetegninger for prosjektet er vist nedenfor:



3. Rettslig utgangspunkt

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 må to vilkår være innfridd for at dispensasjon skal bli innvilget. Dispensasjon må for det første ikke føre til at hensynene bak bestemmelsen det blir dispensert fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir «vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større enn ulempene».

Ordlyden av «vesentlig tilsidesatt» tilsier at tilsidesettelsen må ha et kvalifisert preg, slik at ikke enhver negativ innvirkning på hensynene bak lovens formålsbestemmelse og den aktuelle bestemmelsen det skal dispenseres fra, er tilstrekkelig.

Når det gjelder at fordelene ved dispensasjon må være «klart større enn ulempene», innebærer dette at det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Vi er av den oppfatning at vilkårene for å innvilge dispensasjon fra arealformålet og byggeforbudet langs sjø er innfridd, og vil i det følgende grunngi dette standpunktet.

4. Vilkårene for å gi dispensasjon er innfridd

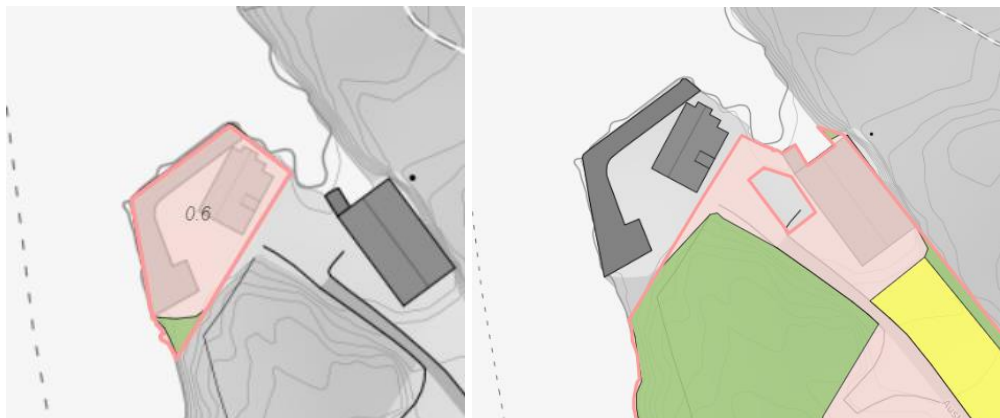
4.1 Hensynene bak arealformålet og byggegrensen til sjø blir ikke «vesentlig tilsidesatt»

Eiendommen er satt av til LNF – landbruks-, natur- og friluftsområder. Hensynene bak arealformålet LNF er å sikre område for landbruksproduksjon, under dette jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet blir liggende som naturområde med særlig verdi for friluftslivet.

Byggegrensen til sjø er gitt ut fra en målsetting om at sonen rundt sjø skal holdes fri for inngrep og ut ifra de sterke interessene som generelt er knyttet til dette arealet. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

På bakgrunn av at hensynene bak LNF-formålet og byggegrensen til sjø i stor grad er like, blir det tatt en samlet vurdering av disse hensynene nedenfor.

Eiendommen består i dag av en sjøbod med tilhørende kai. Det tiltenkte utleiebygget vil være av tilnærmet lik størrelse og utseende som sjøboden. Videre er eiendommen vist som «bebyggd» i NIBIO sitt gårdskart, mens området som skal søkes fjernet er avsatt som «produktiv skog».





Ettersom størstedelen av arealet som omfattes av tiltakene er avsatt som «bebyggd» i NIBIO sitt gårdskart, vil ikke markslaget på eiendommen endres ved en dispensasjon. Det er for øvrig heller ingen andre holdepunkter som tilsier at området som omfattes av søknaden må sikres for landbruksproduksjon. LNF-formålet vedrørende landbruksområder blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt dersom det blir innvilget dispensasjon.

Når det gjelder hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser kan vi heller ikke se at nevnte hensyn blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Eiendommen er allerede bebyggd med en sjøbod, med omkringliggende boliger i området. En dispensasjon vil dermed ikke medføre økt privatisering av strandsonen eller påvirke natur- og kulturmiljøet i større grad enn det som er tilfellet i dag. Videre har en forsøkt å få tiltaket til å ligne en sjøbod slik at bygningens fasade og uttrykk tilpasses landskapet. Hensyn bak strandsonevernet gjør seg dermed ikke gjeldende med full styrke. Allmennheten vil videre i likt omfang som i dag kunne bevege seg fritt på eiendommen. Det kan i denne sammenheng påpekes at allmennheten ikke benytter eiendommen til fritidsformål eller til annet opphold.

Det er også relevant å påpeke at Austrheim kommune ligger i sone 3 i strandsoneretningslinjene. Dette er områder som har mindre press på strandsonen, og hvor det dermed er større åpning for å tillate bygging nær sjø. Dette gjelder særlig i områder som ikke har en spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturlandskap og landskap. Vi kan ikke se at eiendommen har en slik verdi for allmennheten.

Etter lovens formålsbestemmelse skal plan- og bygningsloven «fremme bærekraftig utvikling» og ivareta «hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene». Ettersom eiendommen allerede er bebyggd og dermed ikke urørt, samt at eiendommen ikke blir benyttet til fritidsformål av allmennheten, kan vi heller ikke se at disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Tilsvarende gjelder for nasjonale og regionale interesser.

Med bakgrunn i det overnevnte, kan vi ikke se at LNF-formålet vedrørende natur- og friluftsområder, samt hensyn bak byggegrensen mot sjø, blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Grunnvilkåret for å gi dispensasjon fra arealformålet og byggeforbudet i strandsonen er dermed innfridd, jf. pbl. § 19-2.

4.2 Fordelene ved å innvilge dispensasjon er «klart større enn ulempene»

Vi kan ikke se at omsøkt dispensasjon vil ha noen klare ulemper for arealformålet eller byggeforbudet. Tvert om er vårt syn at eiendommen vil være mer til bruk for allmennheten ved overnattingsopphold, enn det som er tilfellet i dag. Eiendommen vil være tilnærmet lik som før oppføringen av nytt bygg. Eiendommen skal utbygges i minimalt omfang, med en lengde på ca. 4 meter i sør, samt noe fjerning av berg. Tiltaket vil heller ikke påvirke markforholdene eller allmennhetens ferdsel på eiendommen. Det er ellers ingen holdepunkter for at andre bruker strandlinjen på eiendommen, verken til rekreasjonsområde eller til andre friluftsmål.

Tiltaket må videre anses som et relativt beskjedent tiltak da det kun er tale om to utleieleiligheter i ett og samme bygg som er tilstrebet å etterligne en sjøbod. På grunnlag av eiendommens størrelse vil det heller ikke bli tale om å utvide denne virksomheten senere, noe som uansett vil kreve en ny dispensasjonssøknad.



En dispensasjon vil videre gjøre det mulig å skape ny verdi for eiendommen og medføre til økt turisme til kommunen. Dette vil gagne kommunen ved å bidra til verdiøkning og publisitet for Austrheim.

Når tiltaket ikke får negative konsekvenser for verken hensynene bak LNF-formålet og byggegrensen langs sjø, kan ikke denne side se at det foreligger ulemper som tilsier at det ikke er grunnlag for dispensasjon i denne saken.

Fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større enn ulempene», og vilkårene for å gi dispensasjon fra arealformål og byggeforbudet i strandsonen er derfor innfridd, jf. pbl. § 19-2.

Vi har også vurdert tiltaket etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, men kan ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med disse.

5. Avslutning

Med bakgrunn i det som er fremlagt i punktene ovenfor, ber denne side om at det blir gitt dispensasjon som omsøkt. Gjennomgangen under punkt 4 viser at vilkårene for slik dispensasjon er innfridd, jf. pbl. § 19-2.

Dersom det er behov for ytterligere opplysninger i saken, ber undertegnede om å bli kontaktet.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS

Hanne Bentzen
Advokatfullmektig
hab@harris.no
924 23 649