

## Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
095/22	Formannskapet	PS	20.10.2022

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Christopher Marius Straumøy	Gbnr-139/7	22/741

### Dispensasjon til frådelling og naust - gbnr. 139/7 - Solend

#### Vedlegg:

AcosSvarInn.xml

Uttale frå Statsforvaltar - gbnr 139/7 - Solend - deling nausttomt og bygging av naust - dispensasjon

Kvittering for nabovarsel

Kart

Søknad om frådelling gbnr 139/7

#### Framlegg til vedtak:

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplan plan-id: 2013001 og bygge- og deleforbodet i pbl. § 1-8 som omsøkt.

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

Saka vert sendt til Statsforvalteren i Vestland for klagevurdering.

#### Formannskapet - 095/22 - 20.10.2022

#### FS - behandling:

Sakshandsamar Christopher Straumøy orienterte om saka, jamfør saksutgreiinga.

Ordførar Per Lerøy (Ap) refererte vedtaket.

Handsaming i formannskapet:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke

#### FS vedtak:

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplan plan-id: 2013001 og bygge- og deleforbodet i pbl. § 1-8 som omsøkt.

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

og § 1-8.

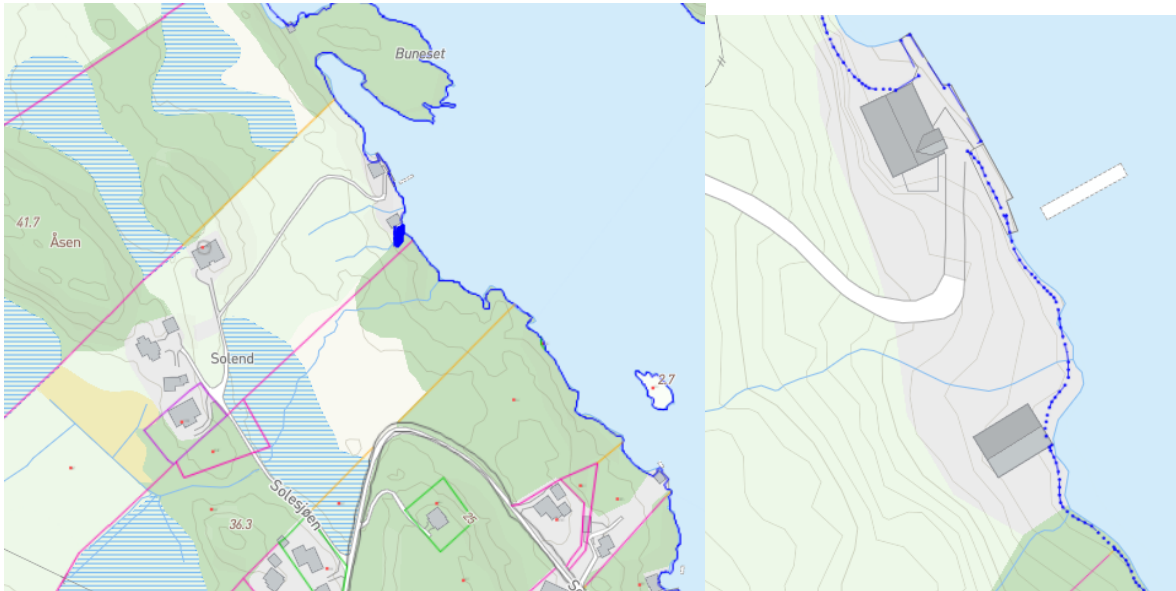
Saka vert sendt til Statsforvalteren i Vestland for klagevurdering.

## Saksopplysninger:

### Bakgrunn

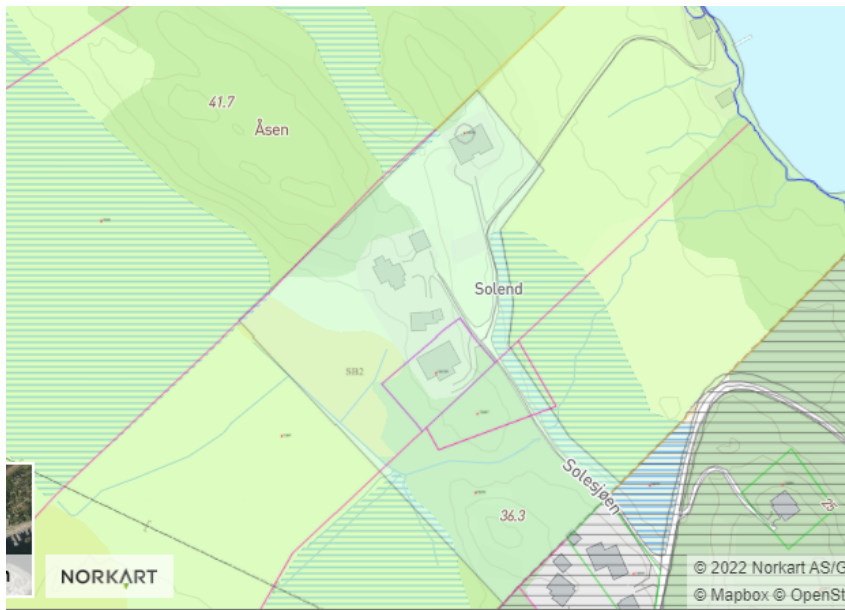
Det er kome inn søknad om deling av to nausttomtar med formål bygging av to naust på gbnr. 139/7 på Solend i Austrheim kommune.

Dei to omsøkte tomtane merka A og B i søkna er på 44 BYA m2 kvar. Dette er i LNF-området i kommuneplanen sin arealdel, denne vart godkjent den 11. april 2019. Dei omsøkte nausttomtane ligg sjølvst i strandsona, i hundremeters-beltet i sitkaskog. Søknaden krev dispensasjon få både LNF i KPA og frå bygge- og deleforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8.



**Kart over omsøkt område**

**Omsøkte tomtar ligg ved dei eldre nausta her**



I LNF-område spreidd ligg dei to bustadhusa på (vist over) som ynskjer å få samanføyd tomten sin med kvar sin nausttomt. Stranda der dei to eksisterande nausta ligg i er i eit LNF-området



Det er to nausttomtar (rettar) her frå før som tilhøyrer andre bruk i området. A og B er omsøkt.

Oversiktskart, blå strek er omsøkt stad

Tomtane til naust skal samanføyast med to bebygde bustadeigedomar som ligg like i nærleiken. Det

er nær familie til eigar som skal overta dei to nausttomtane. Grunngevinga for søknad om dispensasjon kjem fram i søknad frå grunneigar, som og er far til dei to som skal overta omsøkte nausttomtar, søkjar heiter Einar Synnevåg og han bur i nærleiken og. Grunngevinga er vist i søknad slik:

**Kan nyttast til utfyllande merknader:**

Det søkas om å frådela to nausttomtar på ca 44 kvm kvar, då blir det ca 40 kvm BRA på kvar av dei. Dei to nausttomtane skal kvar for seg skøyttas over på sonane til søkar, for deretter å samanføyas med eigedomane dei bur på i nærleiken. Familietilknytning er viktig i denne saka.

Tomt A skal samanføyas med 139/92, og tomt B skal samanføyas med 139/106.

Begge eigedomane vil få tinglyste rettar til tilkomst, dra båt inn og ut av naust, samt å nytta areal rundt naust for å utføra naudsynt vedlikehald.

I tillegg til å søkja om frådelling, vert det også søkt om dispensasjon til å byggja to naust.

Grunngevinga for at det bør gjevast dispensasjon til deling og byggjing av to naust er at dette er ein fortetting av eksisterande naustområde. Det er viktig at dei som bur i nærleiken kan nytta sjøen heile året og oppbevara båt og fiskeredskapar inne heile året.

Tiltaket vil ikkje virka privatiserande for allmenta. Det vil heller ikkje råka strandsoneverdiar i området. Det er ikkje nokon registreringar av nokon hekkande fuglearter i området der nausta vert søkt om. Det er heller ikkje registrert nokon sjeldne plantar i området.

Med fleire naust, vil det vera lettere å bekjempe minken då fleire fastbuande vil nytta naustområdet.

Ferdsl på land og sjø i dette området kan fortsetta som før.

Dei som skal eiga desse nausta bur i bygda Solesjøen, mindre enn 250 meter frå omsøkte nausttomtar.

Flytebyggja som ligg i området i dag, har kapasitet til å ta imot dei nye eigarane sin båter, det vil derfor ikkje verta behov for nye flytebyggjer i området, dette kan leggst inn som vilkår i løyve.

Området vil ikkje verta privatisert, og det vil vera åpent for allmenta.

Nausta vil verta bygd i samsvar med kommunen sin areldel når det gjeld høgde og form. Det betyr at

nausta vert maksimum 40 kvm BRA.

Det er viktig for framtidig busetting i området at desse to familiane får desse nausta realisert, det gjer det meir interessant å bu i ein grisgrendt bygd. Dette vil gjera at livskvaliteten vert auka ved at desse nausta vert bygd.



Flyfoto over området, dett er ikkje urørt natur, skog i attgroing her

Saka vart sendt på uttale til offentlege mynde.

Uttale frå Statsforvalteren lyd som følgjande:

Statsforvalteren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsyna bak føresegna det dispenserast frå, omsyna i lovas formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane vere klart større enn ulempene jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08).

Sjølv om Austrheim ligg i sone 3 i dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, så er retningslinjene klåre på at strandsona skal planleggast i overordna plan. Dette er viktig for å hindre ein bit for bit utbygging av strandsona. I denne saka er naudsynt med dispensasjon frå både LNF-formål og frå bygge- og deleforbodet i 100-metersbeltet mot sjø.

Det ligg eit naust få meter nord for omsøkt tiltak, og eit småbåtanlegg og eit naust om lag 30 meter lengre nord. Vi er ikkje samd i at bygging av to naust sør for eksisterande tiltak kan reknast som fortetting. Dette vil vere å utvide bygd areal i strandsona i ei retning som i dag er ubygd. Slik vi ser det vil ein dispensasjon som omsøkt legge til rette for eit nytt naustområdet i LNF-formål i kommuneplanen. Dispensasjon til deling og bygging av to naust her, vil også føre til eit press for å realisere andre naustrettar her.

Strandsoneverdiene omfattar ikkje berre tilgjenge, men også landskap og naturmangfald. Strandsona og LNF-områder skal i utgangspunktet vere ubygd. Bygging av to nye naust her vil påverke særleg landskap og at strandsona vert meir bygd, med området vert også meir privatisert. Kommunen skriv at arealet ligg i sitkaskog. Vi kan ikkje sjå at dette er riktig. Arealet er i NIBIO kartlagt som lauvskog, og det ser ut som dette stemmer på flyfoto. Sjølv om det er sitkaskog, kan vi ikkje sjå at dette er eit argument for å bygge ned strandsona. Problemet med ev. uønska spreieing av sitkagran må løysast på andre måtar.

Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon til deling og bygging av to naust i saka. Ein dispensasjon i denne saka vil i vesentleg grad tilsidesette kommuneplanen og statlege interesser i strandsona.

Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

## **Vurdering:**

### **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 tiltak 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no). Kommunedirektøren meiner at vern av naturmangfaldet og miljø vert ivaretekne om det vert gjeve dispensasjon som omsøkt.

Kommunedirektøren finn ikkje at dei omsøkte tiltaka vil koma i konflikt med naturmangfaldslova.

Kommunedirektøren meiner difor at ein etter naturmangfaldlova kan gjeva dispensasjon her til omsøkte tiltak.

### **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 fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.*

*Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke 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 frådeling, 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.

Det søkaste om å dele frå to nasutetomtar. To einingar gjer det arealeffektivt og vil kunne auka bruken av området og gjera det meir tilgjengeleg. Omsøkt tiltak er difor ikkje sett på som eit utelukkande privatiserande tiltak. Kommunedirektøren meiner difor at omsøkt tiltak på omsøkt stad *ikkje* vil medføre særleg privatisering av strandsona i området.

Samstundes vil omsøkt tiltak utbetra tilgang til strandsona og dermed kunne ivareta dei allmenne interesser i strandsona gjennom å gjera den meir funksjonell. Det er ønskjeleg for kommunen at strandsona her også skal kunne nyttast av ålmenta.

Kommunen har vore på synfaring. Det er ikkje urørt heilt sjø som vert omsøkt her, sjølv om det kanskje ikkje er tale om kjereområde for kva ein vil kalla fortetting. Det vil føra til ein god løysning for bruk av området.

Kommunedirektøren ser at omsøkt tiltak er eit beskjeden inngrep på staden sett i lys av dagens situasjon. Her vil kommunedirektøren tilsutte seg vurderingane som er gjort av søkar. Tiltaket er heller ikkje til ulempe for friluftsliv, ålmenta, fiskeri eller for biologisk mangfaldet i området.

Kommunedirektøren meiner at omsøkt tiltak ikkje vil redusera samfunnstryggleiken eller vera ein farleg plassering i forhold til vind, ver, flaum eller anna forhold. Det er positivt.

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 kommuneplanen over avsatt sone til LNRF areal (for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag).

Det omsøkte tiltak vil nytte allereie eksisterande infrastruktur med etablerte atkomstveger til område. Intern veg, parkeringsplass og atkomstveg er etablert i forbindelse med tidlegare utbygging i område. Ålmentas ferdsel i strandsona vil ikkje bli negativt påverka av det omsøkte tiltak. Kommunedirektøren kan heller ikkje sjå at omsøkt tiltak vil medføre at auka ferdsel vil kunne føra til konflikt i strid med LNFR-føremålet som allereie er etablert i området. Til dette er dei to naustetomtane som er planlagt altfor beskjeden i omfang når det gjeld trafikk og aktivitet. Dette underbyggst mellom anna vidare av at det ikkje er komme inn nabomerknader. Tilkomsten er slik kommunedirektøren vurderar det ikkje noko som kan skapa konflikt med landbruksverksemd på området.

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

*«Byggeforbudet i pbl. § 1-8 gjelder de tiltak som fremgår av pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendringer. Dette innebærer at det i 100-metersbeltet langs sjøen ikke er tillatt å iverksette oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, terrenginngrep eller opprettelse og endring av eiendom. Byggeforbudet gjelder også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.*

*Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen gjelder også for eldre planer uten fastsatt byggegrense. Dersom kommunen har åpnet for utbygging og fastsatt byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, gjelder ikke lovens byggeforbud.*

*I kommuneplanens arealdel kan kommunen gi bestemmelser som tillater visse tiltak i 100-*



*metersbeltet, jf. pbl. § 11-11 nr. 4. Dette gjelder nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 og 6.»*

Vidare har dei statlege retningslinjene lagt opp til ein differensiering av strandsona gjennom planlegging. I kapittel 4 lyd det følgjande:

*«Soneinndelingen tar ikke fullt ut hensyn til lokale forskjeller i utbyggingspress og verneverdier innad i den enkelte kommune. Retningslinjene legger derfor opp til at ytterligere differensiering kan gjøres i kommuneplanens arealdel.*

*I områder med lite utbyggingspress og mye tilgjengelig strandsona, kan det i større grad godkjennes nye tiltak enn i områder som har lite tilgjengelig strandsonareal og stort utbyggingspress. Tiltak i 100-metersbeltet må alltid vurderes mot hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»*

I det vidare er det i kapittel 10 i dei statlege retningslinjene opplista område med mindre press (Sone 3) på arealene. Her er Austrheim kommune opplista som ein av desse kommunene.

Austrheim kommune har gjennom kommuneplanen som gjeld frå 2019-2029 vurdert korleis, og i kva områder det kan delast frå nausttomtar. 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 liknande tiltak i strid med KPA i område. Årsaka er at omsøkt område ligg i eit allereie etablert område med naust/sjøbod som skal frådela til to LNFR-spreidd tomtar (soner av søkar). Dette er ikkje ein vanleg standard i kommunen. Det finnast svært få tilsvarande område i Austrheim kommune. Ein kan dermed ikkje sjå at dette skal kunne skapa fleire søknadar, ei heller i same område. Det vil ikkje vere samanlignbart å skille ut naustetomtar frå LNF-areal utan å tilknyta dei til LNF-spreidd som allereie er bebygd.

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 kommuneplanen, omsyna i lovens føremål eller nasjonale

eller regionale interesser blir «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon til omsøkt tiltak.

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

Det er ønskjeleg at strandsona skal nyttast av flest mogeleg og at strandsona ikkje skal byggjast ut bit for bit. Sett i samanheng med at det allereie føreligg naust på omsøkte område vil ikkje omsøkte tiltak føra til særleg meir privatisering, men derimot gjere det meir tilgjengeleg for publikum ved å kunne leggja til rette for betre tilkomst rundt omsøkte tomstar. Kommunedirektøren ser at det kan anførast at det er snakk om å byggje ut strandsona bit for bit her. Det er imidlertid allereie tale om eit tiltak i eit allereie delvis etablert område. Omsøkt tiltak vil berre medføre endring av marginal karakter, og vil ikkje tilsidesette omsyna bak byggjeforbodet eller deleforbodet eller LNFR i «vesentlig» grad og kommunedirektøren kan i stor grad tilslutta seg søkars vurdering på dette område.

Slik kommunen ser det vert dermed dei omsyn bak område i kommuneplanen og omsyna i lovens formål ikkje «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon til omsøkt tiltak.

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

Kommunedirektøren kan ikkje sjå at omsøkt dispensasjon vil nokon klare ulemper for arealføremålet eller bygge- og deleforbudet i strandsona. Som tidlegare nemnt er omsøkte område i eit allereie etablert LNFR- område og det er ikkje eit heilt urørt område. Ulempene ved tiltaket er minimale i eit allereie berørt område og arealmessig må det opplevast som beskjeden endring samanliknat med dagens lovlege tilstand.

Vidare er fordelane med å gi dispensasjon til omsøkt frådelling og bygging av to naust herat tiltak vert sett på som tilnærma fortetting og gjer at det vert meir attraktivt å bu og leva i kommunen vår. Fastbuande folk treng naust for å ta vare på båtar, fiske, og sjøreiskaper, særleg i vinterhalvåret og i det harde kystklimaet her, dette er klimatilpassing. Ingen friluftsliv- eller miljø,- og naturverdiar vert råka av omsøkt tiltak. Dette er eit sentralt poeng for Kommunedirektøren. Kommunedirektøren finn det føremålsteneleg å gi dispensasjon ved å slutta seg til dei klare fordelane som allereie er nemnt

over og dei som er trukket fram av søkar.

Eit dispensasjonsvedtak i denne saka kan etter kommunedirektøren si vurdering heller ikkje skapa presedens for tilsvarande søknader i strid med strandsoneomsyna eller LNF-omsyna her og elles i kommunen. Kommunedirektøren meiner at det bør gjevast ettersom fordelane ved å gi dispensasjon her er *“klart større enn ulempene.”* Kommunedirektøren rår til at det vert gjeve dispensasjon som omsøkt.

#### **Konklusjon:**

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplan plan-id: 2013001 og bygge- og deleforbodet i pbl. § 1-8 som omsøkt.

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

Saka vert sendt til Statsforvalteren i Vestland for klagevurdering.