

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
094/22	Formannskapet	PS	20.10.2022

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Christopher Marius Straumøy	Gbnr-132/9	22/827

Dispensasjonssøknad Riving av Notbu og oppføring av nytt bygg - Gbnr. 132/9 - Utkilen

Vedlegg:

Oversendingsmail

Uttale - gbnr 132/9 - Utkilen - riving av notbu og oppføring av utleigebygg - dispensasjon

AcosSvarInn.xml

Krav til utforming av avkjørsel, Fartsgrense 60, Hø2.pdf

Vestland fylkeskommune - Uttale til dispensasjonssøknad - nybygg - gbnr132/9 - Utkilen

Ettersendt til søknad for gbnr 132/9 Utkilen - snitt kai og havnivå

Oversendingsmail - ettersendt til søknad for gbnr 132/9 Utkilen - snitt kai og havnivå

Foto notbu 4

Foto notbu 3

Foto notbu 2

Foto notbu 1

Snitt

Planteikning 2 A3

Planteikning 1 A3

Fasader

Situasjonskart

Situasjonskart

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel

Søknad - gbnr 132/9 - Utkilen - riving notbu - oppføring nytt bygg

Oversendingsmail

Framlegg til vedtak:

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå kommuneplan plan-id: 2013001 og pbl. § 1-8 til 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 - 094/22 - 20.10.2022

FS - behandling:

Sakshandsamar Christopher Straumøy orienterte om saka, jamfør saksutgreiinga. Det er "som omsøkt", og ikkje "til omsøkt", til slutt i første setning.

Ordførar Per Lerøy (Ap) refererte vedtaket.

Handsaming i formannskapet:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke

FS vedtak:

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå kommuneplan plan-id: 2013001 og 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

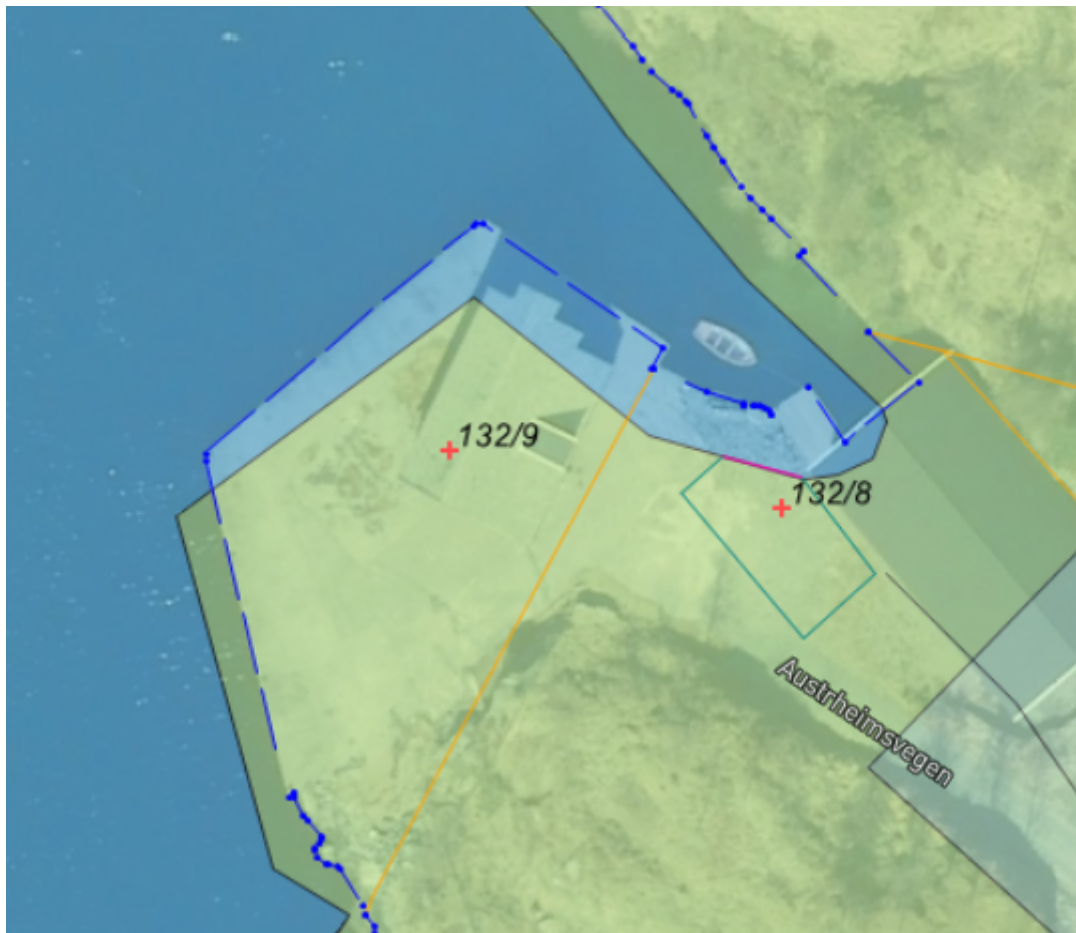
Saksopplysninger:

Bakgrunn

Det er kome inn dispensasjonssøknad om riving av eksisterande sjøbod/notbu, oppføring av to fritidsbustadsleiligheter i eit bygg, samt fjerning av noe ber sør for eigedomen. Søknaden krev dispensasjon frå kommuneplanen i område og pbl. § 1-8.



Figur 1: Omsøkt område



Figur 2: Utsnitt frå KPA. Området på Inand er avsett til LNFR. I sjø er det i KPA avsett til Bruk og vern av sjø.

Søkar skriv følgande:

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

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 grunnngi dette standpunktet.

4. Vilråene for å gi dispensasjon er innfridd

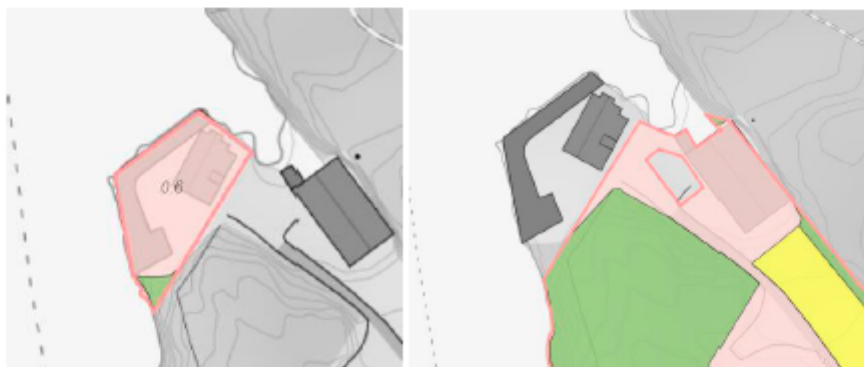
4.1 Hensynene bak arealformålet og byggegrensen til sjø blir ikke «vesentlig tilsidesatt»

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 «bebygd» 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 «bebygd» 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 bebygd 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 bebygd 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

Det visast elles til vedlagt søknad.

Saka ble sendt på høring til relevante instansar. Statsforvalteren hadde følgjande uttale i saka:

Uttale - Austrheim 132/9 Utkilen - riving av notbu og oppføring av utleigebygg - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 27.07.22. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen og frå byggeforbodet i strandsona jf plan- og bygningslova § 1-8. Søknaden gjeld riving av notbu og oppføring av utleigebygg til reiseliv. Vøling og heving av kai som er i dårleg stand i dag er ein del av dette omsøkte tiltaket. Det er og søkt om dispensasjon til terrengendring for å få på plass parkering i bakkant av omsøkte bygg.

Statsforvaltaren 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 sjøen, så er retningslinjene klare 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 byggeforbodet i 100-metersbeltet mot sjø.

Eit bygg med utleigeeiningar vil ha ein heilt anna verknad på strandsoneinteressane enn dagens notbu. Både utsjåande på omsøkt bygg og planlagt bruk vil i langt større grad privatisere området. Det er også søkt om å fjerne berg for å få plass til parkering. Statsforvaltaren vurderer dette som eit vesentleg terrengingrep som er svært uheldig i strandsona.

Tilkomstvegen til området går igjennom ein landbrukseigedom. Auka trafikk på vegen kan auke faren for konflikhtar med landbruket.

Tiltaka er i strid med både byggeforbodet og formål i kommuneplanen. Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon i saka. Om det er grunnlag for å nytte området til noko anna enn dagens bruk, må eventuelt vurderast heilskapleg i kommuneplanen.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vesland Fylkeskommune kom med følgande uttale i saka om veg og infrastruktur:

Uttale frå infrastruktur og veg

Me i Vestland fylkeskommune vil påpeike at ein utbygging av utleigeleilegheiter på gnr. 132 bnr. 9 vil føra med seg endra trafikk i avkøyrsløse mot fv. 565. Difor må utbyggjar søkje om utvida/endra bruk etter veglova til Vestland fylkeskommune.

Veglova §§ 40-43 omhandlar avkøyrsløse frå offentleg veg og kva krav som gjeld ved bygging og bruk av avkøyrsløse. Søknad og sakshandsaming av avkøyrsløsesaker skal skje i tråd med veglova. Fv. 565 er kategorisert under haldningsklasse 2 i rammeplan for avkøyrsløser, som set avgrensingar til utvida bruk av avkøyrsløse. Situasjonen med avkøyrsløse frå gnr. 132 bnr. 9 er tilsynelatande oversiktleg og avkøyrsløse ser ut til å oppretthalde tekniske krav. Det kan med atterhald påreknast at ein slik søknad vil få eit positivt resultat.

Utforming av avkøyrsløse skal vere i samsvar med krav i handbok N100 - Veg- og gateutforming. Vedlagt illustrasjon viser minimumskrava til avkøyrsløse.

Søknadsportal: <https://www.vestlandfylke.no/fylkesveg/loyve-og-dispensasjonar/avkoeyrselsloyve/>

Utformingskrav: <https://viewers.vegnorm.vegvesen.no/product/859922/nb>

Me gjer merksam på at det kan kome uttale frå andre avdelingar i Vestland fylkeskommune.

Med helsing

Kari Elster Moen
senioringeniør
INV - Forvaltning Bergensområdet

Ørjan Netteland Dybvik
rådgjevar
INV - Forvaltning Bergensområdet

Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift

Kommunedirektøren er samd i vurderingane til Fylkeskommunen og vil stille vilkår tilsvarande uttale ved søknad om igangsetjingsløyve i saka.

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 føreliggje 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 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 fasadeendringar 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 bebyggd 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 riva eit gammalt sjøhus og oppføre to fritidsleiligheiter som kan leigast av publikum her. 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 tilgong 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 sjø som vert omsøkt her. Det er eit sentralt poeng for kommunedirektøren. Det vil føra til ein betre løysning enn alternativet – at staden forblir bebygd med eit gammalt sjøhus som ikkje vert teke i bruk.

Kommunedirektøren ser at omsøkt tiltak eit beskjeden inngrep på staden sett i lys av dagens situasjon. Her vil kommunedirektøren tilsutte seg vurderingane som er gjort av søker. 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 at ein kan få bygge opp at det ein riv ned på same staden tilnærma i tråd med det som vart rive ned.

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 etabet i området. Til dette er dei to fritidsleilighetane som er planlagt altfor beskjeden i omfang når det gjeld trafikk. 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 lang 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 byggast for fritidsutleige. 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 søkast rivd for å bli setjast opp igjen i anna form. 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.

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 kai og naust/sjøbod på omsøkte område vil ikkje omsøkte tiltak føra til særleg meir privatisering, men derimot gjere det meir tilgjengeleg for publikum ved å kunne leige ut for mellom anna turisme. Som søkar peikar på er det berre ca 13 min gange frå Kjelstraumen Vertshus. Turisme er noko Austrheim kommune i stor grad prøvar å leggja til rette for og jobbe hardt for å realisere. Anna døme på dette er mellom anna tilrettelegging av dagsturhytta knytta til Vardetangen (Noregs vestlegaste punkt på fastlandet.) Videre vil det ikkje vere snakk om å byggje ut strandsona bit for bit her. Det er tale om eit tiltak i eit allereie etablert område. Omsøkt tiltak vil berre medføra endring av marginal karakter, og vil ikkje tilsidesette omsyna bak byggjegransa 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 omøst 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 byggeforbudet i strandsona. Som tidlegare nemnt er omsøkte område i eit allereie etablert LNFR- område og det er ikkje eit 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 her at ein faktisk vil bruke av tilnærma same berørte areal som dagens tilstand. Det er berre tale om noe fjerning av berg. Det er viktig for Austrheim kommune at område i strandsona kor ein ønskjer aktivitet vert så tilgjengeleg som mogeleg. Den omsøkte tiltak vil etter kommunen sitt syn fremja dette omsynet. 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 strandsonereomsyna 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 kommuneplan plan-id: 2013001 og pbl. § 1-8 til 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.