



Sakspapir

Saksnr:	Utval:	Dato	
	Formannskapet		
Sakshandsamar:	Asbjørn Nagell Toft		
Arkivsaknr.:	18/364	Klassering:	Gbnr-160/10

Dispensasjon frå plankrav til bygging av eit lagerbygg i eit steinbrudd på gbnr. 160/10-Rebnor

Vedlegg:

Søknad - gbnr 160/10 - dispensasjon - Rebnor - campingplass
Uttale til søknad om utvida bruk av avkøyrsløp/dispensasjon frå byggegrnese gbnr 160/10
Bilde
Oversending for uttale - dispensasjon
Opplysningar gjeve i nabovarsel/kvitteing for nabovarsel
Arealplankart
Bestemmelser

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Austrheim kommune gjev på vilkår dispensasjon frå reguleringsplan Rebnor Campingplass, planid. 2004002 til omsøk lagerbygg.

1. Det er eit vilkår at Statens vegvesen handsamar avkjørselen etter veglova før igangsettingsløyve til lagerbygget kan gjevast.

2. Takvinkel på bygget skal vera mellom 22-45 grader.

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

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering

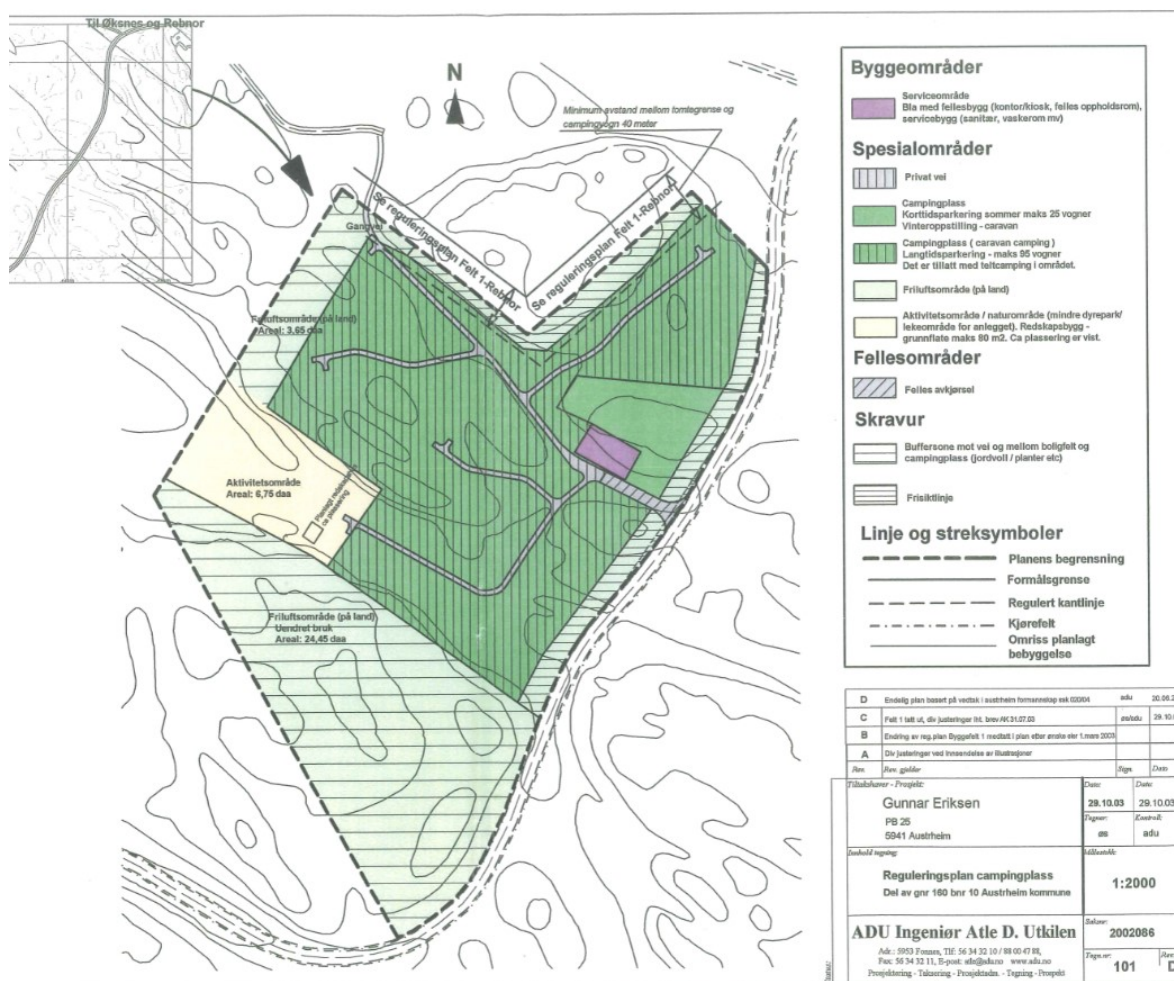
Saksopplysningar:

Det er søkt om dispensasjon til oppføring av eit lagerbygg på om lag 700 m² i eit eldre steinbrot på gbnr. 160/10 på Rebnor. Planen er at bygget skal brukast til lagring av båtar, bilar og anna utstyr som treng innandørs lagring. Søkjar skriv at dette er første steg mot ein campingplass som området er planlagt for i gjeldane reguleringsplan for området. Søkjar har som plan å først få rydda og planera det forlatte steinbrotet, og så setja opp eit lagerbygg her. I dette området gjeld reguleringsplan Rebnor Campingplass, planid. 2004002 som vart godkjent den 16.12.2004. I reguleringsplanen er det planlagt servicebygg/fellesbygg på omsøkt stad for lagerbygget for camping-gjester (kontor, kiosk,

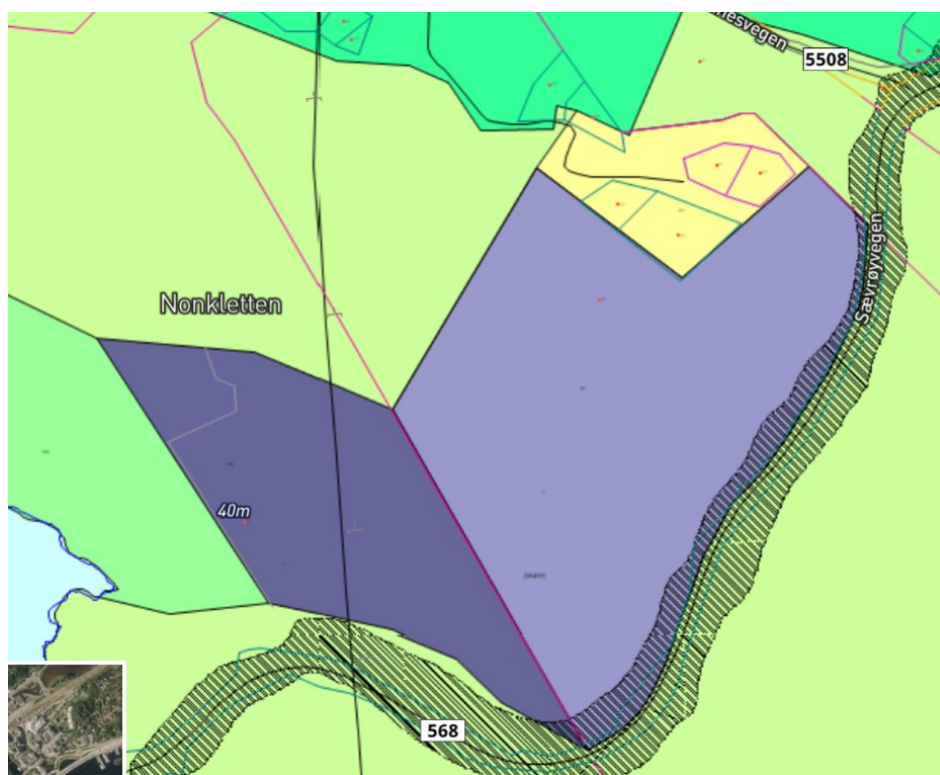
opphaldsrom, sanitæranlegg/vaskerom/wc, vaktmesterleilighet og stad for tømming av bubilar/campingvogner). Lagerbygget som er omsøkt er noko større enn dei to bygga reguleringsplanen opnar for her. I føresegna under **Byggjeområde** står det at servicebygget sin tillatte grunnflate er inntil 130 m². Det same gjeld fellesbygget. Til saman 260 m² BYA på begge bygga. Omsøkt tiltaket krev ikkje dispensasjon frå byggegrensa i reguleringsplanen eller kommuneplanen då omsøkt bygg er plassert meir enn 30 meter frå fylkesveg 568. Det er rammeplan for avkøyrslar og byggjegrænse på riks- og fylkesveggar i Region vest som er retningsgivande for vegstyresmaktene. Planområdet til reguleringsplanen er på om lag 80 dekar.

Austrheim kommune har sendt søknaden til uttale til mellom anna Fylkesmannen i Hordaland (i år 2018). Det kom ikkje inn uttale frå Fylkesmannen i saka.

Området er elles i kommuneplanen sin arealdel som vart godkjent den 11.04.2019 sett av til arealformål **Fritid og turistformål**. I plankartet er dette merka av som område TU3 med lilla farge. Det er to bustadar på nordsida av omsøkt lagerbygg, i bustadområde B17. Eigar og søkjar bur i det eine bustadhuset her, huset er om lag 130 meter frå omsøkt lagerbygg.



Reguleringsplanen sitt plankart er vist over. Omsøkt bygg er plassert om lag der servicebygg er teikna inn med lilla farge



Område er i kommuneplanen sin arealdelen sett av til *Fritid og turistformål*



Det gamle steinbrotet på Rebnor på gbnr. 160/10 er synleg attmed Sævrøyvegen

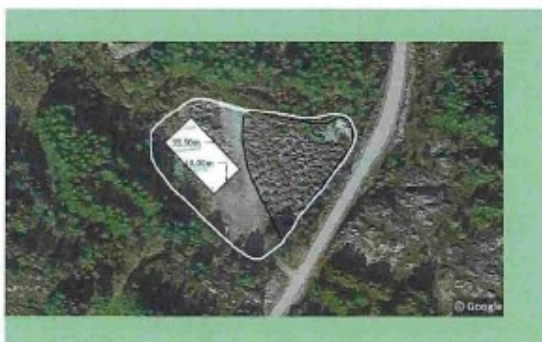
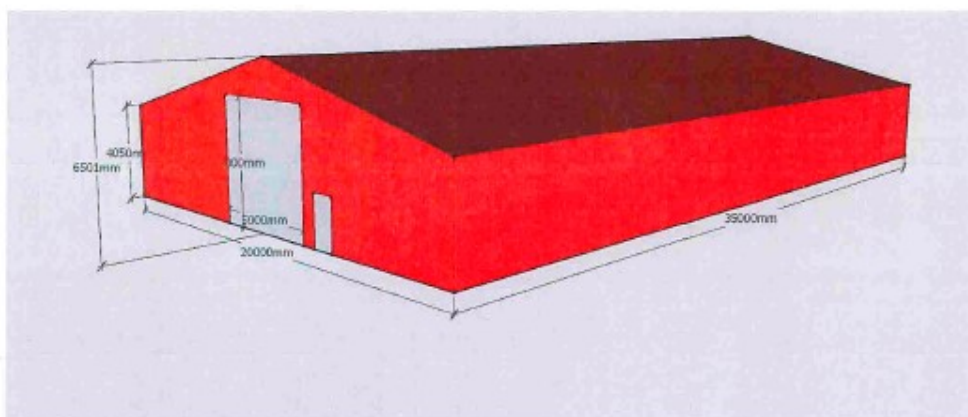
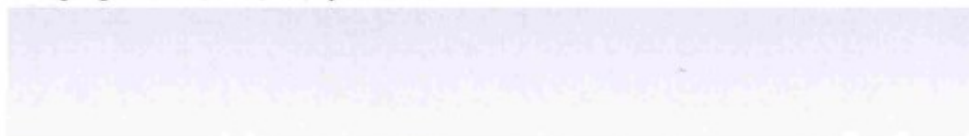
Grunneigar tok over eigedomen i 2008, steinbrotet var avslutta ein del år tidlegare. Søknaden til grunneigar kan ein sjå under:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for campingplass på Gnr 160 Bnr 10 på Rebnor

Jeg søker om dispensasjon fra reguleringsplanen for campingplass på Rebnor, for ubestemt tid. Per dags dato er området bare et forlatt steinbrudd som blir forsøplet av tilreisende. Vi har blant annet flere ganger ryddet området for store mengder plast- og gummi avfall etter avisolerte elektriske ledninger, bygningsavfall, vanlig husholdningsavfall og ved ett tilfelle, en avskiltet bil.

For å unngå en generell "forslumming" av området ønsker jeg nå å ta i bruk området som parkeringsplass/ lagerplass.

Ønsket mitt er å sperre av innkjørselen med en port og sette opp en stålhall på ca 700 m² for lagring av båter, biler, mc, flyttelass etc.



Område merket med sort vil bli ryddet for stein. Etterpå vil hele området merket med hvitt, bli planert før oppsetting av lagerhall.

Jeg ønsker å kunne tilby parkeringsplass og lagerplass både innendørs og utendørs, til både privatkunder og næringskunder, som feks firma som har behov for større lagerplass eller midlertidig lagerplass.

Et langsiktig mål er å kunne generere nok inntekt på området til å reinvestere i opparbeiding og forberedelser til oppstart av campingplass.

Målet da er å lage oppstillingsplasser til campingvogner og bobiler, både kortidsparkering og langtidsparkering, få på plass vann, avløp, infrastruktur etc. og starte campingplassen i det små og utvide etterhvert som økonomien tillater det.

Etterhvert som inntekten øker og campingplassen genererer nok inntekt til å klare seg selv, er planen å søke om å få tatt området på sørsiden av fylkesvegen i bruk som næringsområde, flytte hallen over til det området og etterlate det opprinnelige området ferdig opparbeidet og klart for oppsettelse av servicebygget til campingplassen.

Jeg har sendt søknad til Statens Vegvesen om utvidet bruk av avkjørselen, og krav de stiller vil bli overholdt.

Vedlegg

Nabovarsel (vedlegg1)

Svar fra Statens Vegvesen (vedlegg 2)

Med vennlig hilsen

Trond Eriksen
Rebnorsvågen 10
5943 Austrheim
Tel 47330096

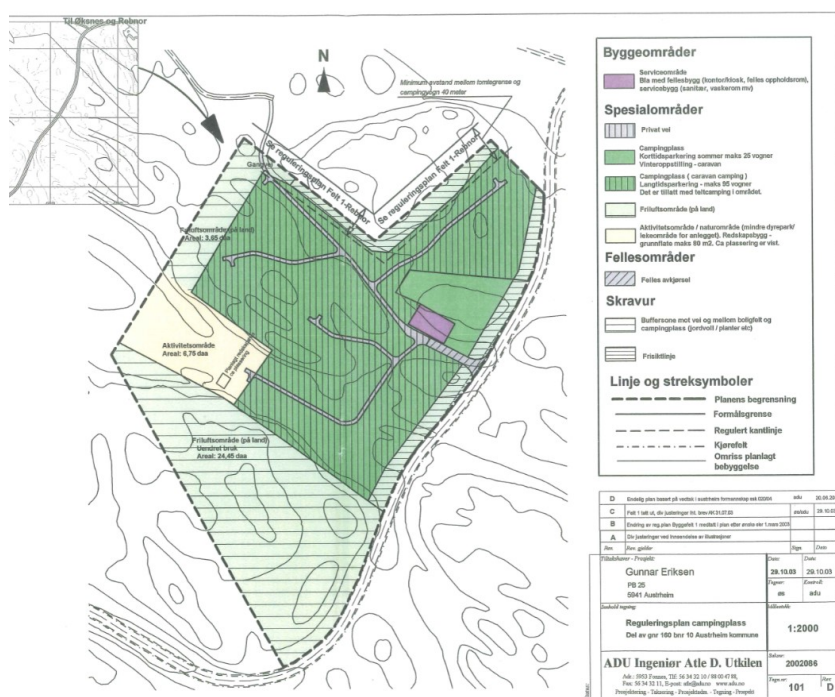
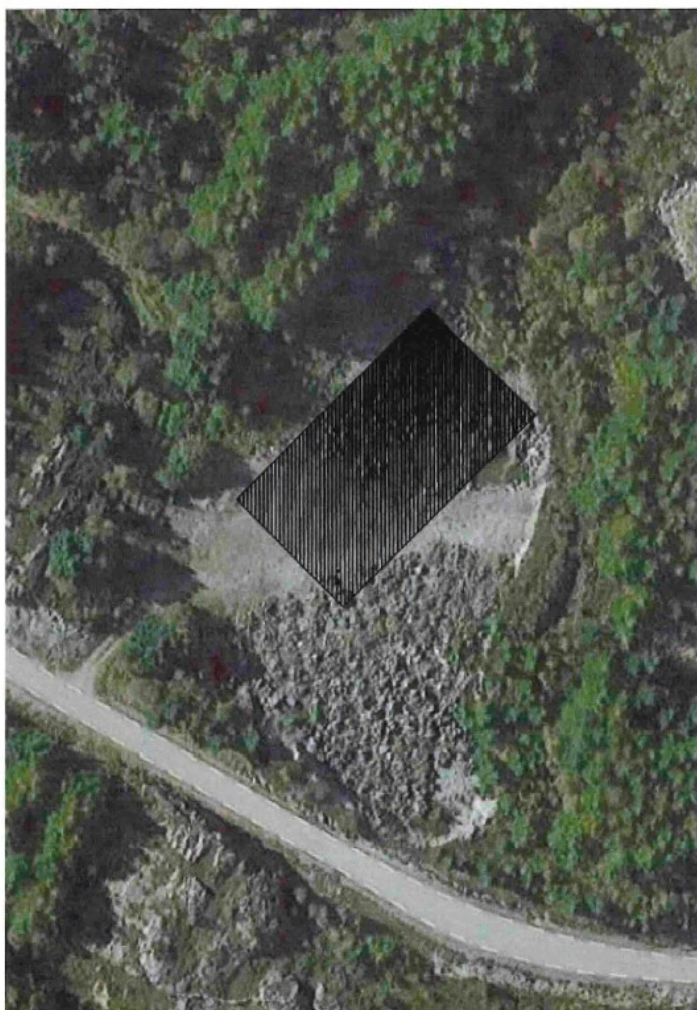
Søkjar har nabovarsla søknaden sin på vanleg måte. Det er ikkje kome inn nabomerknad til søknad. Nærste nabo har samtykt til omsøkt tiltak.

Statens vegvesen har den 20.03.2017 uttalt seg positivt til utvida bruk av avkjørsla her, men og uttalt seg til byggjegrænse mot veg. Statens vegvesen skriv at Austrheim kommune må vurdere om tiltaket krev dispensasjon frå byggegrensa i reguleringsplanen. Statens vegvesen skriv at dei legg til grunn ei byggjegrænse på 30 meter når dei uttalar seg i saka. Dei har ikkje problem med ein port til området vert plassert om lag 20 meter frå vegkant. Statens vegvesen skriv og at:

Når det gjelder utvida bruk av avkjørsel, så har vi ingen merknader til det under forutsetning av at avkjørselen blir opparbeidet i samsvar med tekniske krav til sikt, kurvatur og helling. Ettersom fartsgrensen er 80 km/t her, så er siktkravet 100 meter i begge retninger. Hvis det er begrenset trafikk i første fase er siktpunktet 4 meter inn i avkjørselen. Kravet øker til 6 meter hvis trafikken øker over det som tilsvarer 10 boenheter.

Fordi det skal inn vogntog til området slik du skriver, må radius i avkjørselen være 12,5 meter.

DOI: 10.1002/for



Reguleringsplanen sitt plankart viser dette området

Reguleringsplanen for området vart godkjent av kommunestyret den 16.12.2004 (saksnr. 170/049) hadde følgjande vedtak:

Vedtak i Austrheim kommunestyre - 16.12.2004:

Austrheim kommunestyre godkjenner i medhald av plan og bygningslov § 27 – 2 reguleringsplan for campingplass på Rebnor datert 29.10.03 sist revidert 20.6.04

På følgjande vilkår.

- Sikttilhøva og kryssutforminga for avkjørsla må vere utbetra i samsvar med Vegvesenet sine krav, før det servicebygg eller campingplassen vert teken i bruk

Her kjem det fram at sikt og avkøyringa må avklarast med Statens vegvesen. Søkjar har etter uttale frå vegvesenet flytta bygget i søknaden sin over 30 meter frå fylkesveg.

Føresegnene til reguleringsplanen seier følgjande:

3 Byggeområde(pbl § 25 –1)

Serviceområde

Område som er merka av som serviceområde skal nyttast til servicefunksjon for heile anlegget. Innan for området skal det byggjast servicebygg . Det er planlagt fellesbygg med kontor, kiosk og opphaldsrom. I tillegg til dette er det planlagt sanitæranlegg med WC, dusjer og vaskerom samt anlegg for tømming av campingbiler/caravan.

Byggjeområde

Serviceområde

Innanfor området kan det førast opp servicebygg (sanitæranlegg, og tømming caravan) og bygning for kontor, kiosk, fellesrom inkludert vaksmeisterleilighet.

- Servicebygg tillatt grunnflate inntil 130 m2
- Fellesbygg tillatt grunnflate inntil 130 m2 i 1 ½ etasje
- Takvinkel skal vera mellom 22 – 45 grader.
- Utforming og materialbruk skal vera tilpassa lokal byggeskikk.
- 1.etasje av bygnignar inkl sanitærbygg skal vera tilrettelagt for rørsle- og synshemma personar.

Før byggestart skal det foreligge ein samla plan (utomhusplan m/ illustrasjoner) som viser korleis området og bygningar vil ta seg ut og korleis dei er tilpassa til terreng i området.

Vurdering:

Vurdering etter naturmangfaldslova:

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlagt berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Rådmannen finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har me mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Vestland.

Vurdering etter plan- og bygningslova:

Plan og bygningslova sitt formål § 1-1:

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Ved handsaming av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak reguleringsplanen i området vert vesentleg tilsidesett. Det er i hovudsak omsynet til føresegn **3 Byggjeområde** som er vurderingstema, men og at bygget skal brukast til lagerbygg i staden for sørvisbygg/fellesbygg for campinggjester er vurderingstema her. Vidare skal det vurderast om fordelane ved å gje dispensasjonsløyve vert klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Nasjonale og regionale rammer og mål skal leggjast til grunn for avveging av interesser.

Rådmannen vil peike på at det det å fråvike plan ved dispensasjon skal ein normalt vere forsiktig med dette då det kan vere med på å sette tilsides reguleringsplanen som styringsverktøy. Vidare kan og ein dispensasjon gje uheldige presedensverknader. Dette taler mot å gje dispensasjon. Rådmannen meiner når det gjeld desse momenta må dei i denne saka likevel tilleggjast mindre vekt då saka har liten overføringsverdi grunna saka si karakter. Rådmannen ser at ein i reguleringsplanar som dette kan forvente endringar for å tilpasse seg dagens situasjon og nye utfordringar som må løysast. Rådmannen vil peike på at reguleringsplanen vart godkjent den 16.12.2004. Planen er 16 år gamal, mange samfunnsmessige endringar har skjedd sidan den tida. Rådmannen meiner at hovudprinsippet bak planen er ivaretatt om det vert gjeve dispensasjon som omsøkt her frå planen og føresegn **3 Byggjeområde**, planen vil uansett i stor grad behalda sin funksjon som styringsverktøy. Rådmannen vil informera om på at ingen naboar har kome med merknadar på søknaden, merknadane som har kome inn frå andre instansar har vore positive, som til dømes uttalen frå Statens vegvesen.

Nasjonale og regionale rammer og mål skal og leggjast til grunn for avveging av interesser. Rådmannen vil peika på at Fylkesmannen ikkje hadde uttale til søknad. Rådmannen vil peike på at plan- og bygningslova skal leggja vekt på langsiktige løysingar. Campingområdet sin karakter vil ikkje verta vesentleg redusert med omsøkt tiltak. Foto under viser steinbrotet som omsøkt lagerbygg skal plasserast på, dette området har vore skjemmande i mange år no. Rådmannen er glad for at ny eigar vil ta tak her for å gjera noko positivt ut av dette utsprengte området, det momentet må og vektleggast i saka. Det at leigeinntekter kan koma inn gjennom bruk av området gjer at eigar på sikt kan investera vidare i campingplassen. Dette er og tema eigar tek opp i sin søknad. Rådmannen meiner at omsøkt storleik på lagerbygget er naturleg om det skal genererera nok inntekter til vidare satsing på utbygging av campingplass her. Rådmannen vil og peike på at det er mangel på lagerbygg for lagring av båtar og campingbilar/vogner i vår del av Nordhordland. Med slik innelagring vil eigarara kunne ta betre vare på sine verdifulle objekt, desse vil då kunne halda seg betre over mange år, det er viktig i eit klimaperspektiv i forhold til bruk og kast.



flyfoto av steinbrotet der omsøkt lagerbygg skal plasserast

Rådmannen vil elles peike på at det er eit stort campingområde i planområdet her. Rådmannen meiner at omsøkt lagerbygg vil ikkje redusera eller øydeleggja for ein framtidig utbygging av denne campingplassen. Byggeskikken på lagerbygget er og tradisjonell med saltak og god fargebruk. Det er og lett å transformera bygget seinare til eit sørvisbygg/fellesbygg i samband med utbygging av ein campingplass her, alternativet er å flytta bygget slik søkjar skriv i sin søknad. Området er i dag svært skjemmande med steinbrotet som er her. Det å få opp eit lagerbygg som omsøkt og rydda området vil vera positiv start på noko som kan verta utvikla vidare. Det må og leggjast vekt på at omsøkt lagerbygg vil kunne skapa arbeidsplassar i ein del av Austrheim kommune som har få arbeidsplassar i dag. Søkjar har og planar om å få til sørvis på båtar som vert lagra her i vinterhalvåret.

Rådmannen meiner at omsyna som ligg bak reguleringsplanen i området ikkje vert vesentleg tilsidesatt med omsøkt tiltak. Rådmannen meiner og etter ei samla vurdering av momenta over er det klart at fordelane med å gje dispensasjon som omsøkt er større enn ulempene. Rådmannen rår difor til etter ei samla vurdering at det vert gjeve dispensasjon som omsøkt frå reguleringsplanen til å kunne føra opp lagerbygget. Rådmannen rår til at Austrheim kommune på vilkår gjev dispensasjon frå reguleringsplan Rebnor Campingplass til omsøkt tiltak. Det må vera eit vilkår at Statens vegvesen handsamar avkjørselen etter veglova før igangsettingsløyve til lagerbygget kan gjevast, og at takvinkelen på bygget skal vera mellom 22-45 grader slik førsegna styrer klart.

Konklusjon:

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå reguleringsplan til omsøkt lagerbygg. Grunngevinga er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2 jf. 12-4.

Sakspartar