

PS 050/19

Gnr. 42 bnr. 0102 Birkeland. Søknad om dispensasjon for planering naustområde

Forslag frå Morten Storebø, Høgre:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 blir det gitt dispensasjon frå byggegrense, plankrav og arealformål i sjø, for planering av naustområde.

Dispensasjonen blir gitt på vilkår at tiltaka blir utført i tråd med situasjonskart dagsett 11.01.2019.

Det vert understreka at dispensasjonsvedtaket ikkje er eit byggeløyve. Byggetiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningslovas §§ 20-1 og 20-2 skal søkast om og det må gis byggeløyve frå kommunen får ein kan gå i gang med arbeidet.

Vedtaket blir sende til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune til klagevurdering.

Grunngjeving for dispensasjonen:

Det er søkt om dispensasjon frå følgjande forhold:

- Kommuneplanens plankrav
- Byggegrense mot sjø
- Arealformål i plankartet

Kommuneplanens § 1.1 Plankrav i utbyggingsområde seier: «I område avsett til utbyggingsformål, vert det stilt krav om godkjend reguleringsplan før byggjeløyve for arbeid og tiltak som nemnd i § 20-1 i plan- og bygningslova kan gjevast.»

Byggetiltaka som er omsøkt i denne saka er omfatta av byggesaksføresegnene i lovas § 20-1 og utløyser derfor krav om reguleringsplan.

Kommuneplanens § 1.2 Byggjegrense til sjø seier: «Byggjegrensa til sjø i utbyggingsområde er 25 meter.» Dei omsøkte tiltaka skal utførast nærare sjø enn 25 meter, trass i at det samstundes i plankartet er avsett til utbygging.

Arealformålet i plankartet er bruk og vern av sjø og vassdrag. Underformål av arealformålet er «ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon.»

Tiltakshavar er Tøkje Båt AS og Odd Bjørn Troland. Ansvarleg søker er Nagla AS. Tøkje Båt AS driv fiskeri, særleg leppefisk som blir nytta til avlusing i havbruksnæringa. Selskapet har i 2017 11 tilsette og omsette for 3,25 mill. kroner. Selskapet har trong for kai plass til dei fem fartøya sine og ønskjer å samle desse i Vasseidet.

Vasseidet ligg aust for Birkeland, nord på Huftarøy. Vågen har lange tradisjonar for fiskeri, og seinare også som base for oppdrettsfartøy.

Austevoll kommune meiner det er positivt at Tøkje Båt AS kan etablere ein base for verksemda si. Vasseidet er ein eigna plass for dette, blant anna fordi liknande formar for sjønært næringsverksemd allereie finn stad i Vasseidet, og staden har lange røter for fiskeri og seinare havbruk. Det er vegtilkomst til Vasseidet på kommunal veg. Det er vidare positivt at området er avsett til utbyggingsområde for naust. Det er gjennomført konsekvensutgreiing i samband med kommuneplanarbeidet i 2013. KU-en tok utgangspunkt i endring frå naust til fritids- og turistformål.

Kommuneplanen stiller krav om at det skal lagast reguleringsplan for alle tiltak etter § 20-1 i plan- og bygningslova, før det blir gitt løyve til byggetiltak. Etter plan- og bygningslova er det krav om reguleringsplan for tre tilhøve:

1. Der det følgjer av lova, sjå § 12-1, 3. avsnitt. «For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkningar for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.»

2. Der det følgjer av kommuneplanen, sjå § 12-1, 1. avsnitt – og slik det er heimla i kommuneplanens § 1.1.

3. Og: «Der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.»

§ 19-2, 2. avsnitt, legg følgjande føringar for å gi dispensasjon: «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.»

I spørsmålet om det her skal gis dispensasjon frå plankravet eller ikkje, så er det vesentleg å vurdere formåla bak kommuneplanens § 1.1. Kommuneplanen i Austevoll består av plankart, føresegn og retningslinjer. Verken i desse, eller i saksutgreiinga til kommunestyret då kommuneplanen blei vedtatt, er det drøfta kva som ligg plankravet og formålet med dette. Etter utvalets oppfatning er vilkåra for når det er plankrav i kommuneplanen for strenge, sidan i utgangspunktet alle tiltak som er omfatta av lovas byggesaksføresegner direkte utløyser plankravet. Dette skapar vanskar både for tiltakshavarar og kommunen sjølv, fordi plankravet i ei lang rekke saker blir utløyst av tiltak der reguleringsplan rett og slett ikkje er nødvendig.

Spørsmålet er om dei konkrete tiltaka er av ein sånn karakter at plankravet ikkje kan fråvikast, fordi det – slik plan- og bygninglova krev – er «behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser».

I denne saka er det snakk om å gjennomføre tiltak i eit område som er avsett til utbygging i kommuneplanen. Tiltaka kjem i forlenginga av eksisterande naustområde. Utvalet meiner planeringa som er omsøkt, og bygging av kai, ikkje direkte skulle utløyse krav om først å utarbeide detaljreguleringsplan.

Dette skuldast blant anna at området er avsett til utbygging i kommuneplanen, og at det såleis er avklart i overordna plan at området kan byggast på. Tiltaka som er gjennomført – og den aktiviteten desse opnar opp for – kan ein heller ikkje sjå at skulle krevje avklaringar gjennom plan.

I uttalene i saka blir det blant anna trekt fram følgjande forhold:

- Tiltaket er unntak frå gjeldande plan, og bør skje etter reglane om kommune- og reguleringsplanlegging.
- Strandsonevernet etter plan- og bygningslovas § 1-8.
- Omsyn til friluftsliv og landskap.
- Påverknad for kulturminneverdiane i området.

Austevoll kommune legg vekt på at området er avsett til utbygging i kommuneplanen. Tiltaka har vore nabovarsla utan at det har kome inn merknader, det er eit område med tilsvarande eksisterande næringsaktivitet, og staden for tiltaka er ikkje eit nytta friluftsområde. Det er jamvel skjerma og noko bortgøymt inst i vågen. Tiltakshavar har utarbeidd ein situasjonsplan som i detalj angir byggetiltaka. Utvalet meiner at det må liggje føre reelle behov for planavklaring av dei omsøkte tiltaka for å seie nei til dispensasjonssøknaden – og at det skulle vere krav om yttelegare informasjon om tiltaka enn det som allereie ligg føre i saka. I denne saka kan kommunen ikkje sjå at formålet med ein reguleringsplan for å tillate dei omsøkte tiltaka er nødvendig.

Når det gjeld strandsonevernet og statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona, så kan ikkje kommunen sjå at det å innvilge søknaden vil vere i strid med retningslinjene. Det er ikkje forbod mot dispensasjonar etter dei statlege retningslinjene, men det er eit vilkår at «Kommunene skal legge retningslinjene til grunn i den kommunale planleggingen, planbehandlingen og behandlingen av dispensasjons-søknader». Intensjonen bak retningslinjene er dessutan understreka å vere at «kommunene skal avklare framtidig arealbruk i strandsonen gjennom sin planlegging, først og fremst kommuneplanen.» I denne saka er det ikkje eit spørsmål om det er høve til utbygging i området – det er avklart gjennom kommuneplanen – men om ein kan dispensere frå plankravet, byggegrensa og arealformålet i sjø for å gjennomføre to konkrete byggetiltak.

Etter dei statlege retningslinjene, punkt 7.2, er det stilt krav om at bygging innanfor 100-metersbeltet «bare tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold». Dette vilkåret er varetatt gjennom arbeidet med kommuneplanen. Vidare er det plan- og bygningslovas § 12-1 føresegner om reguleringsplan det vert stilt krav om, og at «mindre tiltak kan det gis dispensasjon etter en konkret vurdering, på bakgrunn av kapittel 19.» Denne siste setninga kan nyttast i denne saka.

Andre omsyn som blir heimla i retningslinjene er varetatt i saka. Byggetiltaka vil skje i tråd med overordna plan, i eit område som er bebygd frå før, og det er ikkje konflikt med andre allmenne interesser. I uttalen frå Hordaland fylkeskommune blir det peika på det verneverdige sjøbruksmiljøet i Vasseide. Som fylkeskommunen sjølv påpeikar vil ikkje tiltaka «endre det gamle naustmiljøet direkte». Dette er riktig. Det er ein stor

avstand mellom sjøbruksmiljøet og staden der dei omsøkte tiltaka skal gjennomførast. Det er dessutan ei rekke byggverk av nyare dato som er reist langs strandsona mellom desse to områda. Når sjøbruksmiljøet ikkje blir råka av tiltaka framstår det som urimeleg at kulturminna søraust i Vasseide skulle utløyse krav om reguleringsplan for dei omsøkte tiltaka nordvest i vågen.

Eit vesentleg poeng er dessutan at ein skal leggje vekt på behovet for næringsutvikling og arbeidsplassar. Fiskeri er ei næring som openbart krev fasilitetar i strandsona, som ikkje kan flyttast lenger inn på land.

I tillegg til dispensasjon frå plankravet, er det også trong for å dispensere frå byggeforbodet i 25-metersbeltet langs sjø, og arealformålet i sjø.

Byggeforbodet i 25-metersbeltet er heimla i kommuneplanens § 1.2. Denne fastset at «Byggjegrensa til sjø i utbyggingsområde er 25 meter.» Dei omsøkte tiltaka skal utførast nærare sjø enn 25 meter. Utvalet har ved fleire høve påpeika at det er paradoksalt at byggjegrensa er 25 meter i utbyggingsområde, samstundes som ei lang rekke utbyggingsområde i kommuneplanen nettopp ligg nærare sjø enn 25 meter. Plankartet og føresegnene til saman er rettsleg bindande, og må sjåast i samanhend. Derfor er det problematisk når plankartet og føresegnene ikkje stemmer overeins i nokon utbyggingsområde i strandsona.

Utval for plan og byggesaker meiner kommunestyrets intensjon er at det skal kunne byggjast i utbyggingsområde nærare sjø enn 25 meter. For å endre byggjegrensa må denne likevel heimlast i reguleringsplan eller gjennom dispensasjon. Utvalet meiner at det må gis dispensasjon frå byggeforbodet i 25-metersbeltet, for at området kan utviklast i tråd med det kommuneplanen gir adgang til.

Området i sjø er avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag. Det er klart at kommunestyrets intensjon var at dette arealformålet var å rekne for ein «samlekategori». Fylkesmannen i Vestland har i fleire saker understreka at arealformålet ikkje kan forståast sånn. Det må derfor også gis dispensasjon frå arealformålet i sjø, for å kunne tillate dei byggetiltaka det er søkt om.

Austevoll kommune meiner etter ei heilskapleg vurdering at plan- og bygningslovas vilkår om dispensasjon er til stades i saka. Utvalet har grunngjeve at omsyna bak føresegna det blir dispensert frå, eller omsyna i lovas formålsføresegn, ikkje blir vesentleg sett til side. Vurderinga viser også, og med særleg vekt på næringsomsyn og det å forsterke næringsaktiviteten i Vasseidet, at det ligg føre klart større fordelar enn ulemper ved å gi dispensasjonen.

Utval for plan- og byggesaker gir derfor dispensasjon som omsøkt, med vilkår at byggetiltaka er i tråd med situasjonsplanen i søknaden, dagsett 10.01.2019.

Forslaget blei vedtatt samrøystes.