



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon  
Christian Johan Alstad, 5557 2112

Vår dato  
04.07.2018  
Dykkar dato  
20.06.2018

Vår referanse  
2018/7938 421.3  
Dykkar referanse  
18/3925

Masfjorden kommune  
Austfjordvegen 2724  
5981 MASFJORDNES

### **Masfjorden – Gnr. 39, bnr. 1 - Eikemosfoss - Dispensasjon for utlegging av flytebrygge**

Vi viser til brev av 20.06.2018, dykkar ref. 18/365-18/3925, med uttalefrist 18.07.2018.

Saka gjeld søknad om dispensasjon for utlegging av flytebrygge på gnr. 39 bnr. 1 ved Eikemofoss. Tiltaket er i strid med byggeforbodet i pbl. § 1-8 andre ledd og arealføremåla LNF og bruk og vern av sjø og vassdrag i gjeldande kommuneplan for Masfjorden.

#### Vurdering

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempane etter ei samla vurdering.

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unntak frå dette. I Ot.prp.nr.32 (2007-08) s.242 går det fram at avvik frå arealplanar reiser særlege spørsmål. Dei ulike planane er som oftast blitt til gjennom ein omfattande prosess, og planane omhandlar dessutan konkrete forhold. Det skal ikkje vere kurant å fråvike gjeldande plan. Dispensasjonar må heller ikkje undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Det skal normalt ikkje vere anledning til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegnene det er søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Det følgjer elles av pbl. § 12-1 andre ledd at det alltid vert kravd reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan ha vesentlege verknader for miljø og samfunn. Etter pbl. § 12-1 første ledd vert det også kravd reguleringsplan der det er trong for å sikre ei forsvarleg planavklaring. Fylkesmannen meiner difor at ein bølgebrytar med ti båt plassar i strid med kommuneplanen er eit reguleringspliktig tiltak. Eit eventuelt vedtak i denne saka vil difor også krevje dispensasjon frå reguleringsplikta.

Ut i frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar i planar av betydning ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar. Ei reguleringsendring gjev ei varig avklaring om noko uføresett skulle skje, og sikrar reetablering.

Dispensasjonssøknaden er mangelfull. Situasjonsplanen er ikkje målsett og storleiken på flytebrygga er ikkje fastsett. Vi saknar også opplysningar om kor mykje areal sjøve fortøyingssanlegga for brygga vil oppta.

Ein dispensasjon skal vere grunngeven. Vi saknar vurderingar av om kriteria for om det kan gjevast dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, er oppfylte. Reint personlege fordelar kan normalt sett ikkje ha avgjerande vekt i dispensasjonsvurderinga, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-08) s.242.

Av nasjonale omsyn er det særleg konsekvensane tiltaket vil kunne få for strandsoneverdiane på staden som må gjerast greie for. Vi viser òg til at prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8 til 12 skal vere vurdert og vektlagt for alle offentlege avgjerder som omhandlar arealdisponering. Parkering, ureining og støy er andre forhold som heller ikkje er tilstrekkeleg utgreidd i denne saka.

Fylkesmannen meiner det vil vere uheldig å gje dispensasjon slik det er søkt om, og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon for utlegging av flytebrygge på gnr. 39 bnr. 1 - Eikemofoss.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndighet har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Med helsing

Egil Hauge  
seksjonsleiar

Christian Johan Alstad  
seniorrådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon  
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Vår dato  
11.08.2017  
Dykkar dato  
26.07.2017

Vår referanse  
2017/9489 421.3  
Dykkar referanse

Masfjorden kommune  
Austfjordvegen 2724  
5981 MASFJORDNES

### Uttale til dispensasjon til bygging av kai/molo - Masfjorden – Gnr. 44 bnr. 21 - Solheim

Vi viser til brev frå kommunen datert 25.07.17.

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-formål i arealdelen av kommuneplanen og plan og bygningslova (pbl.) § 1-8 for bygging av kai/molo på gnr. 44 bnr. 21 Solheim i Masfjorden kommune.

#### Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempane, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

I strandsona skal ein ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser jf. pbl. § 1-8. Masfjorden kommune er i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen definert som eit område med mindre press på areala. I retningslinjene punkt 7.2 er det framheva at 100-metersbeltet er av nasjonal interesse, og at bygging berre skal tillatast etter ei konkret vurdering av lokale forhold. Det vert lagt vekt på at utbygging må ta omsyn til allmenne interesser, og bør gjerast mest mogleg konsentrert. I punkt 4.2 klargjer departementet at intensjonen i plan- og bygningslova er at kommunane skal avklare framtidig arealbruk i strandsona gjennom planlegging, først og fremst kommuneplanen. Denne føringa gjeld også for kommunar med mindre press på areal i strandsona.

Fylkesmannen meiner at strandsona i denne delen av Masfjorden består av mykje bratt terreng, og det er særleg viktig å ta vare på den strandsona som er tilgjengeleg for allmenta.

Tiltaket omfattar ombygging av eksisterande båtopptrekk til kai/molo av stein og senking av sjøbotn for å gi sikker inn- og utfart. Kai/molo skal bli 15 meter lang og 3,5 meter brei. Dette er eit relativt stort inngrep i strandsona.

Fylkesmannen si vurdering at tiltaket vil ha innverknad på landskapet og vil føre til ytterlegere nedbygging av strandsona. Ein dispensasjon i denne saka kan også føre til presedens i liknande sakar i området og i kommunen elles.

Vi kan heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning.

Fylkesmannen rår ifrå ein dispensasjon til kai/molo.

Med helsing

Egil Hauge  
fagdirektør

Hege Brekke Hellesøe  
rådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*



FYLKESMANNEN  
I ROGALAND

Dykkar ref.: [17/828-17/486417/828-17/4864](#) Vår dato:

Vår ref.: 2018/578  
Arkivnr.: 423.1

Postadresse:  
Postboks 59 Sentrum,  
4001 Stavanger

Besøksadresse:  
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00  
F: 51 52 03 00  
E: [finropost@fylkesmannen.no](mailto:finropost@fylkesmannen.no)

[www.fylkesmannen.no/rogaland](http://www.fylkesmannen.no/rogaland)

~~MASFJORDEN KOMMUNE~~  
~~MASFJORDEN KOMMUNE~~  
~~Austfjordvegen 2724~~  
~~Austfjordvegen 2724~~  
~~59815981~~ ~~MASFJORDNES~~  
~~MASFJORDNES~~

~~Att. Roald Kvingedal~~  
~~Att. Roald Kvingedal~~

## Klageavgjerd i byggjesak - gnr. 44 bnr. 21, Solheim, Masfjorden kommune-tiltakshavar: Jan Arne Opedal

**Fylkesmannen i Hordaland har påklaga kommunen sitt vedtak om løyve til utviding av eksisterande båtopptrekk, etablering av molo og senking av sjøbotnen. Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden.**

Vi viser til kommunen si oversending av saka til Fylkesmannen i Hordaland datert 21.09.2017, for klagebehandling. Klagen blei vidaresendt til Kommunal- og moderniseringsdepartementet på grunn av inhabilitet hos Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen i Rogaland er oppnemnt som settefylkesmann i brev frå departementet datert 17.01.2018.

### **Bakgrunn for saka**

Saka gjeld søknad om løyve til utviding av eksisterande båtopptrekk, etablering av molo og senking av sjøbotnen i tilknytning til eksisterande naust. Tiltaket ligg på fritidseigedom.

Det har ikkje komme inn naboprotestar mot søknaden.

Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 11.08.2017 rådd i frå at dispensasjon blir gitt

Masfjorden kommune v/rådmannen gjorde 21.09.2017 følgjande vedtak:

*"Masfjorden kommune ved rådmannen viser til 19-2 plan- og bygningslova og godkjenner søknad om dispensasjon til utviding av kai/molo, og mudring av sjøbotn, gbnr 44/21,38 Solheim.*

*Søknad med vedlegg mottatt 06.07.2017 vert godkjent på følgjande vilkår:*

- *Tiltaket må ikkje igangsettjast før klagefristen på vedtaket er ute og det ikkje ligg føre klage på dispensasjons vedtaket.*
- *Det skal sendast inn byggesøknad med ansvarleg søkjar før tiltaket kan igangsettjast.*
- *Tiltaket skal prosjekterast etter TEK 10.*
- *Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonskart mottatt 06.07.2017.*
- *Dersom det under anleggsarbeid blir oppdaga automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stansast og ansvarleg søkjar skal straks melde frå om dette til Hordaland fylkeskommune, jf Lov om kulturminne.*

- *Ved gjennomføring av tiltaket, inngrep i terreng, skal leggest stor vekt på skånsam gjennomføring.”*

Vedtaket blei påklaga av Fylkesmannen i Hordaland i brev datert 25.10.2017. Klagaren peiker m.a. på at:

- Det skal ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan – sjølv for kommunar som Masfjorden som er lista opp som ein kommune med mindre press på areala i strandsona, i dei statlege retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona.
- Kommunen bør ikkje dispensere der kor statlege eller regionale myndigheiter har uttalt seg negativt til søknaden.
- Strandsona i denne delen av Masfjorden består av mykje bratt terreng, slik at det er særleg viktig å ta vare på den strandsona som er tilgjengeleg for allmenta.
- Tiltaket er eit relativt stort inngrep i naturen.
- Tiltaket vil ha verknad på landskapet, og vil føre til ytterlegare nedbygging av strandsona.
- Ein dispensasjon her kan føre til presedens i andre liknande saker i kommunen.
- Klagar er ikkje samd i at det allereie er ein kai på eigedomen i dag. Klagar legg til grunn at det er eksisterande båtstø på eigedomen i dag, og at det er denne som skal utvidast.
- Omsyna bak arealdelen i kommuneplanen vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt ein dispensasjon.
- Det ligg ikkje føre ei overvekt av grunnar for å gi dispensasjon i denne saka.

Fylkesmannen i Hordaland har bedt om at det vert gitt utsett iverksetjing av vedtaket til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42. Fylkesmannen i Rogaland ser det ikkje som naudsynt å ta stilling til spørsmålet nå som avgjerda føreligg. Spørsmålet har dessverre ikkje blitt fanga opp, som følgje av at det ikkje går fram i sjølve oversendingsdokumenta i saka. Fylkesmannen viser i denne forbindelse til at det i vedtaket datert 21.09.2017 blei satt som vilkår at det må sendast inn byggesøknad med ansvarleg søkar før tiltaket kan settast i gang.

Masfjorden kommune v/Formannskapet behandla klagen 28.11.2017 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

### **Fylkesmannen si vurdering**

Fylkesmannen legg til grunn at klagen vert mottatt hos Fylkesmannen i Hordaland 20.10.2017, jf. utgreiing i dykkar brev datert 25.10.2017. Klagaren har klagerett og klagen er sendt innanfor klagefrista, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Eigedommen er i Masfjorden kommune sin kommuneplan, vedtatt 31.05.2012, vist med formålet LNF (landbruks-, natur- og friluftsmål).

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen, samt byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vere sentrale i vurderinga. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt formål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Hovudomsynet bak byggeforbodet i strandsona er å ivareta natur- og kulturmiljøet, friluftslivet og landskapet m.m. i strandsona, jf. pbl. § 1-8 første ledd. I området kor tiltaka skal først opp fell desse omsyna saman med hovudomsynet bak LNF-formålet i kommuneplanen når tiltaka ikkje knytter seg til stadbunden næring. Omsynet bak det generelle byggeforbodet i strandsona er blant anna at strandsona skal vere tilgjengelig for allmenta og i størst mogeleg grad ubebygd for å ivareta natur-, landskaps- og kulturmiljøet. Det generelle byggeforbodet går fram av plan- og bygningslova § 1-8 andre ledd.

Fylkesmannen finn grunn til å peike på det i seinare tid er gitt føringar på at dispensasjonspraksis i strandsona skal skjerpast. Dette går fram av forarbeida til dagens plan- og bygningslov og "vesentlighetskravet" i pbl. § 19-2, jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242 og 243:

*« Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og meir langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress. »*

Det er Fylkesmannen si oppfatning at tiltaket utgjer eit ikkje ubetydeleg inngrep i strandsona. Vi viser til at sjølve kaia skal hevast betrakteleg utover i sjøen, og ikkje lenger ligge i flukt med terrenget slik som i dag. Det skal takast ut masser frå området bak, slik at det vil bli gjort direkte inngrep i naturen. I tillegg vil moloen legge beslag på eit areal som i dag er tilgjengeleg for allmenta både frå sjøen og på land. Tiltaket totalt sett vil etter vår oppfatning stå fram og dominere strandsona på staden. Det vil bli svært synleg frå sjøen, og det vil gjere den inste delen av bukta utilgjengeleg for folk. Fylkesmannen er kjent med at terrenget vestover frå anlegget er bratt og utilgjengeleg. Eigar har opplyst at det dei ikkje har erfaring med at folk har nytta seg av strandsona på eigedommen dei siste 50 år. Fylkesmannen viser til at busetnaden på tomte ligg godt tilbaketrekt frå strandsona og at tomte ifølge søkjar er ein fritidseigedom. Folk har moglegheit for å koma til strandsona frå nord og øst, til tross for at man frå østsida må over nokre bratte svaberg. Fylkesmannen er samd med klagar i at det er viktig å verne om den delen av strandsona som per i dag er tilgjengeleg for allmenta. Fylkesmannen kan ikkje sjå at allmenta vil ha nokon fordelar ved at det gis løyve til eit større anlegg på staden. Søkjar har gjort greie for at deler av Solheimsneset vert nytta som friluftsområde i dag, og Fylkesmannen ser det som viktig at det langs Solheimsneset framleis blir lagt til rette for friluftsliv og ferdsel for allmenta.

Strandsona representerer i tillegg ein sjølvstendig verdi som del av det naturlege landskapsbildet både frå sjø og land. I dette tilfellet ser Fylkesmannen det som viktig å oppretthalde det eksisterande landskapet. Det er allereie eit naust og båtstø på eigedommen som gir eigar tilgjenge til strandsona og sjøen. Fylkesmannen ser at det vil vera ein fordel for eigar å utvikle eigedommen, og gjere det mogleg å ha ein større båt. Ein dispensasjon her vil ikkje desto mindre kunne skapa presedens for liknande behandling av tilsvarande saker i kommunen.

Fylkesmannen viser til at det er fastsett «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» datert 25.03.2011. Det går fram av retningslinjene punkt 7 at strandsona i Masfjorden kommune er sett på som eit område med mindre press på areala. Til tross for det skal vere enklare å gje eit løyve her enn i område der presset er stort, er utgangspunktet for utbygging i strandsona at kommunen på forhånd skal ha lagt til rette for ønska utvikling i sine planar. Masfjorden kommune har i si behandling av saka vist til at kommunen ikkje ser det som ønskeleg å planlegge byggeområde i område som allereie er utbygd. Fylkesmannen viser til at å gje løyve til denne typen tiltak i strandsona fort kan føre til en utholing av gjeldande kommuneplan. Dette kan føre til at planen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag blir svekka. Det følger av forarbeida til plan- og bygningslova at ut «fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen,

*er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner», jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.*

Fylkesmannen legg etter dette stor vekt på dei sterke nasjonale føringane knytt til bruk av strandsona. Dersom Masfjorden kommune ønskjer å leggje til rette for utbygging i strandsona i dette omfanget, bør dette bli gjort via styringsverktøy som kommuneplanen eller reguleringsplanar. Kommunen bør vurdere moglegheita for å regulere inn eit felles anlegg, dersom fleire eigedomar har same behov, jf. de statlege retningslinjene punkt 7.2. Når det gjeld senking av sjøbotnen minner Fylkesmannen om at det i tillegg til løyve frå kommunen, eventuelt må innhentast løyve frå forureiningsmyndigheita (Fylkesmannen i Hordaland), jf. forureiningsforskrifta kapittel 12.

### **Konklusjon**

Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er peikt på spesielle forhold som er så tungtvegande at dei skulle tilsei at løyve skulle vore gitt i denne saka.

Fylkesmannen finner ut frå dette at omsyna bak føresetnadene i kommuneplanen blir vesentleg satt til side dersom det gis dispensasjon for tiltaket. Vi legger særleg vekt på landskapsmessige omsyn, privatiseringseffekten, omsynet til kommuneplanen som styringsverktøy og den moglege presedensverknaden for liknande tiltak. Vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd første punktum er ikkje oppfylt, og dispensasjon kan ikkje gis. Vilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd er kumulative; begge vilkåra må vere oppfylt. Fylkesmannen finner derfor ikkje grunn til å behandle vilkåret knytt til fordelar og ulemper. Omsyna gjer seg gjeldande med styrke, og Fylkesmannen kan vanskeleg sjå at fordelane kan vere klart større enn ulempene.

### **Vedtak:**

**Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 21.09.2017 og avslår søknad om løyve til utviding av eksisterande båtopptrekk, etablering av molo og senking av sjøbotnen i tilknytning til eksisterande naust.**

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Lone Merethe Solheim  
avdelingsdirektør

Merete Jensen Sunnarvik  
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Merete Jensen Sunnarvik/Knut Middelthon  
Saksbehandlar telefon: 51 56 87 19  
E-post: fmromjs@fylkesmannen.no