

Plankrav

Det følger av pbl. § 12-1 andre ledd at det er krav om reguleringsplan der det er «behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.»

Det følger av tredje ledd at det er krav om reguleringsplan for «gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn».

Fylkesmannen har heldt fram at å legge ut ei flytebrygge med 10 plassar i strid med kommuneplanen er eit reguleringspliktig tiltak.

Ein kunne vore einig i dette om det var snakk om å lage ein ny småbåthamn, men dette er ikkje ein ny-etablering, men heller forbetring av den eksisterande situasjonen.

Forarbeida til plan- og bygningslova seier om § 12-1:

«Visse tiltak vil alene i kraft av størrelsen utløse reguleringsplikt. I andre tilfeller kan tiltak som ikke i seg selv er så store, men der virkningene for omgivelsene er omfattende eller usikre, føre til reguleringsplikt. Dette kan være aktuelt for tiltak som plasseres i sårbare områder med f.eks. særlig verdifullt kultur- eller naturlandskap, områder som er preget av bevaringsverdig bebyggelse eller på annen måte har særlig vernekarakter. Normalt vil bygge- og anleggstiltak i nye byggeområder være å anse som større bygge- og anleggsarbeider som vil kreve reguleringsplan, med mindre det er gitt bestemmelser i kommuneplanens arealdel om mindre og spredt utbygging etter [§ 11-10](#) nr. 1 og [§ 11-11](#) nr. 1 og 2.» jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008), s. 228.

Tiltaket er ikkje i seg sjølv spesielt stort. Det er snakk om 10 båtplassar, ikkje eit stort anlegg. Som vist under, er det ikkje registrert spesielle natur- eller kulturinteresser i området. Dette er heller ikkje eit nytt tiltak som utløyser trong om ny infrastruktur; området er allereie opparbeidd med veg, kai og parkeringsplass.



Figur 1. bilde av eksisterande parkeringsplass. Bildet er tatt av ein av søkarane.

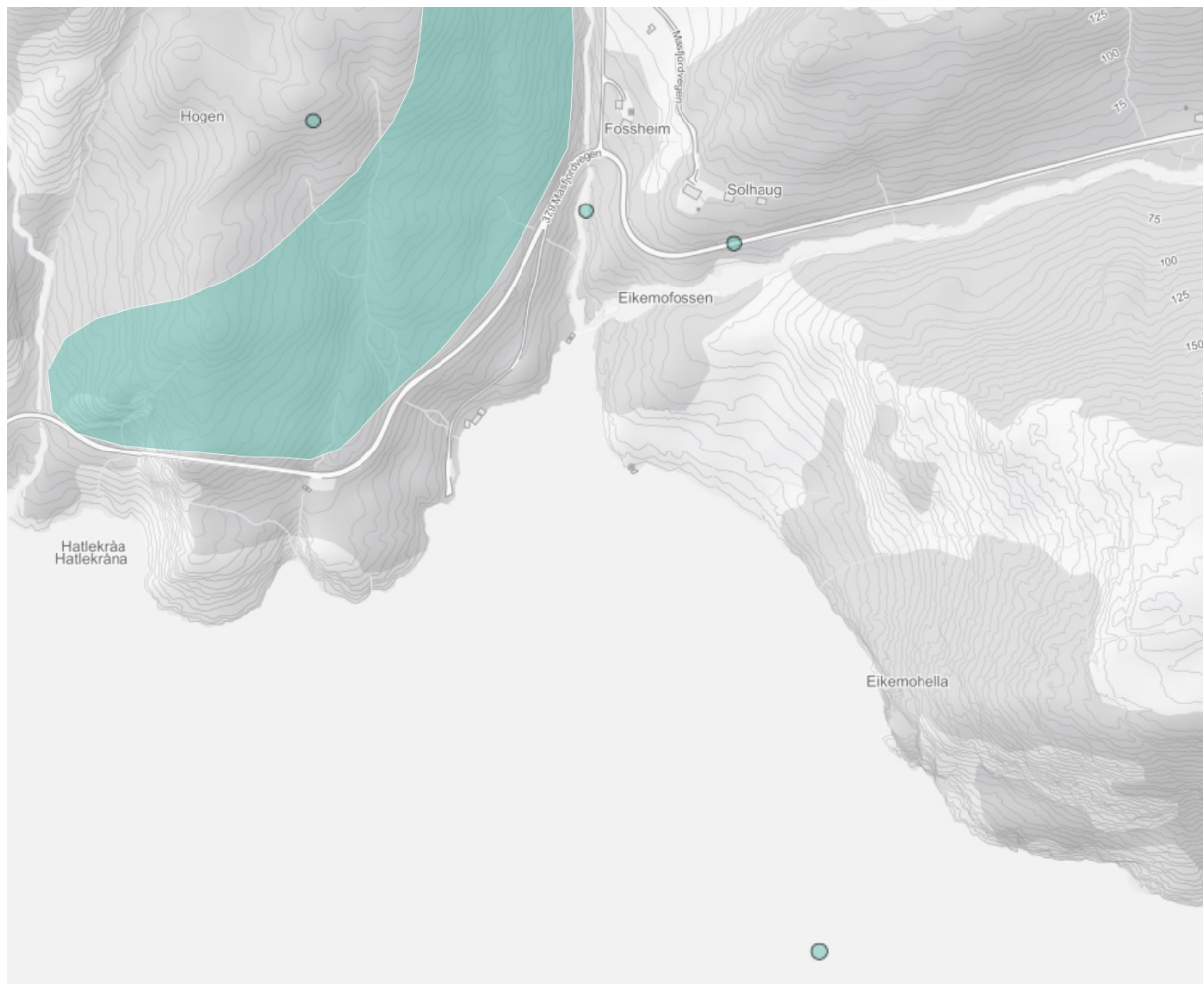
Tiltaket vil heller ikkje føre med seg irreversible konsekvensar for naturen, då flytebrygga kan fjernast utan store konsekvensar. Det er soleis ikkje snakk om å gjere terrenginngrep eller legge infrastruktur. Som vist i dispensasjonsvurderingane under, kan ein heller ikkje sjå at ålmenta sine interesser vil verte skadelidande ved å stette dispensasjon som omsøkt.

Ein kan altså ikkje sjå at omsyna som tilseier plankrav gjer seg gjeldande i dette tilfellet. Krav om reguleringsplan vil vere ein ekstra kostnad for søkarane, mens det ikkje ville gjeve store fordelar mtp. planlegging. Det er heller ikkje truleg at ein skulle ønske å legge ut flytebrygger på andre plassar i nærleiken, då landskapet på begge sider av vika gjer områda både vêrutsett og utilgjengeleg frå land.

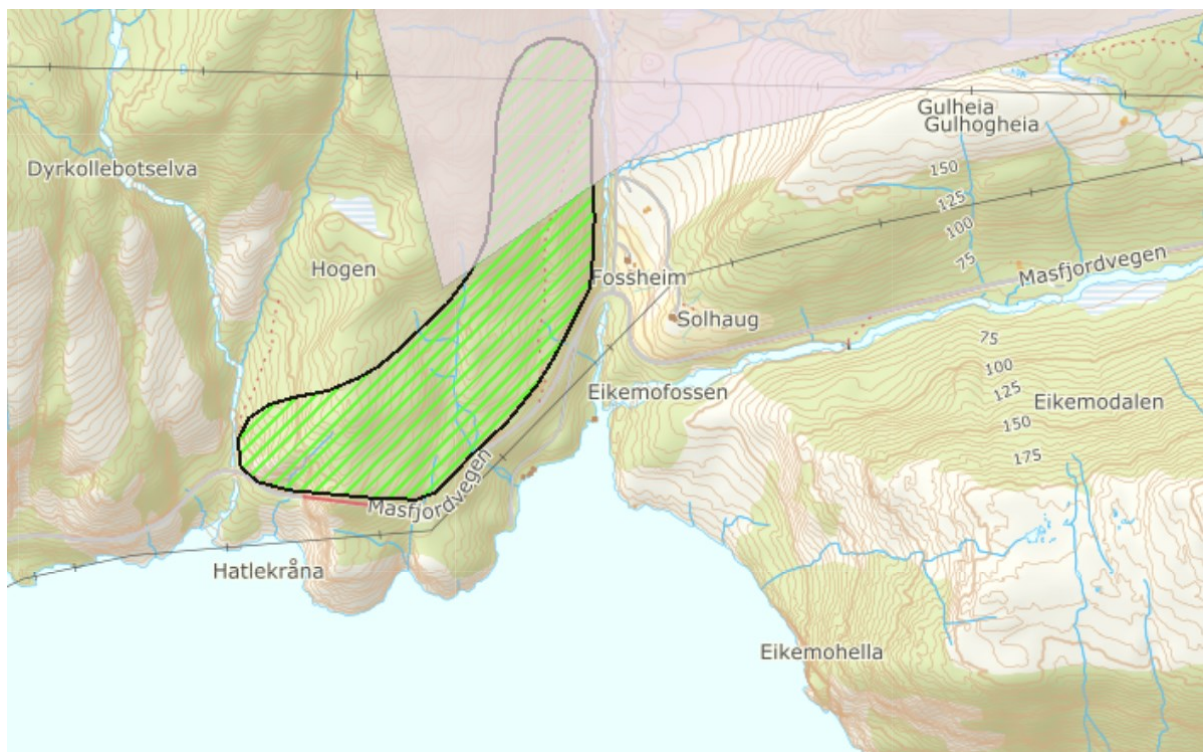
Om Masfjorden kommune likevel finn at det er krav om reguleringsplan, ber ein om at argumentasjonen over leggest til grunn som grunngjeving for dispensasjon frå plankrav.

Naturmangfaldlova §§ 8-12

Det er gjort søk i nasjonale databaser som Miljøstatus og Artsdatabanken, og det er ikkje gjort funn som vurderast som relevante i høve til dispensasjonsvurderinga. Det er registrert mudderkreps utanfor Eikemohella, og område for gråspett nord-vest for Eikemofossen, men ein kan ikkje sjå at disse vil bli påverka av at ein får ligge ut ei flytebrygge i vika nedanfor Eikemofossen.



Figur 2, henta frå Artskart.artsdatabanken.no



Figur 3, henta frå Miljostatus.no/kart. Grøn skravur syner område for gråspett, mens det lyse området i nord, Grønefjellet-Kallhovda, er registrert som viktig friluftsområde.

Situasjonen vil heller ikkje endre seg stort frå dagens situasjon, om ein får ligge ut flytebrygge. Det er per i dag åtte båt plassar ved Eikemofossen, det søkast om å ligge ut flytebrygge med plass til 10. Disse er foreslått som naudhamn, noko kommunen også har høve til å stille vilkår om at dei skal vere. Det kan også vere mogeleg å redusere talet båtar det blir plass til, slik at det ikkje er rom for auke av båttrafikken.

Totalt sett kan ein ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil ha negativ innverknad på naturmangfaldet på staden, eller at føre-var-prinsippet gjer seg gjeldande i denne saka. Det er gjort søk i fleire nasjonale databaser, og kunnskapsgrunnlaget vurderast derfor som tilstrekkeleg.

Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen

Masfjorden er i kategori 2, område med mindre press på areala, jf. retningslinjene § 7.1.

- Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert. Utbygging i urørte områder med spesielle friluftsinnteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser skal unngås. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskaper med spesielle kvaliteter.

Kommentar: Området er eit etablert naustområde, og har vore slik lenge. Det er per d.d. etablert kai (som er open for ålmenta), veg heilt ned til sjø, parkeringsplass og fleire naust. Det er ikkje registrert spesielle naturtypar på staden, og det er heller ikkje registrert kulturminne m.v.

- Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, oppdrett og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.

Området langs sjø er ikkje registrert som spesielt friluftsområde, mens fjella lengre nord er det. Kva gjeld kulturmiljø, er dette eit etablert naustområde og har vore det sidan minst 1960-talet, sjå figur 4. Fiske og bruk av båt er soleis ein naturleg del av kulturmiljøet på staden.

- Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best

mulig.

Ei flytebrygge må etter sin funksjon plasserast på vatn. Brygga vil plasserast i naustmiljøet, slik at ein ikkje ligg beslag på urørt strandlinje.

- I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å tillate tiltak for å ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling. Ved vurdering av om tiltak skal tillates skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.

Området er allereie bygd, men er opent for at ålmenta kan drive sjørelaterte aktiviteter, t.d. stongfiske frå kaien.

- Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran.

Det er i dag drift på seks av åtte av bruka som har båt plass her. Fiske er, og har vore, ein viktig del av å drive gardsbruk langs norskekysten og går inn som ein del av bruket sitt inntektsgrunnlag.

- Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg.

Tiltaket er nettopp ei brygge.

- Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes.

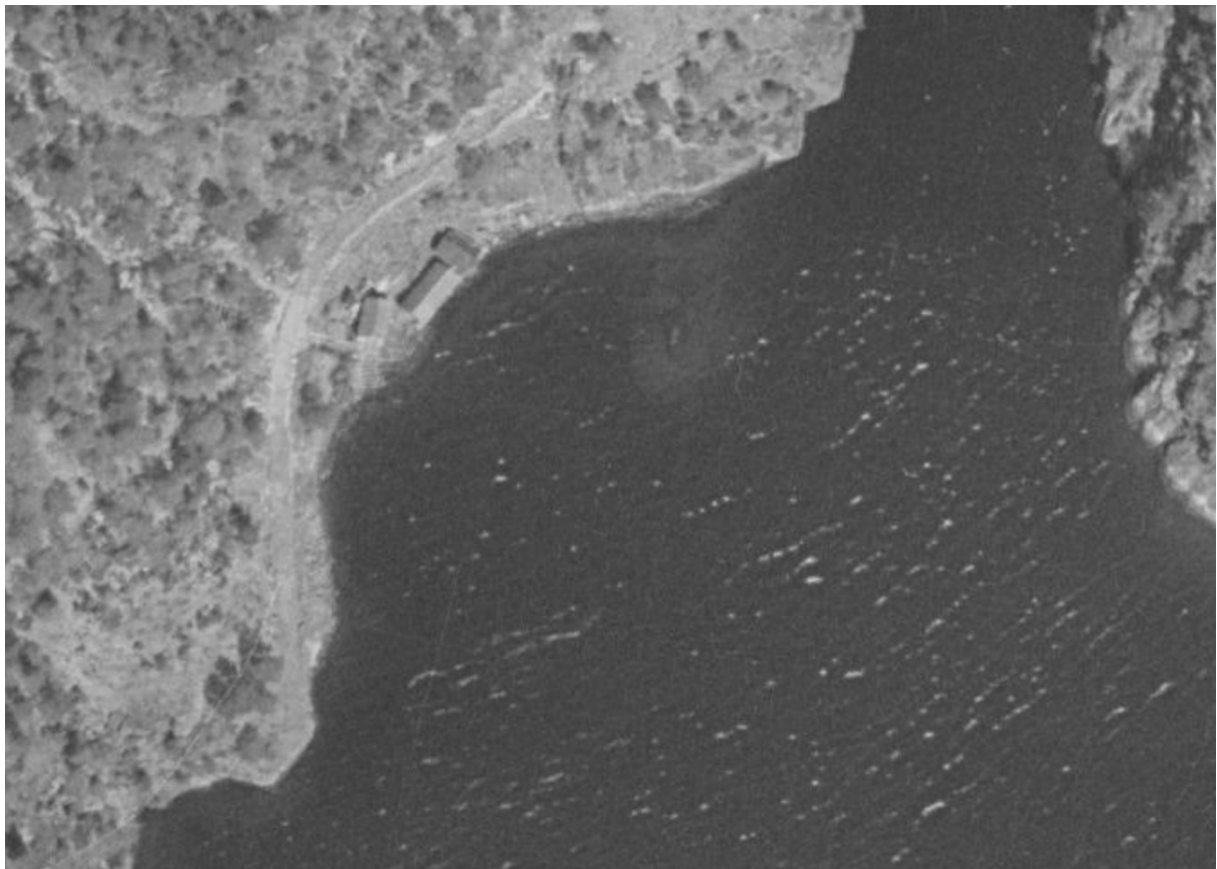
Tiltaket er nettopp ei brygge. Ein har velt å gå saman om eit felles anlegg, i staden for «kvar mann, si brygge»-tankegangen ein så ofte ser. Tiltaket vil også vere til glede for ålmenta, ved at ein får betre høve til å drive med stongfiske frå kaien og ved at ein eller to båt plassar kan vere reservert som naudhamn

Arealformålet LNF

Spørsmålet er først om ein set omsyna bak arealformålet vesentleg til side ved å gje dispensasjon.

Arealformålet LNF er nettopp område der omsynet til landbruk, natur og friluftsliv skal stå i fokus.

Sju av åtte som har båtplass ved Eikemofoss, eig også gardsbruk i Masfjorden, og fiske har historisk sett vore ein viktig del av næringsgrunnlaget for garden langs heile Norskekysten. Fiske er ikkje ein like viktig attåtnæring i dag, som det var i tidlegare tider, men at området har vore eit naustområde i lengre tid vitnar om at fiske har vore ein viktig del av landbruket.



Figur 4, henta frå Norgebilder.no. Bildet syner det omsøkte området i 1965, og ein kan tydeleg sjå at det var anlagt veg og bygd naust allereie då.

Kva gjeld natur-delen av LNF-formålet, er det som nemnt ikkje registrert spesielle naturtypar i området. Fylkesveg 379 går også ovanfor naustområdet, samt at det allereie er bygd med både kai og parkeringsplass. Det er soleis etablert infrastruktur allereie, og ein kan ikkje sjå at ei flytebrygge vil ha negativ innverknad.

Kva gjeld friluftsliv, er området opent for ålmenta i form av fiske frå kaien. Det er elles bratt mellom sjøen og fylkesveg, noko som gjer området mindre eigna til t.d. turgåing. Dette går også fram av at det er område lengre oppe i fjella som er registret som viktige friluftsområde i nasjonale databasar, ikkje strandsona/sjø.



Figur 5, bilde er tatt av ein av søkarane. Området sett frå sjø.

At eit område allereie er bygd, kan riktig nok ikkje bety at det skal vere fritt fram å bygge vidare ut, men sett opp mot LNF-formålet vil ein ikkje sette dette til side i dette tilfellet. Det er snakk om eit mindre tiltak i eit etablert naustområde, der ein ikkje «tar» noko frå ålmenta i form av auka privatisering.

Totalt sett er vurderinga at ein ikkje set omsyna bak LNF-formålet vesentleg til side ved å gje dispensasjon.

Spørsmålet er så om det er «klart» fleire fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon.

Ordlyden av «klart» tyder at det skal vere markert overvekt av fordelar med tiltaket, noko som også går fram av forarbeida.

Det er riktig, som fylkesmannen held fram, at forarbeida til plan- og bygningslova seier at private fordelar normalt sett ikkje er nok til å gje dispensasjon. I høve til Sivilombudsmannen si uttale i sak 2014/334 skal likevel «objektive fordelar» for ein eigedom telje med i vurderinga. Disse skal likevel vurderast opp mot eventuelle ulempe, i nemnte sak ulempe for naboar.

Ulempene i dette tilfellet vil kanskje vere at området kan sjå meir privatisert ut frå sjø. Det vil likevel vere lite endring frå i dag, då det allereie er åtte båtar som vert fortøyd der per i dag. Ei flytebrygge vil berre gjere at dette kjem i meir ordna formar.

Fordelen for nausteigarar og dei som har fortøyingsrett vil vere stor. Det vil bli lettare å nytte båtfesta, då det blir lettare å kome seg frå land til båt og motsett, og ein kan redusera materielle skader på båtane når dei ikkje blir liggande og slå mot stein og kai i dårleg vêr. Betre tilgang til sjøen vil vere ein objektiv fordel for dei eigedomane der båtfeste/naust er ein servituttt knytt til eigedomen.

Tiltaket kan også ha samfunnsmessige fordelar, ved at ein eller to plassar kan «reserverast» som naudhamn. Det er trong om slikt i Masfjorden, då det fleire plassar er stupbratt mot sjø og vanskeleg å finne le i dårleg vêr. Masfjorden kommune har høve til å stille vilkår om dette i dispensasjon og byggeløyve.

Vurderinga er at det er «klart» fleire fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon.

Byggegrense mot sjø, jf. pbl. § 1-8

Spørsmålet er først om ein set omsyna bak byggeforbodet vesentleg til side ved å gje dispensasjon.

Omsyna bak byggeforbodet, er å sikre ålmenne interesser. Iht. Pbl. § 1-8, skal det takast særleg omsyn til «natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser».

Det er, som tidlegare nemnt, ikkje spesielle natur- eller kulturinteresser som gjer seg gjeldande i dette området. Det ein står att med, er dei ålmenne interessene som generelt gjer seg gjeldande i strandsona.

Ein kan argumentera at ei stille vik kunne vore eit attraktivt område for ålmenta til t.d. badeplass eller anna bruk av naturen, men her er det viktig å hugse at området har vore naustområde sidan minst 1960-talet. Dette er ikkje jomfrueleg land som privatiserast, det er berre ein «utbetring» av området slik det er i dag. Kaien er open for ålmenn bruk til fiske, og ein kan vanskeleg sjå at ei flytebrygge er det som gjer at ein ikkje ønsker å bade i området, når det i dag ligg inntil åtte båtar fortøyd av gangen.

Ein kan ikkje sjå at området vil bli meir eksponert frå sjø enn det er i dag, då det i realiteten ikkje er meir privatisering, men heller å få eksisterande bruk inn i tryggare formar.

Samla sett er vurderinga at ein ikkje set omsyna bak byggeforbodet vesentleg til side ved å gje dispensasjon.

Spørsmålet er så om det er «klart» fleire fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon.

Fordel/ulempe-vurderinga er mykje det same som for LNF. Etter vår vurdering er det lite ålmenne interesser i området som vil bli råka av tiltaket. Sett opp mot den samfunnsmessige nytta av å ha ein naudhamn og dei store fordelane for søkarane og eigedomane deira finn vi at det er «klart» fleire fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon frå pbl. § 1-8.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner

Bruk og vern som arealformål er heimla i pbl. § 11-7 nr. 6. Det er ikkje gjeven underformål, men det er klart at ein småbåthamn er eit infrastruktur-tiltak som fell under nr. 2 i nemnte paragraf, derav trong om dispensasjon frå arealformålet.

Spørsmålet er først om ein set omsyna bak bruk og vern-formålet vesentleg til side ved å gje dispensasjon.

Det er ikkje spesifisert kva omsyna bak formålet er i § 11-7, men underformåla er alle ålmennyttige, som ferdsle og fiske. I utgangspunktet vil eit småbåtanlegg som tek opp plass i sjøen kunne gå mot dette, men lettare tilgang til sjøen vil gjere det lettare å fiske for både søkarane og ålmenta, og når ferdsle på sjø føreset ein form for fartøy vil lettare tilkomst til disse også gjere det lettare å ferdast på sjøen og soleis fremme arealformålet.

Det kan også gjere det lettare å ferdast på sjøen for andre, om dei veit at det er naudhamn ved Eikemofoss. Dette vil soleis også fremme arealformålet.

Plasseringa av brygga vil ikkje hindre ferdsle på sjø, då det vil bli plasser i ei vik og ikkje langt ute i fjorden. Fiske frå kai vil bli lettare med eit betre anlegg og høve til å drive friluftsliv på sjø vil bli betre med betre tilgang til båtane. Området ved sjø er ikkje registrert som viktig friluftsområde, og som nemnt over gjer det bratte landskapet at det ikkje er verken tilgjengeleg eller attraktivt som friluftsområde.

Vurderinga blir derfor at ein ikkje set omsyna bak arealformålet bruk og vern vesentleg til side ved å gje dispensasjon.

Spørsmålet blir så om det er «klart» fleire fordeler enn ulemper.

Fordel/ulempe-vurderinga her vil vere mykje den same som for LNF og byggegrense mot sjø. Som nemnt, er det etter vår meining lite ålmenne interesser som gjer seg gjeldande i området, mens det er store private fordelar og samfunnsmessig fordel med naudhamn. Ein vil t.d. gjere det lettare, ikkje vanskelegare, å fiske i området, og det vil vere lite realitetsendring mtp. privatisering av området.

Vi finn derfor at det er «klart» fleire fordelar enn ulemper.