

Masfjorden kommune  
v/Byggesaksavdelinga  
Austfjordvegen 2724  
5981 Masfjordnes

[post@masfjorden.kommune.no](mailto:post@masfjorden.kommune.no)

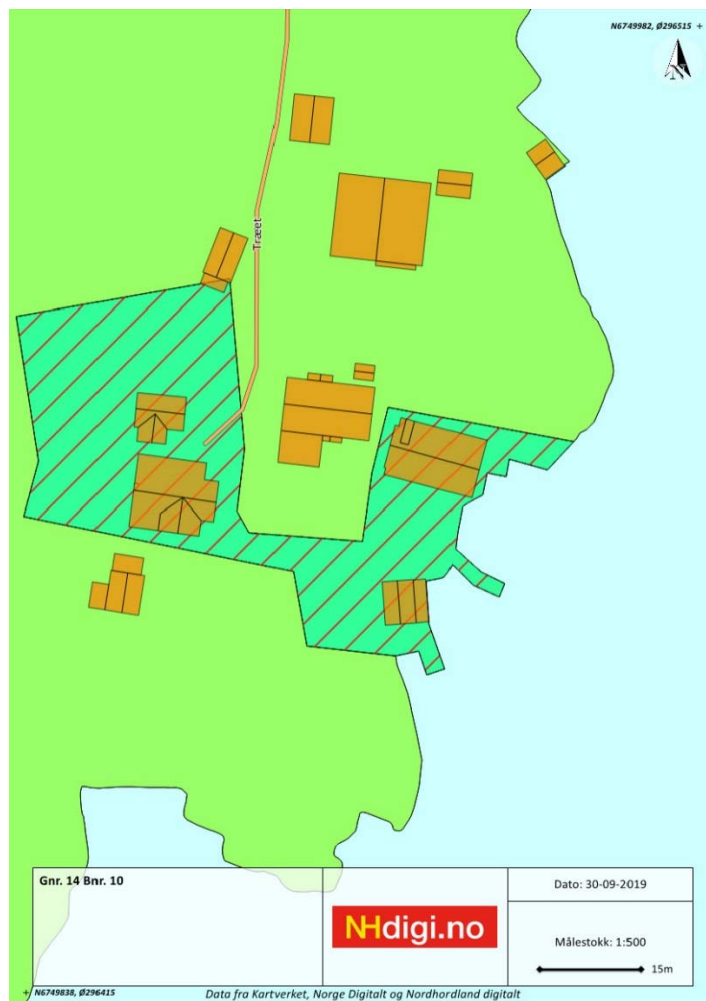
Os, 26.09.2019

**MASFJORDEN KOMMUNE**  
**GNR. 14 BNR. 10**  
**SØKNAD OM DISPENSASJON**

På vegne av Arvid Langøy vert det i medhald av pbl. kap 19 søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova §1-8 Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag og byggtknisk forskrifts (TEK17)

**Plangrunnlag**

Eigedomen er i kommuneplanens arealdel 2018-2030 sett av til LNF- areal med spreidd næring på land og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i sjø. Eigedomen er uregulert. Landarealet er omfatta av faresone H310-Ras- og skredfare og omsøkt tiltak ligg innanfor avsett funksjonell strandsone.



Figur 1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel

**www.abo-ark.no**  
**post@abo-ark.no**

**Avdeling Os**  
Hamnevegen 53,  
PB. 291, 5203 Os  
Tlf: 56 57 00 70

**Avdeling Stord**  
Torgbakken 9  
PB. 667, 5404 Stord  
Tlf: 53 40 37 80

Kommuneplanens arealdel knyt følgjande føresegner til arealformåla:

#### **LNF- areal med spreidd næring på land:**

- Føremålet gjeld spreidd næringsbygging med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, kai og parkering. Områda kan nyttast til kontor, handverk- og lagerverksemd.
- Det vert ikkje tillate forureinande og støyande aktivitetar i områda. Retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegginga skal gjelda.
- Utnyttingsgraden vert avgrensa til maksimum 25 % BYA.
- For tiltak som kan få vesentleg verknad for miljø og samfunn er det krav om reguleringsplan, jf. pbl § 12-tredje ledd.
- Detaljert utomhusplan skal utarbeidast før utbygging av tiltak i områda kan godkjennast. Planen skal syne plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløyising, materialbruk, høgder på terreng og bygg, grøntanlegg og leidningstrasear. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform samt tilpassing til terreng og omgjevnader.
- Området Træet ligg i faresona for ras. Dette er vist på plankartet. Då gjeld punkt 5.4.1. i førsegnene.

#### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner:**

- Føremålet er fleirbruksområde for natur- og friluftsliv, ferdsle, farleier og fiske, kvar for seg eller i kombinasjon.
- I desse områda er det ikkje tillete å føre opp flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøyning av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup varmpumper, straum- og telenett, jf pbl § 11-11 nr 3.
- For alle tiltak i sjø skal det innhentast samtykke får Havnemynde i kommunen. Langs farleier må tiltak handsamast av Kystverket.

#### **Faresone H310 Ras og skredfare:**

- Område merka med faresone ras og skredfare H310 skal vurderast av fagkunnig og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før området kan takast i bruk.

#### **Funksjonell strandsoner i LNF- område**

- Den funksjonelle strandsona er landområde som står i direkte samspel med sjøen økologisk, topografisk og bruksmessig. Denne sona kan vere både smalare og breiare enn 100-meters beltet etter plan- og bygningslova § 1-8. Ved å definere ei funksjonell strandsoner får Masfjorden kommune ei lokalt tilpassa strandsoner og ikkje ei statisk 100-meters grense.
- Den funksjonelle strandsona er definert med grunnlag i biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø, fiske og akvakultur, forureining og bygningar i strandsona. Fastsetting av funksjonell strandsoner i kommuneplanens arealdel har heimel i plan- og bygningslova § 1-8, 3.ledd, jf § 11-9 nr 5.

I planomtalen til kommuneplanens arealdel i samband med endring av arealformål frå LNF- areal til LNF- areal med spreidd næring på land er følgjande skildra:

«Den største utfordringa med området er tilkomstvegen. Denne er ikkje eigna for ei større utbygging. Veggen er smal og inneheld ein låg og trong undergang. Veggen har kapasitet til å handtera ei mindre utbygging, og ein legg difor opp til at det kan etablerast nokre fritids- og turisttilknytt nærings på deler av det innspelte arealet. Det vert opna for ei oppgradering av eksisterande kaiareal med tilretteleggjing for nokre båtplassar, samt nokre utleigeeiningar i samsvar med avgrensinga under. Areal mot sjø i sør vert ikkje teke med, då det ikkje er ynskjeleg med utbygging i strandsona. Lokaliseringa av området i forhold til sentrumsområde på Hosteland er god, og næringsutvikling er ynskjeleg. Basert på innspelet ser ein at det mest gunstige føremålet på området vert LNF- spreidde næringsbygningar, med føresegn som opnar for fritidsog turistføremål. Området vert anbefalt utforma i tråd med utsnittet under, og er så lite at ein ikkje legg til grunn plankrav. Det kan då byggjast nokre utleigeeiningar, samt at kaiområdet kan oppgraderast.»

### Dagens situasjon

Gnr. 14 bnr. 10 er lokalisert på Træet og er ca 763 m<sup>2</sup>. Det er oppført bustadhus, naust, kai, flytebrygger og garasje/uthus/anneks på eigedomen. Bustadhus har privat septiktank for avløp. Eigedomen har tilkomst på kommunal veg Træet.

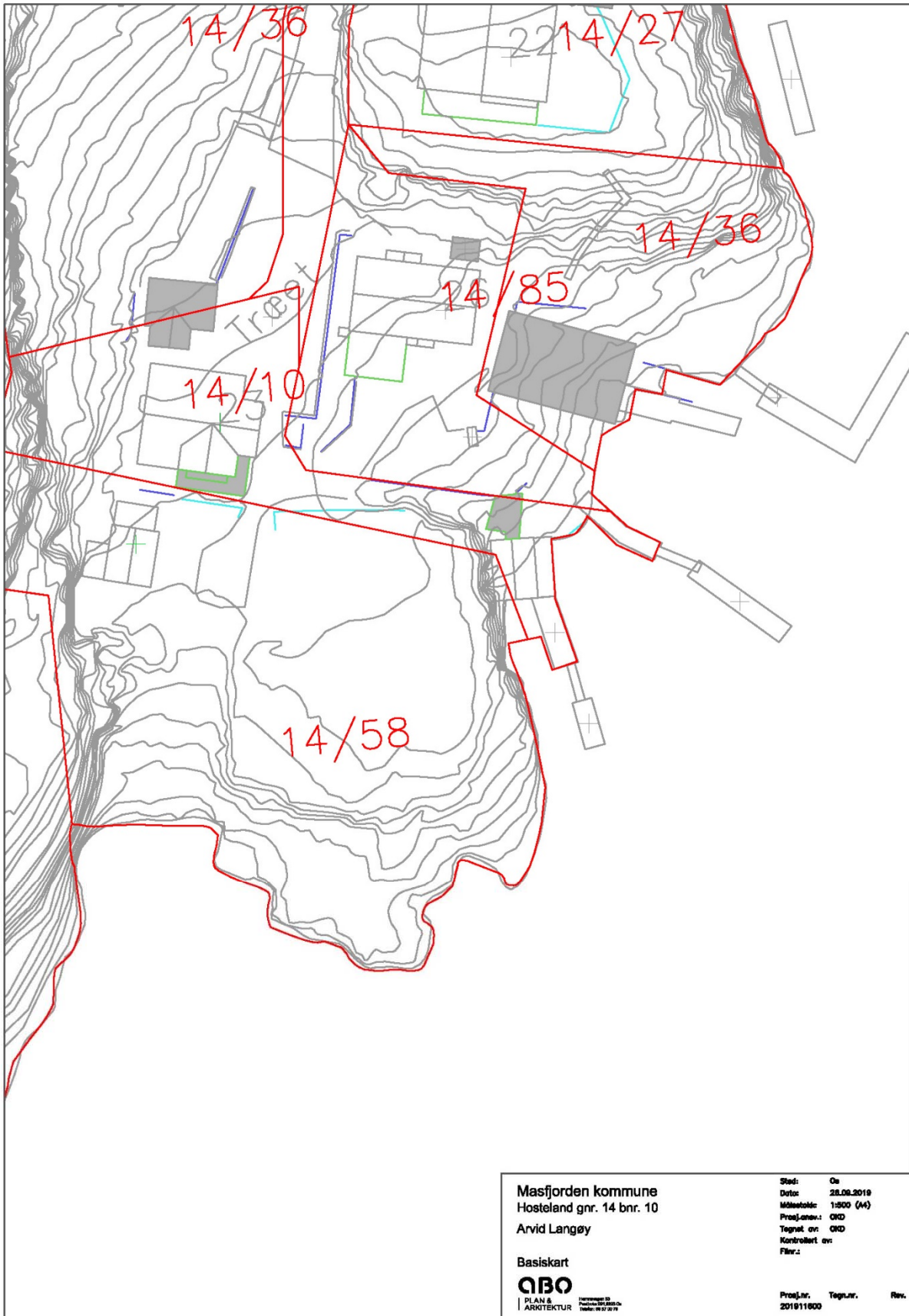
Det vert i tilknytning til eigedomen drive næringsverksemd knytt mot reiseliv/turisme. Tiltakshavar eig fleire omkringliggjande eigedomar som er knytt til næringsverksemda.



Figur 2: Skråfoto frå aust mot vest frå 2012 som viser dagens bruk av gnr. 14 bnr. 10. Tiltakshavars anlegg er markert med kvitt omriss. (kjelde: Nordhordlandskart)



Figur 3: Skråfoto frå sør mot nord frå 2012 som viser dagens bruk av gnr. 14 bnr. 10. Tiltakshavars anlegg er markert med kvitt omriss. (kjelde: Nordhordlandskart)



Figur 4: Kart som viser dagens situasjon.

### **Skildring av omsøkt tiltak**

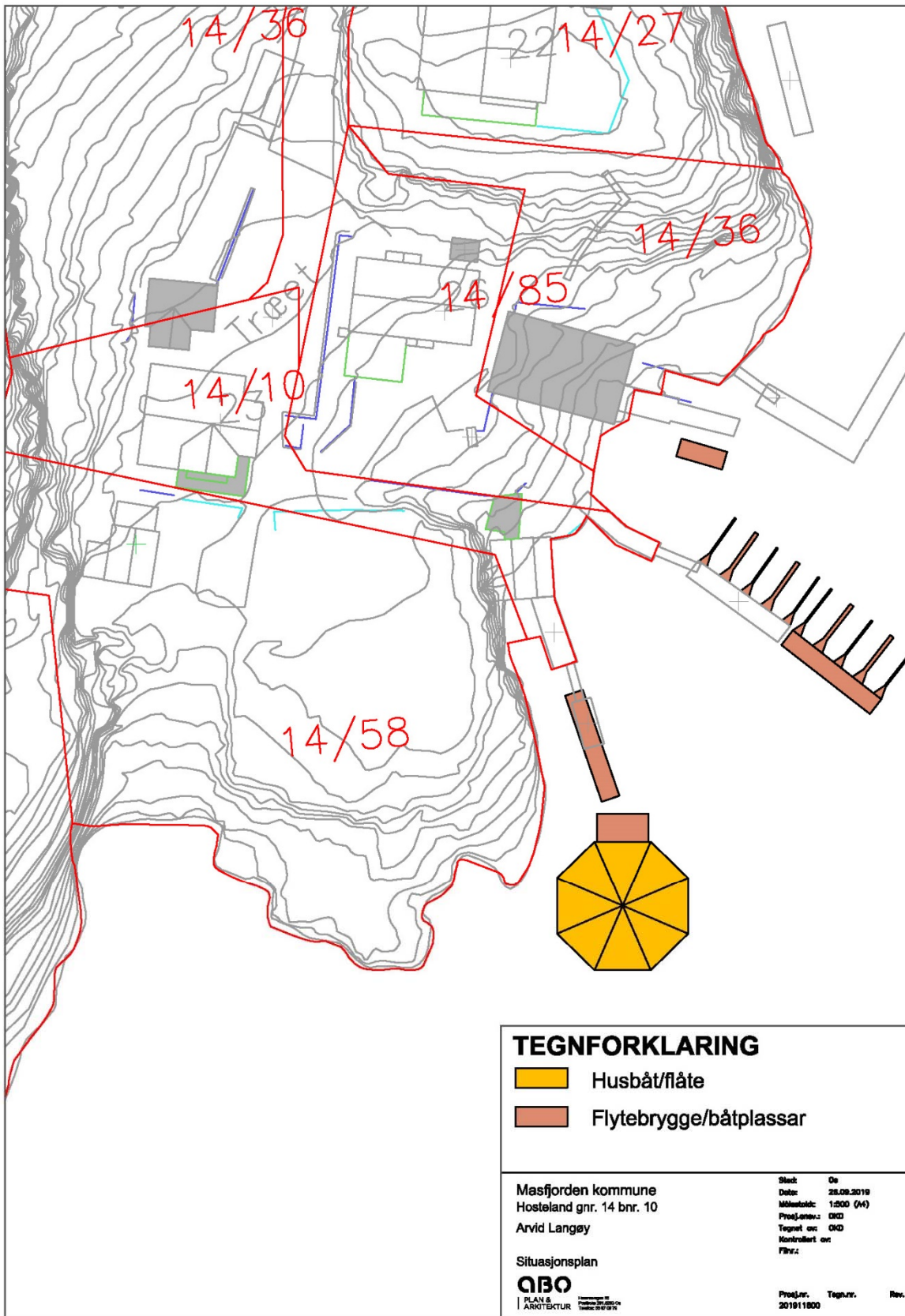
Tiltakshavar har som ledd i næringsverksemd på eigedomen etablert byggverk på ein flåte plassert i sjø. Flåten er tenkt nytta til gjesteovernatting i samband med oppbygging av eiga verksemd knytt til utleige av overnattingsstad og båtar. Flåten er oppført med eit ca 108 m<sup>2</sup> byggverk fordelt på 2 seksjonar. Kvar seksjon er på ca 50 m<sup>2</sup> med 2 lugarar, bad og opphaldsrom med bysse. Maksimal høgde på anlegget er ca 4,1 meter over vassoverflata. Tilkomst til flåten er planlagt via eksisterande kai og via forlenging av eksisterande flytebrygge. Flåten er planlagt med lukka tank for avlaup og eigen tank med pumpe for vassforsyning.

Bruk av flåten vil vere sesongbasert og flåten vil da vere plassert ut frå kaianlegg på gnr. 14 bnr. 10. Grunna risiko for sjøis på vinterstid er flåten planlagt flytta med plassering noko lenger aust.

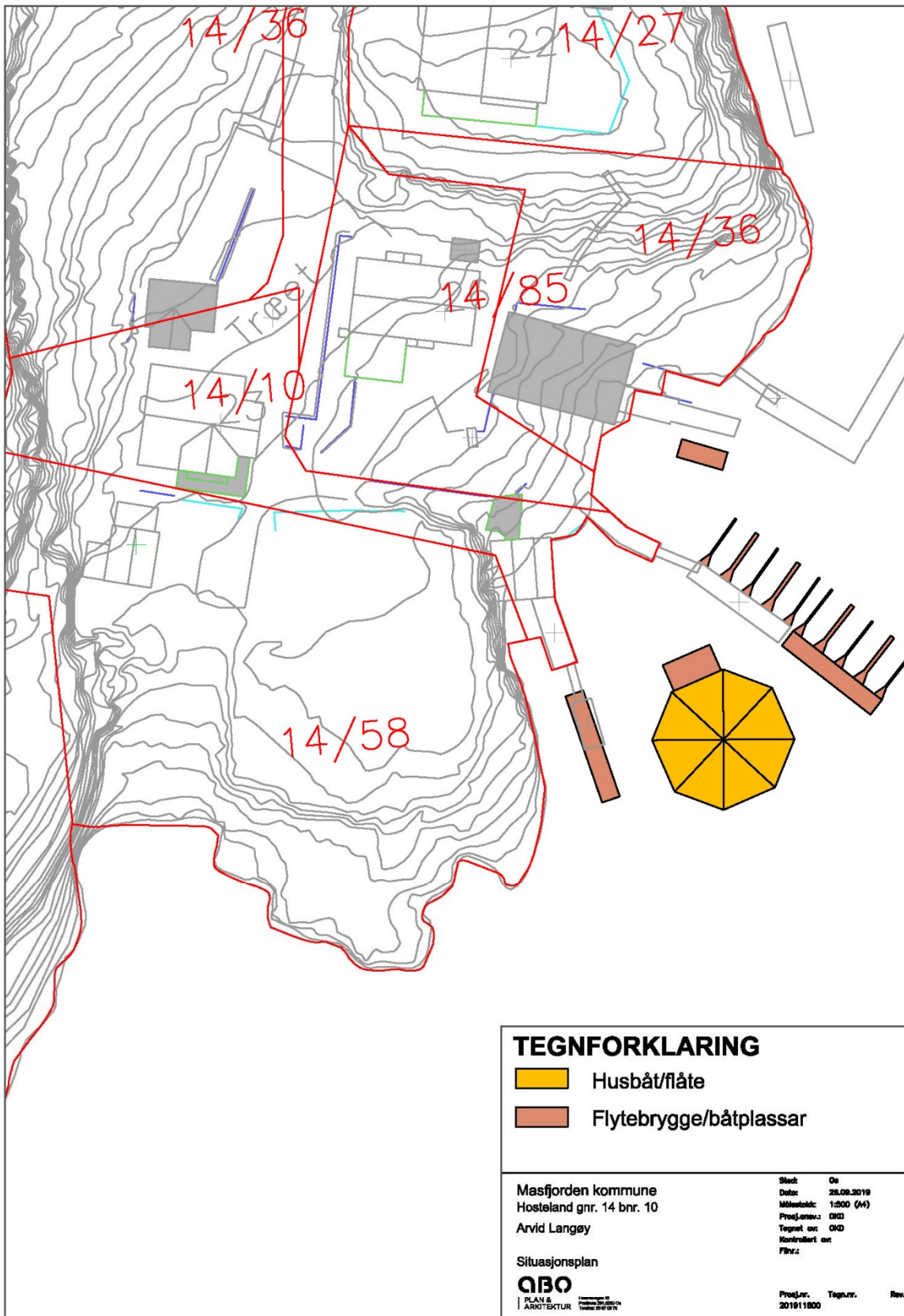
Dispensasjonssøknad omfattar også etablering av ei ny flytebrygge på 12x2 meter med tilhøyrande utriggarar, samt plassering av utriggarar på eksisterande flytebrygge. Ny flytebrygge og etablering av utriggarar vil auke kapasiteten på utleigebåtar. Ny flytebrygge vil plasserast i forlenging av eksisterande flytebrygge.



*Figur 5: Foto av flåten..*



Figur 6: Situasjonsplan som viser plassering av flåte og brygger i brukssesongen.



Figur 7: Situasjonsplan som viser plassering i vintersesongen

### Dispensasjonsheimel i plan- og bygningslova

Kapittel 19 i plan- og bygningslova gjev heimel til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av lova og forskrifta til lova. Vurderingsgrunnlaget for dispensasjonar er utdjupa i § 19-2, 2, 3 og 4. ledd:

*”Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.”*

### Omsynet bak forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet, pbl § 1-8

I 100-metersbeltet langs sjø og langs vassdrag skal det takast særlig omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

### Omsynet bak forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17).

Forskrifta skal sikre at tiltak vert planlagt, prosjektert og utført ut frå omsynet til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerheit, helse og energi.

### **Konsekvensar av tiltaket:**

#### Strandsone, landskap, friluftsliv og ålmentas interesse

Omsøkt tiltak ligg innanfor det regionale friluftsområdet Herøyosen som er registrert som viktig friluftsområde i databasen kart.ivest.no. Området er eit mykje brukt område for båtutfart. Omsøkt tiltak gjeld flytande innretning plassert i sjø

Føremålet med den funksjonelle strandsona er å ivareta strandsoneverdiar knytt til landskap, naturmangfald, landbruk, friluftsliv og kulturminne. Formålet med retningslinene er å tydeliggjere nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Retningslinene utdjuar lova og gjev konkrete statlege føringar for kommunal og fylkeskommunal planlegging. Kommunar skal legge retningslinene til grunn i den kommunale planlegginga, planbehandlinga og behandlinga av dispensasjonssøknader. Landet er delt inn i tre hovudområde, kystkommunane i Oslofjordregionen, andre områder der presset på areala er stort og områder med mindre press på areala.

Masfjorden kommune ligg innafør område med mindre press på areala. I områder med mindre press på areala er det gitt større rom for å vurdere utbygging gjennom kommunale planar. Dette gir kommunane utanfor pressområda høve til å inkludera 100-metersbeltet i sine heilskaplege utviklingsstrategiar og vedta planar som inneber utbygging til ulike føremål også i 100-metersbeltet. Under følgjer ei kort oppsummering av relevante retningsliner som gjeld i område med mindre press:

- utbygging bør så langt som mogleg lokaliseraast til område som er utbygd frå før, slik at utbygging skjer mest mogleg konsentrert. Utbygging i urørte område med spesielle friluftslivinteresser, natur- og landskapskvalitetar eller kulturminneinteresser skal unngåast. Til dømes kyst- og fjordlandskap med spesielle kvalitetar.
- Spørsmålet om bygging skal vurderast i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikkje tillatast utbygging i områder som har spesiell verdi i forhold til friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvalitetar,



naturmangfald, kulturminne, kulturmiljø og landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske og oppdrett må og vurderast. Der det vert opna for bygging, bør omsynet til andre interesser takast vare på best mogleg.

Det omsøkte området er ikkje verdisett i kartleggingsarbeidet som er gjort i samband med fastsetting av funksjonell strandsone i Masfjorden kommune. Det er ikkje landbruksinteresser i området. Det omsøkte tiltaket vil ikkje medføre redusert tilgjenge til eller langs sjø. Tiltaket ligg i tilknytning til eksisterande anlegg og friluftssinteressene er ikkje vurdert å bli svekka som følgje av tiltaket.

Plassering av tiltaket er like aust for eit mindre nes som stig bratt opp frå sjø til ca 9 moh. Tiltakets høgde og plassering medfører at det ikkje vil bli danna silhuettverknad eller terrenginngrep. Tiltaket er ein flyttbar installasjon

#### Kulturminne

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne, nyare tids kulturminne eller SEFRAK registrerte bygg på eigedomen eller i nærleiken av omsøkt tiltak.

#### Naturverdiar og naturmangfald

Det er ikkje registrert utvalde naturtypar, artar av nasjonal forvaltingsinteresse eller artar oppført på raudlista på eigedomen eller i nærleiken av omsøkt tiltak.

#### Risiko- og sårbarheit

Areal på land er i kommuneplanens arealdel vist som fareområde for ras- og skredfare. Omsøkt plassering er i sjø og utanfor viste aktsemdsområde. Tiltaket er flytande innretning og vil ikkje bli påverka av framtidig havnivåstigning, stormflo eller flaum.

#### Universell tilkomst

Tiltakshavar opplyser om at tilkomst til sjø og bryggjeanlegg ikkje er eigna for universell tilkomst. Dette grunna trapper og topografi på eigedomen. Etablert bueining i husbåt/flåte er lagt til rette for rullestolbrukarar.

#### Personsikkerheit

Tiltakshavar opplyser om at det vil bli etablert rekkverk ved inngang/utgangsdører, samt på brygger og kaianlegg for å ivareta personsikkerheit. Kvar bueining på husbåt/flåte er lagt til rette med 2 utgangsdører samt opningsvindaug på soverom og opphaldsrom. Det vil bli installert skum/pulverapparat for brannsløkking i kvar eining.

#### Energi

Tiltakshavar opplyser om at byggverket er isolert med 70mm isolasjon i ytterveggar. Det er ikkje teke omsyn til berekning av U- verdi ved dimensjonering av byggverket. Bærevegg mellom bueiningar er isolert for lyd- og brann. Det er ikkje installert balansert ventilasjon i bueiningane. Utlufting er via opningsvindaug og avtrekk frå kjøkkenvifte. Da planlagt bruk av utleigeeining kun er i sommarhalvåret er det ikkje lagt til rette for fast oppvarmingskjelde. Ved behov vil det nyttast elektrisk oppvarming.

### Oppsummering

Det omsøkte tiltaket gjeld plassering av flåte i sjø for overnatting knytt til reiselivsnæringa som vert drive på staden. Tiltaket vert etablert i tilknytning til eksisterande anlegg på land og i sjø og er ikkje vurdert å medføre auka privatisering av strandsona i forhold til dagens situasjon.

Landskap, naturmangfald og kulturminneinteresser vert ikkje råka av tiltaket. Omsynet bak bygge- og deleforbodet i 100- metersbeltet vert difor ikkje sett vesentleg til side som ein følgje av tiltaket.

Tiltaket får ikkje negative konsekvensar for landbruk eller konsekvensar ved skred, flaum eller stormflo.

Ein dispensasjon vil ikkje få konsekvensar for universell tilkomst eller personsikkerheit. Da planlagt bruk kun er i sommarsesongen vil tiltaket ikkje oppfylle kravet til ventilasjon og energi (U- verdi).

Tiltaket vil bidra til å bygge opp og vidareutvikle den lokale verksemda og bidra til lokale arbeidsplassar.

Etter ei samla vurdering meiner vi at fordelane ved å gje dispensasjon vil vere større enn ulempene.

Med venleg helsing

ABO Plan & Arkitektur AS



Ola Klyve Dalland