



Abo Plan & Arkitektur AS
Postboks 291
5203 OS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 19/421 - 19/7640

Saksbehandlar:

Thomas Skår

thomas.skar@masfjorden.kommune.no

Dato:

28.11.2019

Melding om delegert vedtak - søknad om dispensasjon for oppføring av husbåt og forlenging av flytebrygge gbnr 14/10

Vi syner til søknad motteke den 08.10.2019.

Dersom du er part i saka med klagerett vil du også få vedlagt saksutgreiinga.

Administrativt vedtak. Saknr: 171/2019

Masfjorden kommune ved rådmannen viser til plan- og bygningslova § 19-2 og avslår søknad om dispensasjon for oppføring av husbåt og forlenging av flytebrygge gbnr 14/10.

Grunngeving: Tiltaket ligg i område satt av til «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner» der det ikkje er tillate å føre opp flytebrygger og kaianlegg. Føremålet er fleirbruksområde for natur- og friluftsliv, ferdsle, farleier og fiske, kvar for seg eller i kombinasjon. Omsøkte tiltak ligg innanfor det regionale friluftsområdet Herøyosen, som er registrert som viktig friluftsområde. Tiltaka kan påverke natur, landskap og moglegheit for friluftsliv på ein negativ måte. Tiltaket ligg i den funksjonelle strandsona. Den funksjonelle strandsona er definert med grunnlag i biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø, fiske og akvakultur, forureining og bygningar i strandsona. Regional styresmakt har uttalt seg negativ til søknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd. Dispensasjon i dette høve kan skape ein uheldig presedensskapande verknad.

Det har i vurderinga blitt lagt vekt på omsynet til kommuneplanen sin arealdel, nærleik til sjø og forbod mot tiltak i 100-meters beltet i strandsona (pbl § 1-8), samt omsynet til natur, miljø, landskap og friluftsliv.

Heimel: Plan- og bygningslova § 19-2 og Masfjorden kommuneplan 2018-2030.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.2	Dispensasjon frå byggeforbod i strandsona	1	10 200,-
	Totalt gebyr å betala		10 200,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Roald Kvingedal
teknisk sjef

Thomas Skår
sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur

Kopi til:

Arvid Langøy	Træet 26	5986	HOSTELAND
Fiskeridirektoratet	Postboks 185	5804	BERGEN
	Sentrum		

Mottakarar:

Abo Plan & Arkitektur AS	Postboks 291	5203	OS
--------------------------	--------------	------	----

Saksutgreiing:

1. Bakgrunn

Det er i søknad mottatt 08.10.2019 søkt om dispensasjon for oppføring av husbåt og forlenging av flytebrygge gbnr 14/10.

2. Uttale

Saka er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova §21-3. Det føreligg ingen merknader på saka.

Saka har vore på høyring hjå Fylkesmannen i Vestland og fiskeridirektoratet. Fylkesmannen uttalar fylgjande i brev datert 07.11.2019: «Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova (pbl.) inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unntak frå dette, og skal ikkje vere kurant.

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

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08).

Tiltakshavar har som ledd i næringsverksemd på eigedommen 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 om lag 108 m² byggverk fordelt på 2 seksjonar. Kvar seksjon er på om lag 50 m² med 2 lugarar, bad og opphaldsrom med bysse. Maksimal høgde på anlegget er om lag 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. 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.

Fylkesmannen forstår at tiltakshavar ønsker å utvide næringsverksemda gjennom å etablere fleire moglegheiter for utleige av overnattingsstad og båtar. I dette høvet er likevel føresegna i kommuneplanens arealdel klar på at i områder som er satt av til «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner» er det ikkje tillate å føre opp flytebrygger og kaianlegg. Føremålet er fleirbruksområde for natur- og friluftsliv, ferdsle, farleier og fiske, kvar for seg eller i kombinasjon. Det er soleis heller ikkje opning for at ein kan etablere ein ordning med husbåt for overnatting. Denne farkosten må reknast som ein permanent forankra konstruksjon, då den berre flyttast for opplag om vinteren.

Omsøkte tiltak ligg innanfor det regionale friluftsområdet Herøyosen, som er registrert som viktig friluftsområde. Tiltaka vil slik vi ser det påverke natur, landskap og moglegheit for friluftsliv på ein negativ måte. Vi meiner difor det vil være uheldig å gje dispensasjon til desse tiltaka.

Vi fryktar vidare at ein dispensasjon i dette høvet vil gje ein uheldig presedensskapande verknad.

Konklusjon

Fylkesmannen rår i frå å gje dispensasjon frå å gje dispensasjon oppføring av husbåt og forlenging av flytebrygge på Gbnr. 14/10 i Masfjorden kommune slik det er søkt om.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg styresmakt 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.

Fiskeridirektoratet uttalar fylgjande i brev datert 14.11.2019:

«**Om søknaden**

Søknaden gjeld dispensasjon for oppføring av husbåt og forlenging av flytebrygge på gnr/bnr 14/10. Eigedomen er i kommuneplanen sin arealdel satt av til LNF-areal med spreidd næring på land og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i sjø.

Rolle, ansvar og medverknad

Fiskeridirektoratet er styresmaktene sitt rådgjevande organ innanfor fiskeri- og havbruksforvaltninga. I saker som får følgjer for desse næringane er det vårt ansvar å sikre deira interesser samstundes som vi skal sikre omsynet til det marine biologiske mangfaldet. Dei marine leve- og oppvekstområda, som til dømes gytefelt, er særleg viktige å ta vare på, slik at komande generasjonar også kan hauste frå havet.

Uttale frå Fiskeridirektoratet region Vest

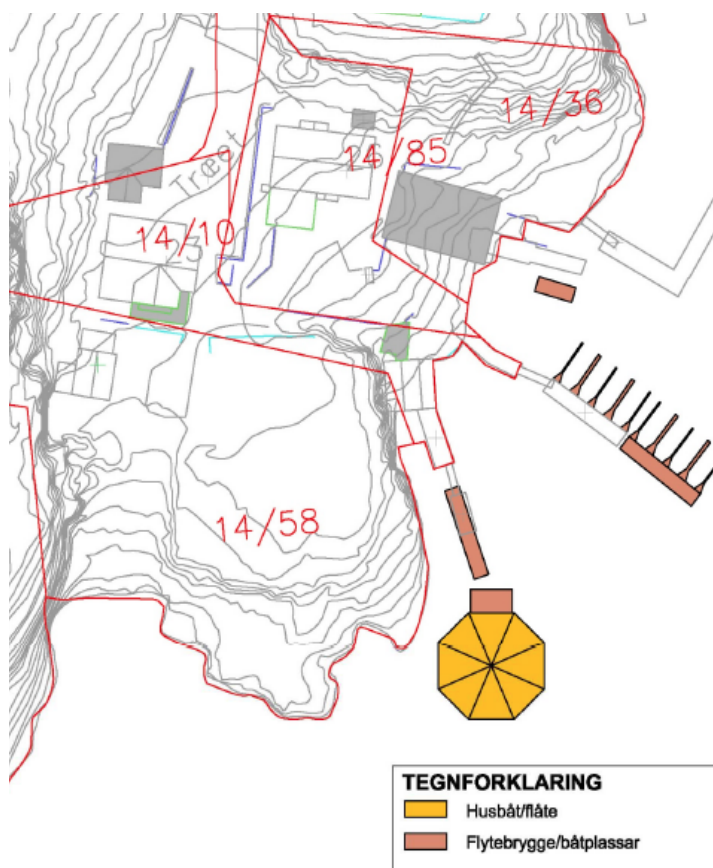
I vårt kartverktøy Yggdrasil, som de finn på våre nettsider, er det registrert eit regionalt viktig gytefelt for torsk i sjøområdet det er søkt om dispensasjon. Dette skulle ha vore nemnt i søknaden under konsekvensar av tiltaket; naturverdiar og naturmangfald. Fiskerimyndighetene er bekymra for bestanden av kysttorsk sør for Stad og det er innført ei rekke tiltak for å regulere fisket sør for 62°N. Forvaltninga har til no sett i verk tiltak for bevaring av gytefelt, vedtak om minstemål og forbod mot lysfiske.

Vi ser likevel ikkje på tiltaket som særleg konfliktfylt i høve gytefeltet sidan det er snakk om ein flyttbar installasjon og at det ikkje skal fyllast ut masser i sjø.

Vi kan ikkje sjå at tiltaket vil føre til negative konsekvensar for fiskeri, havbruk og marint biologisk mangfald og har ingen andre merknadar til saka.»

3. Fakta

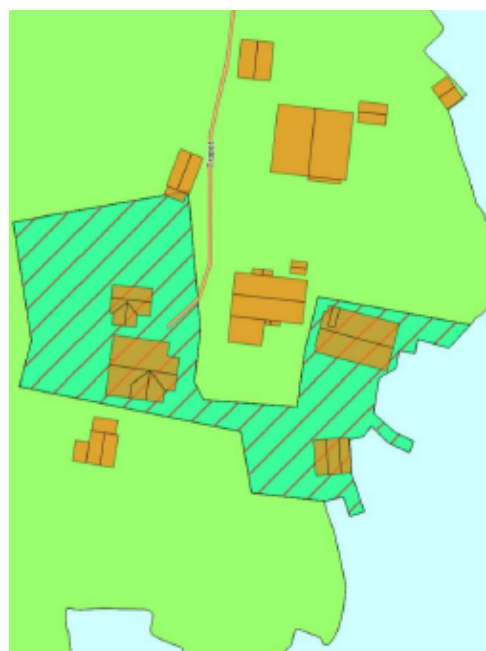
Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 og byggt teknisk forskrift (TEK 17) for oppføring av husbåt og forlenging av flytebrygge gbnr 14/10.



Situasjonskart ovanfor viser plassering av husbåt og eksisterande flytebrygge samt forlenging av flytebrygge

Eigedomen ligg i gjeldande kommuneplan i området avsatt til LNF-areal med spreidd næring på land og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i sjø.

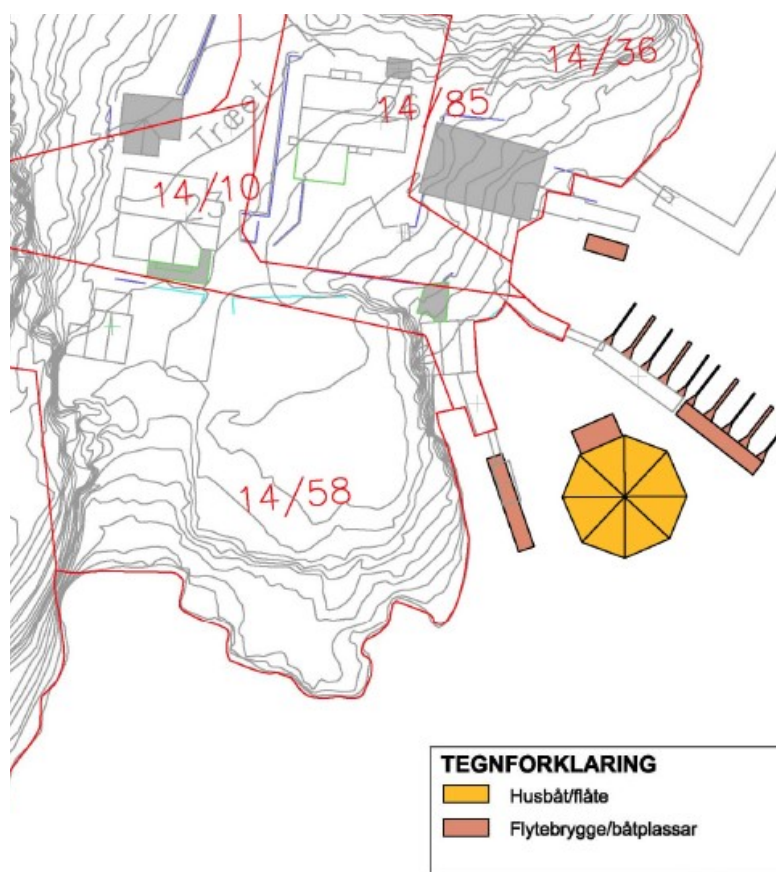
Arealet på land ligg i omsynssone for ras- og skredfare og omsøkt tiltak ligg innanfor avsatt funksjonell strandsone.



Tiltakshavar har som ledd i næringsverksemd på eigedomen etablert husbåt 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. Husbåt er oppført med 108 m² byggverk fordelt på to seksjonar. Kvar seksjon er ca 50 m² og består av 2 lugarar, bad og opphaldsrom med bysse.

Maksimal høgd er ca 4,1 meter over vassoverflata. Tilkomst til husbåten er tenkt via eksisterande kai og via forlenging av eksisterande flytebrygge. Det er planlagt at husbåten vil få lukka tank for avlaup og eigen tank med pumpe for vassforsyning.

Bruk av husbåt vil vere sesongbasert og når den er i bruk vil den vere plassert ut frå kaianlegg på gbnr 14/10. Grunna risiko for is på vinteren er husbåten planlagt å flytta lengre aust, som vist på kart under.



Dispensasjonen omfattar også etablering av ei ny flytebrygge på 12 x 2 meter med tilhøyrande utriggar, samt plassering av utriggar på eksisterande flytebrygge. Ny flytebrygge og etablering av utriggarar vil auke kapasiteten på utleigebåtar. Ny flytebrygge vil plasserast i forlenging av eksisterande flytebrygge.



Bilete av omsøkt husbåt

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

Tiltakshavar opplysar også om at byggverket er isolert med 70 mm isolasjon i ytterveggar. Bærevegg mellom bueiningar er isolert for lyd- og brann. Det er ikkje installert balansert ventilasjon i bueiningane. Utlufting er via opningsvindauge og avtrekk frå kjøkkenvifte. Da planlagt bruk av utleigeeining kun er i sommarhalvåret er det heller ikkje lagt til rette for fast oppvarmingskjelde. Ved behov vert det nytta elektrisk oppvarming.

4. 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 gjeve dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seie at alle vilkåra må vere oppfylt før ein kan gje dispensasjon. Reglane forutset at det ikkje skal vere ei kurant sak å få dispensasjon, ikkje minst er dette viktig for å unngå presedensvirkning.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenne interesser, spesielt ferdsel, friluftinteresser og landskapsomsyn. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigeendom. Til dømes vil

landskapsomsyn, landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina må avgrensast. Kommunane skal handheve ein streng dispensasjonspraksis i strandsona, jf. arealpolitisk retningsline nr. 11 i Fylkesplan for Hordaland 2005-2008. Det er eit nasjonalt mål at strandsona skal bevarast som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle. Forbodet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø veier tungt. jf. Ot. prp. 32 (2007-08) side 243.

Moment for å godkjenne dispensasjon:

- Tiltaket vil bidra til å byggje opp og vidareutvikle den lokale verksemda og bidra til lokale arbeidsplassar.
- Tiltaket er ei flytande innretting, og vil ikkje verte påverka av framtidig havnivåstigning, stormflo eller flaum.

Moment for å avslå dispensasjon:

- Tiltaket ligg i område satt av til «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner» der det ikkje er tillate å føre opp flytebrygger og kaianlegg. Føremålet er fleirbruksområde for natur- og friluftsliv, ferdsle, farleier og fiske, kvar for seg eller i kombinasjon.
- Omsøkte tiltak ligg innanfor det regionale friluftsområdet Herøyosen, som er registrert som viktig friluftsområde. Tiltaka kan påverke natur, landskap og moglegheit for friluftsliv på ein negativ måte.
- Tiltaket ligg i den funksjonelle strandsona. Den funksjonelle strandsona er definert med grunnlag i biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø, fiske og akvakultur, forureining og bygningar i strandsona.
- Regional styresmakt har uttalt seg negativ til søknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd.
- Dispensasjon i dette høve kan skape ein uheldig presedensskapande verkknad.

Det har i vurderinga blitt lagt vekt på omsynet til kommuneplanen sin arealdel, nærleik til sjø og forbod mot tiltak i 100-meters beltet i strandsona (pbl § 1-8), samt omsynet til natur, miljø, landskap og friluftsliv.

Etter administrasjonen si vurdering er det overvekt av moment som talar mot godkjenning av søknad om dispensasjon, i samsvar med plan- og bygningslova § 19-2.

5. Konklusjon

Masfjorden kommune viser til plan- og bygningslova § 19-2 og avslår søknad om dispensasjon for etablering av husbåt og forlenging av flytebrygge gbnr 14/10.