

Masfjorden kommune
v/Byggesaksavdelinga
Austfjordvegen 2724
5981 Masfjordnes

post@masfjorden.kommune.no

Os, 17.12.2019

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

SAKSNR. 19/421-19/7640

MASFJORDEN KOMMUNE, GNR. 14 BNR. 10

KLAGE PÅ DELEGERT VEDTAK – SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV HUSBÅT OG FORLENGING AV FLYTEBRYGGE

Viser til søknad om dispensasjon, datert 26.9.2019 og delegert vedtak datert 28.11.2019. På vegne av tiltakshavar Arvid Langøy vert vedtaket påklaga.

Saka gjeld

Søknaden gjeld etablering av ei ny flytebrygge på 12x2 meter med tilhøyrande utriggerar, samt plassering av utriggerar på eksisterande flytebrygge. Ny flytebrygge og etablering av utriggerar vil auke kapasiteten på utleigebåtar. Ny flytebrygge skal plasserast i forlenging av eksisterande flytebrygge.

Søknaden omfattar også godkjenning av 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 m² byggverk fordelt på 2 seksjonar. Kvar seksjon er på ca 50 m² 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.

I kommuneplanens arealdel er området regulert til LNF-areal med spreidd næring på land og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone på sjø. Eigedomen er uregulert.

For tiltak som ikkje er i samsvar med overordna planar, skal det som hovudregel utarbeidast ein reguleringsplan som vurderer positive og negative konsekvensar ved tiltaket og som er gjennom ein grundig demokratisk prosess. Omfanget i denne konkrete saka om husbåt og flytebrygger er av eit slikt omfang at det er vurdert å falle inn under § 19-2 i pbl og det er difor søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag og byggtknisk forskrift (TEK17).

I høve Plan- og bygningslova kan ein ikkje gje dispensasjon etter § 19-2 dersom ikkje følgjande vilkår ligg føre: *”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.”*

Masfjorden kommune ved rådmannen vurderte at vilkåra for å kunne gi dispensasjon ikkje er oppfylt og avslø søknaden om dispensasjon for etablering av ei ny flytebrygge på 12x2 meter med tilhøyrande utriggerar,

plassering av utriggerar på eksisterande flytebrygge og etablering av husbåt på gnr 14 bnr 10 ved administrativt vedtak sak 171/2019.

Bakgrunn

I samband med rullering av kommuneplanens arealdel kom det innspel om eit større område meint brukt til utleige av hytter for overnatting/ferieføremål, samt båtutleige. Marina og båtservice låg også inne i innspelet frå grunneigar.



Figur 1 Kartutsnitt som viser innspel til KPA og godkjent KPA

Deler av arealet er tatt inn i kommuneplanen og med følgjande kommentarar i planomtalen:

Deler av arealet vert tilrådd, med bakgrunn i følgjande:

Den største utfordringa med området er tilkomstvegen. Denne er ikkje eigna for ei større utbygging. Vegen er smal og inneheld ein låg og trong undergang. Vegen 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 tilrettelegging 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. Planskildringa til kommuneplanen sin arealdel 2018 – 2030 dagsett 13. mai 2019 69 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.

Kva som ligg innanfor «oppgradering av eksisterande kaiareal» og «nokre utleigeeiningar» er ikkje definert i KPA. Samstundes kjem det tydeleg fram at næringsutvikling i området er ønskeleg. Husbåt er ikkje omtala i KPA.

Både flytebryggene og flåte med bygg ligg innanfor funksjonell strandsona og 100-metresbeltet langs sjø og det trengs difor dispensasjon frå pbl §1-8. I tillegg treng bygg til utleige dispensasjon frå tekniske krav til ventilasjon og energi (U-verdi).



Figur 2 Kartutsnitt som viser plassering av flytebrygger og flåte

I 100-metersbeltet langs sjø og langs vassdrag skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. For å kunne gjere unntak i frå byggeforbodet i pbl. § 1-8, er det nødvendig med dispensasjon etter plan- og bygningslova §19-2.

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven §19-2 føreset at to vilkår er oppfylt. For det første må omsyna bak føreseigna det vert dispensert i frå, og omsyna i formålet til lova, ikkje bli «vesentlig tilsidesatt». For det andre må fordelane ved å gi dispensasjonen vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. Det andre vilkåret inneber at det må ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Begge vilkåra må vere oppfylt.

Kommunen har vurdert at i denne saka er det ei overvekt av moment som talar mot godkjenning og søknaden er difor avslått. Følgjande argument er brukt i avslaget:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Regional styresmakt har uttalt seg negativ til søknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd.
5. Dispensasjon i dette høve kan skape ein uheldig presedensskapande verknad.

I det følgjande er våre tilsvar på dei ulike momenta:

1. *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.*

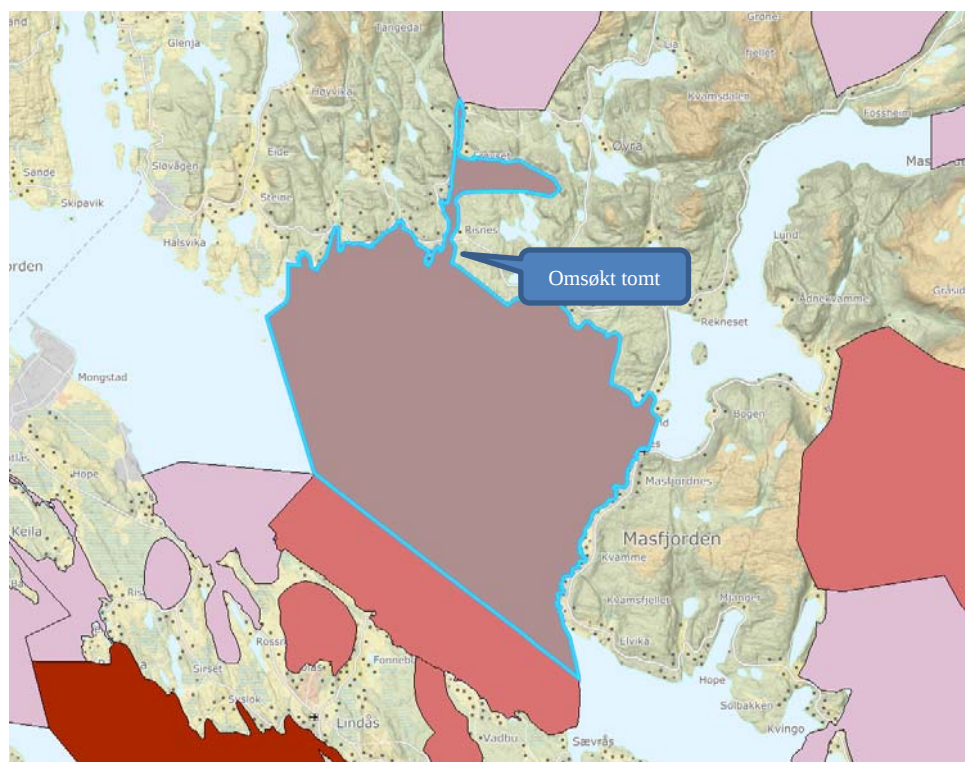
Det aktuelle området på landsida er regulert til LNF-spreidde næringsbygningar i arealplanen. Det er såleis klarert i overordna plan at det er ønskjeleg med mindre næringsverksemd i dette området. Etablering av flåte med bygg for utleige er det ikkje tatt stilling til i KPA. Om ein ser på formålet med KPA så er det likevel vanskeleg å sei at ein slik flåte ikkje er i samsvar med føremålet – LNF-spreidde næringsbygningar med føresegn som opnar for fritids- og turistføremål.

Ved å plassere ein flåte med moglegheit for utleige i sjø, vil ein unngå skjemmande terrenginngrep på land. Dette vil vere i tråd med ønskje om å unngå utbygging i strandsona.

Ein flåte i sjø gjer at tiltaket er reversibelt. Det er også ei rimeleg løysing som gjer at tilbodet kan utviklast i det små og slik tilpassast tilbod og etterspørsel.

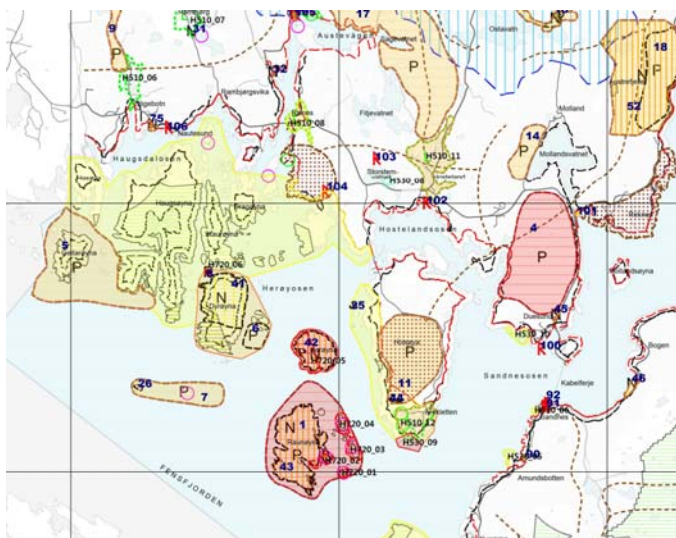
2. Omsøkte tiltak ligg innanfor det regionale friluftsområdet Herøyosen, som er registrert som viktig friluftsområde. Tiltaka kan påverke natur, landskap og moglegheit for friluftsliv på ein negativ måte.

For å sikre at areal som er viktig for ulike friluftslivsaktivitetar ikkje forsvinn eller vert forringa treng vi kunnskap. Dette er bakgrunnen for at Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune i "Friluftslivets år" 2005 i fellesskap starta opp ei kartlegging av areal som vert nytta og har verdi for friluftslivet. Herøyosen blei i den samanheng registrert som eit viktig område i regional samanheng.



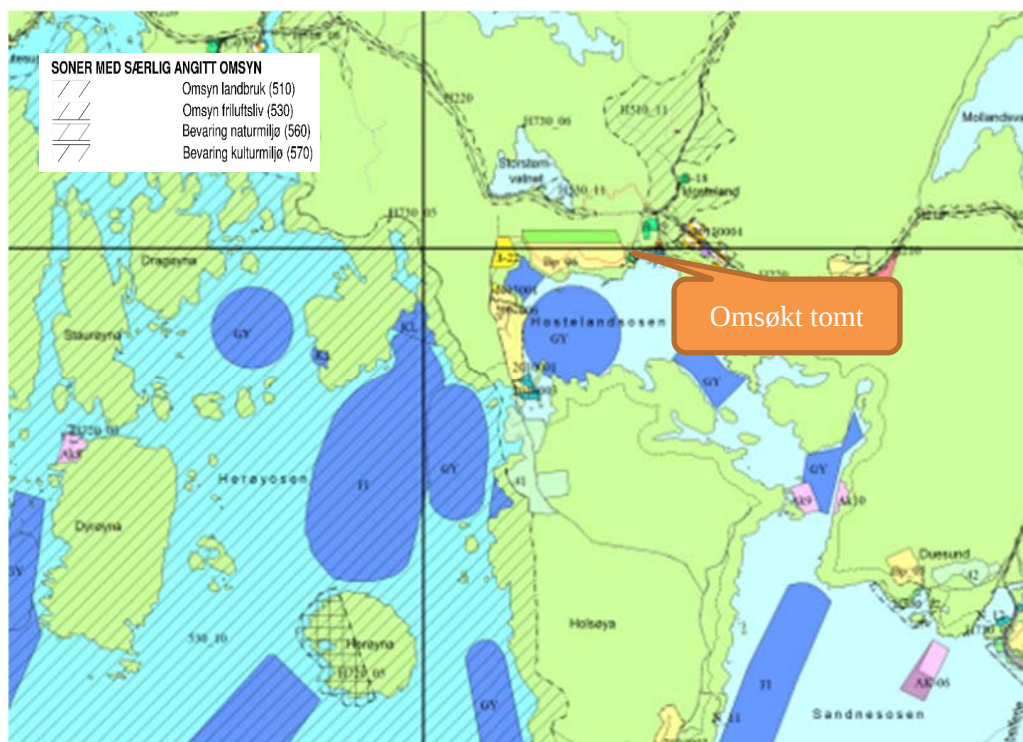
Figur 3 Kartutsnitt som viser Kartlagt friluftslivsområde 2007 og plassering av omsøkt tiltak

I 2011 utarbeida Masfjorden kommune eit verdi- og temakart der verneområde, friluftsområde, kulturminne og biologisk mangfald i kommunen er registrert.



Figur 4 Kartutsnitt frå Verdi- og temakartlegginga 2011

I samband med rullering av kommuneplanens arealdel, var både Verdi- og temakartet og Regional kartlegging av friluftsområde ein del av kunnskapsgrunnlaget. I arealplanen er omsynssona for Herøyosen redusert i høve den grovmaska registreringa som vart gjort i 2007. Arealplanen er nyleg godkjent (9.5.2019) og må leggjast til grunn for vurdering av arealbruk. Omsøkt tiltak ligg utanfor omsynssona for Herøyosen.



Figur 5 Kartutsnitt frå kommuneplanens arealdel som viser omsynssone for Herøyosen

3. 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.

Omsøkt tiltak ligg innanfor 100-metersbeltet langs sjø. I dette beltet skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. For å kunne gjere unntak i frå byggeforskriften i pbl. § 1-8, er det nødvendig med dispensasjon etter plan- og bygningslova §19-2.

I planomtalen til arealplanen står det at det ikkje er ønskjeleg med utbygging i strandsona. Samstundes legg KPA til rette for utbygging av utleigeeiningar i området, samt at kaianlegget kan oppgraderast. Det vil ikkje vere mogeleg å etablere tiltak i tråd med KPA utan å kome i konflikt med 100-metersgrensa.

Strandsona er under press i store deler av landet og nedbygging av denne viktige kvaliteten, må gjerast med varsemd. Samstundes er det viktig å legge til rette slik at dei som ikkje eig eigedom ved sjø, også får tilgang til denne viktige kvaliteten. Etablering av båtplassar kan gi høve til utleige av båtar og båtplassar som både turistar og lokalbefolkninga kan nytte seg av. Slik kan tilrettelegging i strandsona også gi fleire tilgang til sjøområde.

Kartlegging av området har ikkje gjort funn som seier at tiltaka ikkje tar nødvendig omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

4. Regional styresmakt har uttalt seg negativ til søknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd.

Fiskeridirektoratet region vest skriv i si uttale at dei ikkje kan sjå at tiltaket vil føre til negative konsekvensar for fiskeri, havbruk og marint mangfald og har ingen andre merknader til saka.

Fylkesmannen er kritisk til tiltak i strandsona og viser til føresegn om «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner». Det er heimla i KPA at det kan etablerast utleigeeiningar innanfor føremålet på land og det kan gjerast kaiutbetringar. Det må difor påreknast at det kjem tiltak innanfor strandsona, også i sjø. Kommuneplanen har vore gjennom eit omfattande arbeid der fylkesmannen har hatt høve til å kome med motsegn. Når Masfjorden no har ein godkjent kommuneplan, må søkjar kunne gå ut i frå at diskusjon kring tiltak i dette området alt er tatt på overordna nivå. Flåte med bygg er eit reversibelt tiltak som gjer at det ikkje er nødvendig med skjemmaende terrenginngrep på land. Samstundes legg tiltaket til rette for næringsutvikling i området.

5. Dispensasjon i dette høve kan skape ein uheldig presedensskapande verknad.

Det er forankra i arealplanen at arealet kan nyttast til næring. Det er såleis vanskeleg å sjå at ei småskala utbygging her vil kunne føre til presedensskapande verknad for andre område i kommunen. Etablering av flåte med bygg til utleige er knytt til næringsverksemda og såleis i tråd med føremålet på land.

Oppsummering

Følgjande moment talar for å kunne gi dispensasjon:

- Masfjorden kommune ønskjer utvikling av småskala næring i denne delen av kommunen, men ønskjer ikkje større utbygging i strandsona. I kommuneplanens arealdel er omsøkt areal regulert til LNF-areal med spreidd næring på land og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner på sjø.
- Etablering av flåte med bygg vil ikkje krevje terrenginngrep og tiltaket vil vere reversibelt. Etablering av båtplassar og utleigehytter vil gjere området tilgjengeleg for fleire og også for dei som kjem sjøvegen.
- Det omsøkte området er ikkje verdisett i kartleggingsarbeidet som er gjort i samband med fastsetting av funksjonell strandsoner 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 friluftsiinteressene er ikkje vurdert å bli svekka som følge av tiltaket.
- Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne, nyare tids kulturminne eller SEFRAK registrerte bygg på eigedomen eller i nærleiken av omsøkt tiltak.

- 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.
- Det vil bli etablert rekkverk ved inngang/utgangsdører, samt på brygger og kaianlegg for å ivareta persontryggleik. 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 brannslukking i kvar eining.
- Byggverket er isolert med 70mm isolasjon i ytterveggar. Det er ikkje teke omsyn til berekning av U-verdi ved dimensjonering av byggverket. Berevegg 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.

Konklusjon

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 følge av tiltaket.

Ein dispensasjon vil ikkje få konsekvensar for universell tilkomst eller personsikkerheit. Planlagt bruk er kun i sommarsesongen og det er difor vurdert at tiltaket ikkje treng oppfylle kravet til ventilasjon og energi (U-verdi).

Etter ei samla vurdering meiner vi at omsyna bak føresegn det vert dispensert i frå, og omsyna i føremålet til lova, ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gje dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Tiltakshavar ønskjer primært eit fast løyve til etablering av flåten, men dersom kommunen framleis meiner at vilkåra ikkje er oppfylt ber vi om at det vert vurdert eit midlertidig løyve, for eksempel for 5 år.

Med venleg helsing

ABO Plan & Arkitektur AS



Ola Klyve Dalland