

## Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Thomas Skår	Gbnr-14/10, Gbnr-14/85	19/421

Saknr	Utval	Type	Dato
003/2020	Formannskapet	PS	03.02.2020

### Klage på delegert vedtak om dispensasjon for oppføring av husbåt og forlenging av flytebrygge gbnr 14/10

#### Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Førespurnad om utgreiing av mogleg ulovleg tilhøve	14.06.2019
Træet	14.06.2019
husbåt 1	18.06.2019
Utgreiing om tiltak i sjø	18.06.2019
Frist for å sende inn søknad til kommunen	04.09.2019
Søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova - husbåt - gbnr 14/10	08.10.2019
Nabovarsel og Kvittering for nabovarsel - gbnr 14/10	17.10.2019
Uttale - Masfjorden - 14/10 - Træet 23 - oppføring av husbåt - forlenging flytebrygge - dispensasjon	08.11.2019
Masfjorden kommune - uttale til høring om dispensasjon til oppføring av husbåt og forlenging av flytebrygge gnr14 bnr10	15.11.2019
Melding om delegert vedtak - søknad om dispensasjon for oppføring av husbåt og forlenging av flytebrygge gbnr 1410	28.11.2019
Klage på delegert vedtak- søknad om dispensasjon for oppføring av husbåt og forlenging av flytebrygge - gbnr 14/10, 14/85	18.12.2019
Dispensasjonssøknad husbåt - gbnr 14/10, 14/85	16.09.2019
Utsatt frist for å sende inn dispensasjonssøknad for husbåt gbnr 14/10	18.09.2019

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klage datert 17.12.2019 vert ikkje teke til følgje. Det vert vist til delegert vedtak datert 28.11.2019 og rådmannen sine vurderingar under. Saka vert i medhald av plan- og bygningslova § 1-9 sendt over til endeleg klagevurdering hjå Fylkesmannen i Vestland.

#### Saksopplysningar:

##### Bakgrunn

Saka starta med at det vart oppdaga at det var kome opp ein konstruksjon utanfor gbnr 14/10 som kommunen ikkje var kjend med. Kommunen sendte då ut brev med førespurnad om utgreiing av

mogleg ulovleg høve.

Tiltakshavar måtte då gjere greie for kva tiltak som var starta opp. Kommunen sette vidare ein frist for tiltakshavar til å kome med søknad til kommuenn om tiltaket. Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, fiskeridirektoratet og kystverket, før kommuen gjorde vedtak og avslo søknaden.

Det er no i frå tiltakshavar kome inn klage på delegert vedtak datert 28.11.2019. Saka gjeld avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag og byggt teknisk forskrift (TEK 17) for oppføring av husbåt og forlenging av flytebrygge gbnr 14/10.

## **Høyring**

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

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, fiseridirektoratet og kystverket 17.10.2019. 07.11.2019 mottok kommunen uttale frå Fylkesmannen i Vestland der det mellom anna står fylgjande: «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 strandsone» 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.

Kommunen mottok utale frå fiskeridirektoratet datert 14.11.2019 der det mellom anna står fylgjande: «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.

## **Fakta**

Saka gjeld klage på delegert vedtak datert 28.11.2019 saknr 171/2019 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.

Eigedomen ligg i arealdelen til gjeldande kommuneplan 2018-2030 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 omssynssone 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 utleige av båtar. Husbåt er oppført med 108 m<sup>2</sup> byggverk fordelt på to seksjonar. Kvar seksjon er omlag 50 m<sup>2</sup> og består av 2 lugarar, bad og opphaldsrom med bysse.

Maksimal høgd er ca 4,1 meter over vassoverflata. Tilkomst til husbåt 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.

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 flytta lengre aust på vinterstid.

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 utriggar på eksisterande flytebrygge vil auke kapasiteten på utleigebåtar. Ny flytebrygge vil bli plassert i forlenging av eksisterande flytebrygge.

Tiltakshavar opplysar om at det vert etablert rekkverk ved inngang/utgangsdører, samt på bryggjer og kaianlegg for å ivareta personsikkerheit. Kvar buening er lagd til rette med 2 utgangsdører samt opningsvindauge på soverom og opphaldsrom. Det vil verte installert skum/pulverapparat for

brannsløkking i kvar eining.

Tiltakshavar opplysar også om at byggverket er isolert med 70 mm isolasjon i ytterveggar. 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. Sidan planlagt bruk av utleigeeiningane kun er i sumarhalvåret er det heller ikkje lagt til rette for fast oppvarmingskjelde, ved behov vert det nytta elektrisk oppvarming.

## Vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen til 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.

Etter forarbeida vil det normalt ikkje vere anledning til å gjeve dispensasjon når hensyna bak bestemminga det søkast dispensasjon frå, framleis gjer seg gjeldande med styrke.

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 eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandsona må avgrensast. Kommunane skal handheve ein streng dispensasjonspraksis i strandsona, jf. arealpolitisk retningslinje 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 plan- og bygningslova § 1-8 mot bygging i 100-meterseltet langs sjø veg tungt, jf. Ot. Prp. 32 (2007-08) side 243.

Vedrørande dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonane sine konsekvenser for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

I klage datert 17.12.2019 meiner tiltakshavar at om ein ser på kommuneplanen, så er område på landsida regulert til LNF- spreidd næringsbygningar i arealplanen. Tiltakshavar meiner at om ein då ser på formålet med kommuneplanen, så er det vanskeleg å sei at ein slik husbåt ikkje er i samsvar med føremålet LNF- spreidd næringsbygningar med føresegn som opnar for fritids- og turistføremål. Sjølv om arealet på land opnar for fritids- og turistføremål, vil ikkje det seie at det same gjer seg gjeldande på areal i sjø. Areal i sjø ligg i område avsatt til «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner» og opnar ikkje for same føremål som på land.

I klage står det vidare at det i planomtalen til arealplanen står at det ikkje er ynskjeleg med utbygging i strandsona, samstundes legg kommuneplaen til rette for utbygging av utleigeeiningar i området,

samt at kaianlegg kan oppgraderast. Det er igjen arealet på land som kommuneplanen opnar for å etablere utleigeeiningar på, og ikkje i sjø. Å oppgradere eit kaianlegg opnar heller ikkje for å etablere ein husbåt for utleigeeiningar i sjø.

Tiltakshavar meiner at kartlegging av området har ikkje gjort funn som seier at tiltaka ikkje tar naudsynt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og ålmenne interesser. Rådmannen vil her vise til uttale frå Fylkesmannen i Vestland datert 07.11.2019 der Fylkesmannen uttalar at: «Tiltaka vil slik vi ser det påverke natur, landskap og moglegheit for friluftsliv på ein negativ måte».

Administrasjonen vil i samband med denne klagen nemne eit moment som talar for for å gjeve dispensasjon:

- Tiltaket vil bidra til å byggje opp og vidareutvikla lokal verksemd.

På den andre sida har ein fylgjande moment for å avslå dispensasjonen:

- Tiltaket ligg i område avsatt til «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone» der det ikkje er tillate å føre opp flytebrygger og kaianlegg. Føremålet er fleirbruksområde for natur- og friluftsliv, ferdsle, farleie og fiske, kvar for seg eller i kombinasjon.
- Tiltaka vil 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.

I det delegerte vedtak datert 28.11.2019 vart det lagt vekt på omsynet til kommuneplanen sin arealdel, nærleik til sjø og forbod mot tiltak i 100-metersbeltet i strandsona (pbl § 1-8), samt omsynet til natur, miljø, landskap og friluftsliv.

Etter administrasjonen si vurdering er det framleis overvekt av moment som talar mot godkjenning av søknad om dispensasjon, i samsvar med plan- og bygningslova § 19-2, og klagen kan difor ikkje takast til følge.

### **Konklusjon**

Rådmannen rår til at klage datert 17.12.2019 ikkje vert teke til følge. Det vert vist til delegert vedtak datert 28.11.2019 og rådmannen sine vurderingar. Saka vert i medhald av plan- og bygningslova § 1-9 sendt over til endeleg klagevurdering hjå Fylkesmannen i Vestland.

## **Formannskapet - 003/2020**

### **FS - behandling:**

Erlend Kvamsdal (H) sa at han var ugild i denne saka pga slektskap med søkjar. Formannskapet samla seg om at Kvamsdal var ugild og han gjekk frå møtet.

Saka vart drøfta.

Formannskapet samla seg om følgjande framlegg til vedtak:

Klage datert 17.12.2019 vert teken til følgje.

Grunngjeving:

Formannskapet kan ikkje sjå at det er vesentlege negative konsekvensar knytt til omsyn som det vert vist til i saksutgreiinga, då omsøkt område allereide i dag har utbygd kaianlegg og søknaden er ei utviding av eksisterande kaianlegg samt plassering av husbåt i tilknytning til dette kaianlegget. Tiltaket ligg og i nærleiken av naustet og bryggeareal i Hostelandsosen og ikkje i omsynsområder som t.d. Herøyosen slik det vert vist til i utgreiinga.

Etter ei samla vurdering meiner Masfjorden kommune at fordelene ved å gje dispensasjon er større enn ulempene.

Framlegg til vedtak jobba fram i møtet vart samrøystes vedteke.

**FS - vedtak:**

Klage datert 17.12.2019 vert teken til følgje.

Grunngjeving:

Formannskapet kan ikkje sjå at det er vesentlege negative konsekvensar knytt til omsyn som det vert vist til i saksutgreiinga, då omsøkt område allereide i dag har utbygd kaianlegg og søknaden er ei utviding av eksisterande kaianlegg samt plassering av husbåt i tilknytning til dette kaianlegget. Tiltaket ligg og i nærleiken av naustet og bryggeareal i Hostelandsosen og ikkje i omsynsområder som t.d. Herøyosen slik det vert vist til i utgreiinga.

Etter ei samla vurdering meiner Masfjorden kommune at fordelene ved å gje dispensasjon er større enn ulempene.