



Roald Kvingedal  
5981 MASFJORDNES

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/202 - 14/1700

Sakshandsamar:  
Sveinung Toft  
sveinung.toft@masfjorden.kommune.no

Dato:  
25.04.2014

## Delegert vedtak - søknad om bygging av naust og bryggjer - gnr. 31 bnr. 6 - Amundsbotn >

### Saksutgreiing:

#### Omsøkte tiltak

Det er i i søknad stempla motteke 25.04.2014 søkt om dispensasjon for oppføring av tre naust og tilhøyrande slippar/kaiar med flytebryggjer, samt forlenging av ei felles flytebryggje på gnr. 31 bnr. 6 i Amundsbotn.

Omsøkt parsell ligg nedanfor eit mindre bustadfelt, og dei tre nausta med slippar og trekaiar og den felles flytebryggja skal høyra til ein bustadane som er ligg like ovanfor (gnr. 31 bnr. 43, 44 og 45.)

Dei tre nausta får ei grunnflate kvar på 40 m<sup>2</sup> (8 x 5 meter) og teikningane viser at bygningane skal ha tradisjonell naustform med saltak og naustdørar i front. Høgda på bygningane vert 5 meter.

#### Plan og lovgrunnlag

Den omsøkte sjøområdet ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel er lagt ut til småbåthamn. I føresegnene til kommuneplanen er det gjeve plankrav til dette sjøområdet. På land der nausta er omsøkt er området definert som byggjeområde for bustader i kommuneplanen. Tiltaka ligg her innafor byggjeforbodet i strandsona, der det er eit generelt forbod mot tiltak, jf. plan- og bygningslova §§ 1-6 og 1-8 knytt til forbod mot bygging i strandsona.

Søklar skriv i søknad om dispensasjon at tiltaket er i samsvar med det arealdelen til kommuneplanen har tenkt, og at det vil gje betre tilkomst til sjø for fleire bustader i nærområdet. Vidare skriv søklar at ein kan nytta seg av etablert infrastruktur i området, og at det difor er lite

ressurskrevjande tiltak. Det vert vist til at det er andre naust i nærområdet, og at tiltaka i liten grad vil endra karakteren på området. Det kjem og fram at omsøkt tiltak var planlagt alt i 2005, då bustadtomtene vart etablert. Det vert vist til eiga situasjonskart som dokumenterer dette.

### **Nabomerknader**

Tiltaket er nabovarsla og det er ikkje kome merknad frå nokon.

### **Høyringsfråsegner**

Kommunen sendte i brev dagsett 19.02.2014 over søknaden på høyring til regionale instansar med frist 20. mars for å koma med merknad. Det er i brev frå Fylkesmannen i Hordaland den 19.03.2014 kome uttale til søknaden. Her står det mellom anna følgjande:

«Fylkesmannen viser til dykkar brev av 19.2.2014. Saka gjeld søknad om dispensasjon for bygging av tre naust med flytebrygger og forlenging av eksisterande kai. Tiltaka er avhengig av dispensasjon frå plankrav, kommuneplanen, og plan- og bygningslova § 1-8 om forbod mot tiltak langs sjø.

I kommuneplanens arealdel er området sett av til småbåthamn, med krav om reguleringsplan. Området der det vert søkt om naust er avsett til bustad i kommuneplanens arealdel.

Det er store bruks- og verneinteresser knytt til strandsona, og forvaltninga av denne må difor sjåast i eit heilskapleg og langsiktig perspektiv. Masfjorden vedtok kommuneplanen i 2012, som eit resultat av ein omfattande og grundig demokratisk prosess kor ulike interesser har vore vekta. Det å dispensera vesentleg frå denne er med på å undergrave planen som styringsverktøy og informasjonsskjelde.

Det er ein nasjonal arealpolitisk interesse å hindre nedbygging av strandsona. I kommuneplanens føresegnar går det fram at funksjonell strandsona erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100 meter, jamfør plan- og bygningslova § 1-8. Omsynet bak ein slik byggjegrænse er at strandsona skal vernast mot utbyggingstiltak som kan redusera verdien som natur- og friområde for ålmenta.

Med atterhald om manglande lokalkunnskap så oppfattar vi at strandsona her har klare kvalitetar. Vi har ikkje innvendingar mot forlenging av eksisterande kai, men stiller oss kritiske til bygging av naust og flytebrygger i strid med overordna plan i dette området. Før det vert fatta vedtak i saka må det gjerast greie for ein vurdering av ålmentas interesser i strandsona, og at vi får informasjon om plassering av nausta i høve til funksjonell strandsona. Vi ber elles om at eit utsnitt av kommuneplankart vert lagt ved når vi får saker til uttale kor det søkjast om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon i denne saka.»

## Vurdering:

### Lovgrunnlaget

I § 1-1 i plan- og bygningslova (pbl) heiter det m.a.: *Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.*

I pbl § 1-8 står det m.a.: *I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særleg hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*

*Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.*

I § 19-2 i plan- og bygningslova, *Søknad om dispensasjon*, heiter det m.a.: Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsynet bak regelen det vert søkt dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå lova skal det leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Det skal også leggjast særleg vekt på statlege og regionale mål. Kommunen bør ikkje gje løyve til dispensasjon dersom det statlege eller regionale mynde har uttala seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå.

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Nærleik til sjø og forbod mot tiltak i 100 m beltet i strandsona, pbl § 1-8
- Omsynet til landbruket i området
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Kvalitetar i landskapet

### 1. Kommuneplanen sin arealdel

#### Den felles flytebryggja :

Det omsøkte tiltaket i sjøen er ikkje i strid med føremålet som her er definert i kommuneplanen sin arealdel. Dispensasjonen gjeld her difor sjølve plankravet som er definert i føresegnene til kommuneplanen.

## **Vurdering:**

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsøkt felles flytebryggje vil koma i konflikt med helse, miljø, tryggleik, tilgjenge eller landskapskvalitetar. Ein kan heller ikkje sjå at å dispensera frå plankravet på denne staden, vil medføra uheldige følgjer i høve til medverknad eller andre interesser. Det vert vist til kommuneplanprosessen og KU – arbeidet, og at grunngjevinga for plankravet hadde meir generell karakter enn å vera ei konkret vurdering i høve området sine kvalitetar og behovet for tyngre planprosessar knytt til arealbruken i sjø. Det må og vektleggjast at det er ei mindre felles flytebryggje på om lag 15 meter, som berre skal nyttast av personar som bur i gangavstand i nærområdet. Problemstillingar knytt til biltilkomst, parkering og liknande er difor ikkje aktuelle.

Det er lite sannsynleg at ein i ein planprosess vil sjå at arealet bør nyttast på ein annan måte, eller at det kjem fram eit kunnskapsgrunnlag som gjev grunn til å låsa fast arealbruken slik det ligg i dag. Ein planprosess for omsøkt tiltak vil etter administrasjonen si vurdering vera ressurskrevjande, og vil i liten grad stå i høve til storleiken på tiltaket.

Administrasjonen finn difor at omsynet bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna i lovene sin formål, ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon i dette høvet.

Vidare finn administrasjonen at føremonene ved å gje dispensasjon i høve plankravet er klart større enn ulempene ved omsøkt tiltak, jf. plan- og bygningslova sin § 19-2, spesielt fordi ein dispensasjon ikkje vil ha særlege konsekvensar for verdiar som strandsonevernet er meint å ta vare på i dette avgrensa sjøområdet.

## **Nausta og kaiene utanfor:**

Dei omsøkte nausta med slipp/kaiar treng dispensasjon frå både plankravet og byggjeforbodet som er gjeve i kommuneplanen.

### **Vurdering i høve ulike arealinteresser:**

**Friluftsliv:** Konsekvensar for ålmenta sin tilgang til friluftsområde er etter administrasjonen si vurdering avgrensa av omsøkte tiltak. Det vert vist til at området er relativt bratt ned mot sjøen, og at det alt er fleire naust og andre bygningar i denne vika. Området har låg verdi for friluftslivet, og tiltaka vil difor påvirka friluftslivet i liten grad.

**Miljø, landskap, vilt m.m.:** Ein er heller ikkje kjend med at tiltaka vil koma i konflikt med temakart som naturtypekartlegging, viltkart eller andre omsyn som er definert og vist i verdikartet til kommuneplanen.

**Jordlova og kulturminnelova:** Administrasjonen har vurdert saka etter jordlova, og ser at på denne staden gjeld ikkje jordlova lenger, jf. arealføremålet som er småbåthamn. Ein er heller ikkje kjend med at det er potensiale for kulturminnefunn på denne staden. Det vert vist til høgdenivået på naustområdet.

**Naturmangfaldlova §§ 8 og 9:** Det er ikkje registrert noko spesielle verdiar på staden, som gjer at tiltaka kjem i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Samla vurdering og konklusjon**

Det ligg føre ein uttale frå Fylkesmannen i Hordaland, der denne etaten gå i mot at det vert gjeve dispensasjon. Administrasjonen har vurdert denne uttalen, og meiner at den i stor grad er tufta på generelle vendingar, og i mindre grad baserer seg på konkret vurdringar basert på dei lokale tilhøva på staden. Det kjem og fram i det siste avsnittet frå Fylkesmannen at dei har manglande lokalkunnskap. Administrasjonen vurderer at dei konkrete grunnane for å gje dispensasjon for omsøkte tiltak må vektast meir enn dei momenta som talar mot å gje dispensasjon. Det vert vektlagt at området er oversikteleg, og at få interesser vert berørt.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsøkt tiltak vil koma i konflikt med viktige arealinteresser, helse, miljø, tryggleik, tilgjenge eller landskapskvalitetar. Ein kan heller ikkje sjå at å dispensera frå plankravet på denne staden, vil medføre uheldige følgjer i høve til medverknad eller andre interesser. Det vert vist til kommuneplanprosessen og KU – arbeidet, og at grunngevinga for plankravet har meir generell karakter enn å vera ei konkret vurdering i høve området sine kvalitetar og behovet for tyngre planprosessar. Dei tre nausta med tilhøyrande kaiar vil i liten grad medføre behov for tunge planfaglege drøftingar, og det vert vektlagt at dei skal høyra til tre bustadeigedomar, som ligg like ovanfor. Tiltaka vil difor ikkje generera behov for meir biltrafikk, parkeringsplassar og liknande. Vidare vert det vist til at det ikkje ligg føre nabomerknader, og at nausta vil koma i eit etablert naustområde.

Administrasjonen finn at omsynet bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna i lovene sin formål, ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon i dette høvet. Etter administrasjonen si vurdering kan det difor gjevast dispensasjon frå plankravet, og frå byggjeforbodet gjeve i kommuneplanen i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2.

Vidare finn administrasjonen at føremonene ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene ved omsøkt tiltak, spesielt fordi ein dispensasjon ikkje vil ha særlege konsekvensar for verdiar som strandsonevernet er meint å ta vare på

### **Vidare saksgang**

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regional utvikling ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve etter pbl. kap. 20. Det må søkjar einskildtvis for kvart naust og for den store flytebyggja.

## Vedtak

Rådmannen gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå plankravet gjeve i i kommuneplanen sin arealdel, for omsøkte felles bryggje og for omsøkte naust og kaiar utanfor.

Rådmannen gjev i medhald av pbl § 19-2 dispensasjon for forbod mot tiltak i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag for omsøkte naust og kaiar utanfor.

Tiltaka kan ikkje setjast i verk før fellesbryggja er omsøkt i eigen søknad, og kvart naust med tilhøyrande kaiar er omsøkt kvar for seg, og tiltaka er godkjent etter plan- og bygningslova sitt kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf. pbl § 21-9.

Gebyr for sakshandsaming er kr. 9.000,- (gebyrregulativet sitt punkt 9.1.1)

Med helsing

Sveinung Toft  
ass. rådmann

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur*

### Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland

Kommunal- og 5020  
samfunnsplanavde  
linga

BERGEN

**Mottakere:**

Roald Kvingedal

5981

MASFJORDNES