

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
031/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	07.05.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/644	

### **Dispensasjonsak - gnr 84/7 og 16 Haukeland Søndre - fasadeendring sjøhus, bruksendring naust og utviding av eksisterande kai- dispensasjon frå arealføremål og strandsone**

#### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Det vert gjeve dispensasjon for følgjande tiltak:

1. Etablering av dør og utvendig trapp som rømmingsveg frå 2. etasje på eksisterande sjøhus/rorbu. Trappen skal ha ein utforming som ligg tett på fasaden. Endeleg utforming vert å godkjenne i byggesaka.
2. Bruksendring for eksisterande naust til utleigeanneks med næringsføremål på følgjande vilkår:

Søker må i byggesaka leggje fram vurdering, knytt til faren for vassinntrenging, som skal godkjennast av bygningsstyresmakta før det vert gjeve byggeløyve i saka.

Bygningen skal innreiast som anneks, ikkje som sjølvstendig bueining. Det kan tillatast toalettrom og tekjøkken i bygningen.

Om bygningen skal ha innlagt vatn må det søkjast om utsleppsløyve før det vert gjeve byggeløyve i saka.

Bygningen får næringsføremål for å kunne nyttast i utleigeverksemd knytt til sjøbu på gnr. 84 bnr. 16. Bygningen kan ikkje lovleg takast i bruk som fritidsbustad.

3. Utviding av eksisterande kai på følgjande vilkår:

Kaien kan ha ein storleik av inn til 2,5 meter lengde og 1,25 meter bredde.

Kaien skal plasserast i same høgde som eksisterande kai og utførast i same material.

Endeleg utforming vert å godkjenne i byggesaka.

Det må liggje føre løyve frå Bergen og Omland hamnevesen etter hamne- og farvasslova

før arbeidet det vert gjeve løyve til tiltak.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 og § 1-8 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 031/2014**

#### **PLT - handsaming:**

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

#### **PLT - vedtak:**

Det vert gjeve dispensasjon for følgjande tiltak:

1. Etablering av dør og utvendig trapp som rømmingsveg frå 2. etasje på eksisterande sjøhus/rorbu. Trappen skal ha ein utforming som ligg tett på fasaden. Endeleg utforming vert å godkjenne i byggesaka.
2. Bruksendring for eksisterande naust til utleigeanneks med næringsføremål på følgjande vilkår:

Søkjjar må i byggesaka leggje fram vurdering, knytt til faren for vassinntrenging, som skal godkjennast av bygningsstyresmakta før det vert gjeve byggeløyve i saka.

Bygningen skal innreist som anneks, ikkje som sjølvstendig bueining. Det kan tillatast toalettrom og tekjøkken i bygningen.

Om bygningen skal ha innlagt vatn må det søkjast om utsleppsløyve før det vert gjeve byggeløyve i saka.

Bygningen får næringsføremål for å kunne nyttast i utleigeverksemd knytt til sjøbu på gnr. 84 bnr. 16. Bygningen kan ikkje lovleg takast i bruk som fritidsbustad.

3. Utviding av eksisterande kai på følgjande vilkår:

Kaien kan ha ein storleik av inn til 2,5 meter lengde og 1,25 meter bredde.

Kaien skal plasserast i same høgde som eksisterande kai og utførast i same material.

Endeleg utforming vert å godkjenne i byggesaka.

Det må liggje føre løyve frå Bergen og Omland hamnevesen etter hamne- og farvasslova før arbeidet det vert gjeve løyve til tiltak.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 og § 1-8 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

### **Saksopplysingar:**

#### **Tiltak**

Det er søkt dispensasjon knytt til tre tiltak:

1. Bnr. 16: Fasadeendring. Etablere av dør, utvendig platting og trapp som rømmingsveg frå 2. etasje i eksisterande sjøhus/rorbu.
2. Bnr. 16: Etablere molo på ca. 1,25 x 2,5 ut i frå eksisterande kai.
3. Bnr. 7: Bruksendring av eksisterande naust til rorbu for utleige.

#### **Dispensasjon**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone.

Det vert elles vist til søknad mottatt 03.03.2014.

#### **Grunngjeving**

Når det gjeld søknaden generelt peiker søker på tiltaka er del av prosjektet «Ny næring i gamle naust».

Søker meiner at landskapet ikkje vert brote då det er eksisterande bygg som vert nytta. Tiltaket kjem etter søker si meining difor ikkje i konflikt med landskapsomsyn eller kulturlandskapet. Nausta er kulturminner og den arkitektoniske stilen er teke i vare utvendig. Tiltaket er ikkje til hinder for omgjevnadene. Området er vanskeleg tilgjengeleg frå landsida, og er ikkje særleg nytta til friluftsliv. Tiltaka legg grunnlag for ny næringsverksemd, basert på garden sine ressursar.

Når det gjeld dei einskilde tiltak er søknaden grunngjeven som følgjer:

Grunngjevinga for søknad om etablering av rømmingsveg er at søker ønskjer å etablere ein sikker og god rømmingsveg frå 2. etasje med dør ut på nordsida. Platting og trapp vil verta ein mykje betre rømmingsveg enn brannstige på vegg. I tillegg meiner søker det vil vere ein betre løysing i høve utleige ved at første og andre etasje då kan nyttast kvar for seg.

Grunngjevinga for søknad om etablering molo er at det vil redusere sør-vest vinden som til tider kan vere ekstrem for fortøyde båtar.

Grunngjevinga for søknad om bruksendring frå naust til rorbu for utleige er at naustet er totalrehabilitert, har stor platting på sørsida og eiga flytebryggje. Bruksendring av naustet skal inngå

som del av etablert næringsverksemd.

### Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Vedlagt søknaden er det bilete av eksisterande bygg med innteikna tiltak, samt planteikning som viser omsøkt bruksendring av eksisterande naust.



Det ligg føre brannteknisk prosjektering for sjøhuset av 29.10.13, som er lagt til grunn for tidlegare søknad om bruksendring. Etablering av rømningsveg frå 2. etasje er del av den branntekniske utforminga av bygget.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF). Eigedomen ligg i tillegg i funksjonell strandsone.

### **Kulturminne**

Naust og sjøbu har kulturminneverd, men har ikkje vernestatus.

### **Prosjektet ny næring i gamle naust**

Prosjektet ny næring i gamle naust er eit samarbeidsprosjekt mellom Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommunen, Radøy kommune, Austevoll kommune, Sund kommune og Bømlo kommune. Føremålet med prosjektet er å sikre gamle naust som ressurs og utgangspunkt for ny næringsverksemd, og samstundes ta i vare kulturminneverdi og arkitektonisk kulturarv. Nausteigarane som tek del i prosjektet har måtte dokumentere nausta sin historie som næringsbygg, og leggje frem plan både for vidare næringsdrift og ivaretaking av kulturell og arkitektonisk verdi.

Nausta på gnr. 84 bnr. 7 og 16 har vore pilotprosjekt i Radøy kommune. Søker har som ledd i prosjektet gjort greie for nausta sin historie som næringsbygg:

Haukelandsvika er ein plass med lang og spennande historie. Frå ca 1907 og framover vart det drive med slakting av storfe inne i vika mellom nausta. Her kjem det ned ei lita elv, så ferskvatn var lett tilgjengeleg. Det seiest at dei var innerst i Sognefjorden og henta storfe med båt. Desse vart slakta og bearbeid og seinare frakta med båt til by'n for salg.

Tidleg på 50-talet, ca 1952, vart den nordre delen av det store naustet bygd. Kaien på sørsida vart også bygd då, av såkalla "Herdlaplank". I tillegg vart det bygd to røykjeovnar i bakant av naustet. Ein for varmrøyking og ein for kaldrøyking. ( Desse ovnane er vekke i dag, dei måtte gi tapt for tida`s tann for nokre år sidan.)

Midt på 50-talet kom også laksefisket med kilenot i gang. For å spe på økonomien i bruket, reiste dei til Byrknesøy ( der vi har lakserett) og fiska laks i sesongen. Dei budde då i ei lita fangsthytte som står der ute ennå, på Store Johannesøy. Dette vart etter kvart ganske tungvindt, og lakseretten vart difor leigt ut til folket der ute. Laksefisket og kilenøtene vart flytta heimover, og det vart etterkvart fiska etter laksen med fire og fem kilenøter i Radfjorden.

Lakseretten på Byrknesøy vart kjøpt i 1865 og skøyte er underskrive av danskekongen Christian den 7.

I det store naustet starta dei no med salting og røyking av sild, makrell og laks som kom frå grossist i Bergen. På det meste var det 11 ansatte som hadde sitt arbeide her i sesongen.

Varene vart deretter pakka og merka og sendt tilbake til grossisten.

Desse aktivitetane krevde ein god del plass, derfor er det store naustet bygd i to etg, med store skyvedører på sjøsida for å ta inn og ut fisk og inn laksenøtene til reparasjon, barking og oppbevaring.

Eg har tatt vare på mange ting frå denne tida som eg ønskjer å laga litt historie rundt i første etg i det store naustet.

### **Uttale frå annan styresmakt**

Dispensasjonssaka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det ligg føre slik uttale datert 27.03.14:



«Det er søkt om innreiing av naust til rorbu for utleige. Etablering av to flytebyggjer, ny kai og fasadeendring av naust.

Det kjem ikkje fram av saksdokumenta kor mange utleigeiningar det snakk om. Det er ikkje vist korleis søkjar ønskjer å løyse parkering eller tilkomst til nausta. Det er heller ikkje gjort ei risikoanalyse av tiltaket i forhold til havstigning, sia nausta ligg heilt i sjøsjiktet. Slik fylkesmannen ser det, er det fleire omsyn som må takast i vare; vei, parkering, antall einingar, etc. Desse elementa kan best takast i vare via plan. Vi ber difor kommunen om at dersom dei ønskjer seg næring i området, bør dette tas via plan.

Det er ikkje lov å leggje til rette for uteopphaldsareal slik at ein sperrar ute ålmenta, slik det er vist av innsendt dokumentasjon. Fylkesmannen ber difor kommunen følgja opp inngjerda utomhusareal.

### **Fylkesmannen rår i frå at det vært gjeve dispensasjon.**

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional styresmakt har uttala seg negativt til søknaden, jf. plan- og bygningslova. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.»

### **Nabovarsling**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Det er ikkje veg til Haukelandsvika. Eigedomen har gangveg via ca. 700 meter sti i ulendt terreng. Hovudtilkomst er sjøvegen. Næringsverksemda på eigedomen er etablert med tanke på tilkomst via sjø.

### **Byggesakstatus for eksisterande tiltak på eigedomen**

Eigedomane gnr. 84 bnr. 7 og gnr. 84 bnr. 16 er to gardsbruk med kvart sitt naust/sjøhus i Haukelandsvika. Søkjar er eigar av både eigedomane.

Det er i dispensasjonssak saknr. 29/13 av 17.04.13 gjeve dispensasjon frå arealføremål for å utvikle eigedomen til småskala fritids- og turistnæring gjennom etablering av forsamlingslokale og utleieining for overnatting i eksisterande sjøbod på bnr. 16, heving av eksisterande naust på bnr. 7, etablering av kai framføre naust på bnr. 7, flytebyggjar m/landgang på bnr. 7 og bnr. 16, gangbru på sjøbu på bnr. 16 og gangveg i terreng mellom bnr. 16 og bnr. 7.

Vedtaket i dispensasjonssak 29/13 er sendt på klagevurdering til Fylkesmannen i Hordaland 08.05.13. Vedtaket vart ikkje påklaga.

Det er i byggesak saknr. 212/13 av 24.06.13 gjeve løyve til følgjande tiltak:

- Gangveg i terrenget mellom bnr. 16 og bnr. 7.

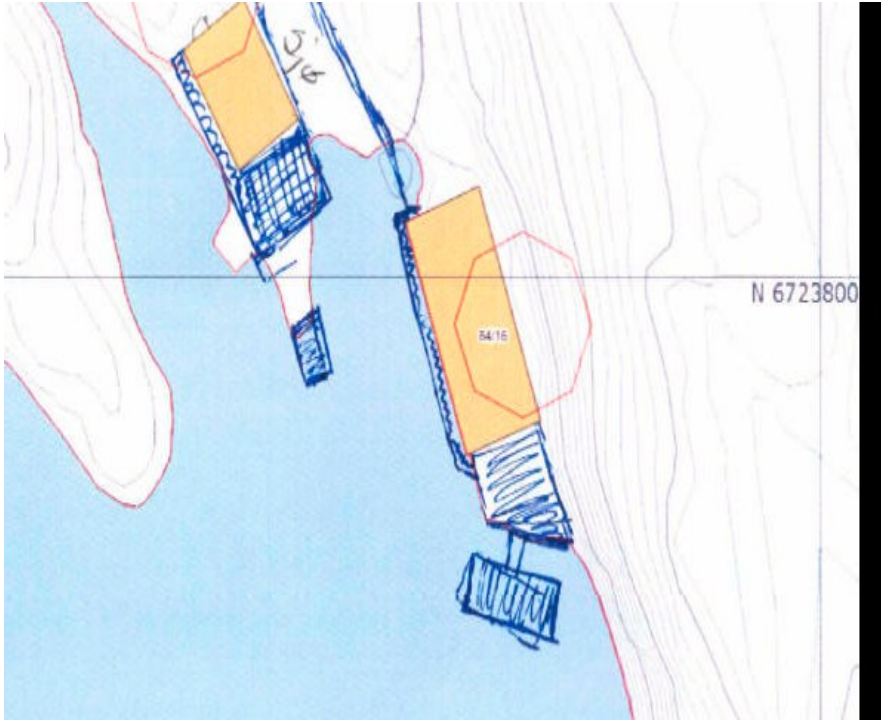
Gnr. 84 bnr. 16 (sjøbu):

- Flytebrygge ca. 2x6 meter m/landgang på ca. 1x6 meter

- Gangbru på pålar langs naustsida på ca. 1,25 x 22 meter

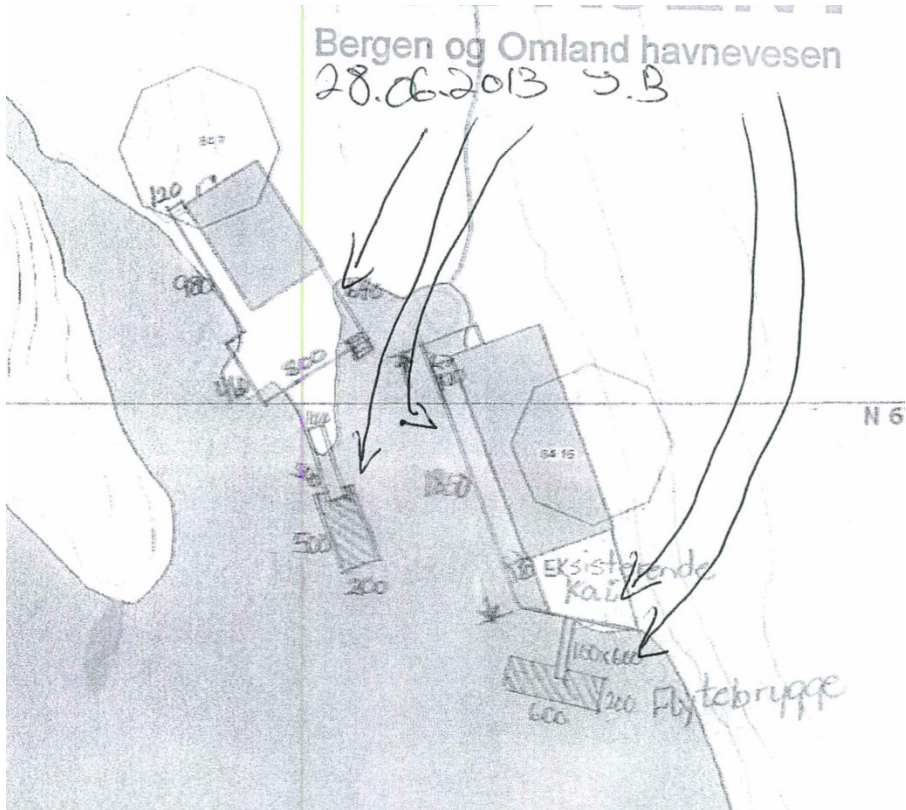
Gnr. 84 bnr. 7 (naust):

- Flytebrygge ca. 2x5 meter m/landgang på ca. 1x5 meter
- Platting med kaifront, bredde ca. 8 meter x lengde ca. 6,4/4,0 meter
- Heving av naust på eigedom med 0,5 meter



Det er i byggesak saknr. 393/13 av 06.12.13 gjeve løyve til bruksendring og innreiing av eksisterande sjøbu til forsamlingslokale og ein utleieeining, samt dispensasjon frå krav til universell utforming, pbl. § 29-3. I første etasje er det etablert forsamlingslokale og toalett, medan andre etasje er innreia som utleieeining med kombinert opphaldsrom og kjøkken, samt tre soverom.

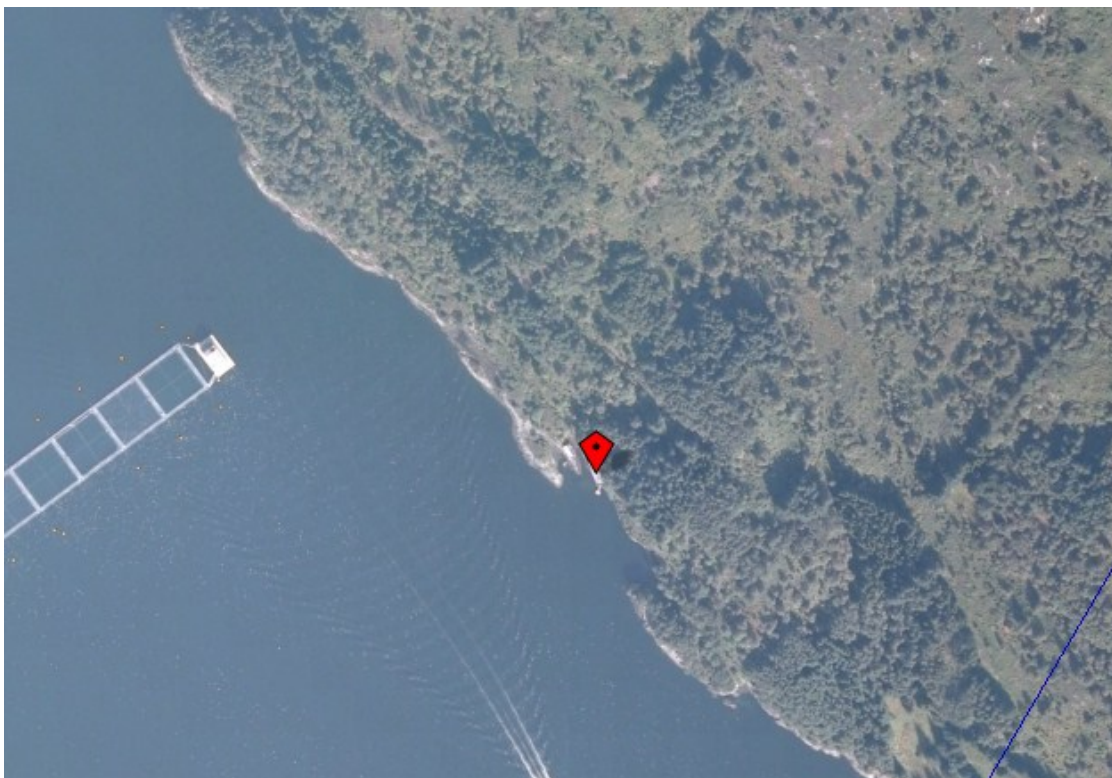
Det ligg føre løyve frå Bergen og Omland havnevesen av 28.06.13 for etablering av tiltak i sjø.



### Kart og bilete







#### **LOVGRUNNLAG:**

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan.

Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn

loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf pbl § 19-1.

#### VURDERING:

Det er rådmannen sin vurdering at tiltaka ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål. Eigedomane er gardsbruk, men fritids- og turistnæring er ikkje stadbunden primærnæring. Næringsverksemda er i denne saka heller ikkje bygd på garden sitt ressursgrunnlag, jf. Rettleiar plan- og bygningslova og landbruk pluss.

Eigedomen er langt på veg ferdig utvikla til småskala fritids- og turistverksemd, og det vil vere i strid med intensjonane i prosjektet å fremje plankrav på eit så seint stadium. Søker må ha krav på at offentlege styresmaktar opptre føreseieleg. Samstundes er ny næring i gamle naust i denne saka etablert på grunnlag av dispensasjon og ikkje på grunnlag av plan. Det får den konsekvens at nytteverdien av kvart nytt tiltak må vegast opp i mot dei omsyn gjeldande arealføremål og byggeforbod i strandsone skal ivareta. Det vil difor verte sett strengare krav til nytteverdi av det einkilde tiltak, enn om området hadde vorte regulert til næring. Tiltak som normalt ville vert tillate innafor eit næringsområdet risikerer difor å få avslag gjennom en dispensasjonshandsaming.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. Landbruksinteressene for denne del av eigedomen er isolert sett bortfalt. Eigedomen er etablert med andre tiltak, og dei nye tiltaka vil ikkje endre tilhøva for landbruket i særleg grad.

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, herunder landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Tiltaka kjem etter rådmannen sin vurdering ikkje i konflikt med friluftsliv og allmenn ferdsle i området. Rådmannen har særleg lagt vekt på at området er vanskeleg tilgjengeleg og at ein viss privatisering av området allereie har skjedd gjennom tidlegare vedtak knytt til prosjektet.

Det er etter rådmannen sin vurdering omsynet til landskapet, her under landskapsestetikken og eksponering i frå sjø som har størst relevans i saka. I tillegg til kulturminneverd av både av landskap og bygningar.

Når deg gjeld rømmingstrappen er det mogleg å gje den ein utforming som både harmonerer med bygget og som gjev liten landskapsverknad og lite eksponering i frå sjø. Omsynet bak LNF føremålet og byggeforbodet i strandsone vert då ikkje sett til side. Det er rådmannen sin vurdering at fordelane ved at eit lovleg etablert bygg får trygg rømmingsveg, i samsvar med brannteknisk prosjektering, må vektast tyngre enn ulempene. Rådmannen rår til at det vert sett som vilkår at bygningsstyresmakta skal godkjenne utforminga av trappa i byggesaka. Trappa må få ei utforming som ligg tett på fasaden og går skrått og direkte ned på bakken. Det skal ikkje etablerast ein større platting på søyler slik som det er vist på bilete.

Når det gjeld søknad om molo legg rådmannen på bakgrunn av munnlege opplysningar i saka til grunn at søknaden ikkje gjeld molo, men utviding av eksisterande kai. Eksisterande kai er tenkt utvida med ein arm som vert plassert vinkelrett på eksisterande kai. Armen får utføring i tre, og same høgde som eksisterande kai.

Søker har opplyst at det kan vere vêrhardt i Haukelandsvika og at kaien vil ta av for vind frå sør-vest. Ein vinkel på kaien vil gjere det mogleg å fortøye i le for vinden.

Kaien er tiltak i sjø, og er såleis eksponert i frå sjø. Landskapsestetikken vert såleis noko råka av tiltaket. Sett i samanheng med at det allereie er to mindre flytebyggjer knytt til eigedomen kan eit tredje element gje eit uryddig uttrykk. Når kaien vert utført som utviding av eksisterande kai, og med lik utføring, er det likevel rådmannen sin vurdering at estetikken i tiltaket og landskapsestetikken vert teke i vare. Samstundes er strandsona allereie nedbygd og utviding av kaien vil ikkje endre tilhøva vesentleg.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet til trygg fortøying og tilkomst må vege tyngst i denne saka. Rådmannen legg særleg vekt på at eigedomen bare har funksjonell tilkomst frå sjø.

Når det gjeld bruksendring av eksisterande naust til utleigeeininga er det rådmannen sin vurdering at korkje landskapsomsyna eller ferdsle i strandsona vert råka av tiltaket. Saka gjeld bruksendring av eit eksisterande bygg, som kan nyttast utan eksteriørmessige endringar, i alle fall mot sjøsida. Naustet ligg tett på eksisterande sjøbu, og innafor den allereie privatiserte sona for dette. Det er difor rådmannen sin vurdering at omsyna bak føresegna ikkje vert vesentleg sett til side.

Når det gjeld vektinga av fordelar mot ulemper finn rådmannen å ville leggje avgjerande vekt på at naustet er tenkt nytta inn i næringsverksemda som allereie er etablert kring sjøbua. Rådmannen ser det som viktig å leggje til rette for at den nyetablerte verksemda i sjøbua får gode driftskår. Nynytting av naustet til ekstra innkvartering kan leggje til rette for det. Rådmannen er ikkje uro for presedensverknader i saka så lenge bruksendringa gjeld til næring. Bruksendringa skal ikkje leggje til rette for at det oppstår ein omsetjeleg fritidsbustad. Rådmannen rår til at det vert knytt vilkår til vedtaket som presiserer næringsføremålet og som føreset ein felles utnytting av naustet og sjøbua. Rådmanne meiner at dette vert tatt i vare ved at naustet vert godkjent som anneks, og ikkje som sjølvstendig utleigeeining.

### **Vurdering av uttale frå Fylkesmannen i Hordaland**

Fylkesmannen i Hordaland har rådd i frå at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 19-2(4) at kommunen ikkje bør gje dispensasjon når regionale styresmakter har rådd i frå. I denne saka er det rådmannen sin vurdering at den negative uttalen frå fylkesmannen må bero på ein misforståing når det gjeld eksisterande tilhøve på eigedomen, i høve dei tiltaka som det er søkt om i denne saka.

Fylkesmannen har peika på at det ikkje er opplyst tal utleigeeiningar i søknaden. Det er søkt om bruksendring frå naust til rorbu for eit naust. Det går fram av teikningane at naustet er tenkt innreia med ein utleigeeining med opphaldsrom med kjøkkenkrok, sovealkove og toalettrom. Naustet har innvendige mål på 7,9 m x 4,1 meter, ca. 32 m<sup>2</sup>.

Når det gjeld sjøbua er det allereie gjeve dispensasjon og byggeløyve for bruksendring og innreiing til forsamlingslokale og ein utleigeeining. Det er i denne saka bare søkt om utvendig røymingsveg frå

lovleg etablert bygg.

Fylkesmannen har vidare lagt til grunn at det er søkt om to flytebyggjer. Det er ikkje søkt om flytebyggjer i saka. Det er søkt om ein molo som er teikna inn på vedlagt foto. Flytebyggja som viser på foto er eksisterande og godkjent flytebyggje.

Når det gjeld tilkomst og parkering viser rådmannen til at eigedomen har tilkomst sjøvegen.

Når det gjeld risikovurdering i høve havstigning er rådmannen samd med fylkesmannen i at høg vasstand kan vere ein utfordring for naustet. Naustet er imidlertid allereie heva ca. 0,5 meter i samsvar med tidlegare byggjeløyve. Søker har vurdert det som tilstrekkeleg for å unngå vassinntrenging ved høg vasstand. Det er rådmannen sin vurdering at risikovurdering knytt til vasstand høyrar meir naturleg heime i byggesaka og vil ta i vare fylkesmannen sin merknad ved at det vert stilt krav om dokumentasjon knytt til faren for vassinntrenging før det vert gjeve løyve til tiltak i saka.

Fylkesmannen sitt hovudbodskap i uttala er at nye næringsområde skal etablerast gjennom plan. Rådmannen er samd med fylkesmannen i det generelle utgangspunktet. Når det gjeld denne eigedomen må det likevel leggjast vekt på at etablering av ny næring har skjedd gjennom prosjektet «Ny næring i gamle naust». Eigedomen er langt på veg ferdig utvikla til småskala fritids- og turistverksemd, og det vil vere i strid med intensjonane i prosjektet å fremje plankrav på eit så seint stadium. Søker må ha krav på at offentleg styresmaktar opptrer føreseieleg.

Fylkesmannen ber avslutningsvis kommune følgje opp saka når det gjeld inngjerda utomhusareal. Rådmannen legg til grunn at fylkesmannen her viser til inngjerda kaiområdet. Rådmannen gjer merksam på at bruksendring av eksisterande sjøbu til selskapslokale og rorbu, her under inngjerding av kaiområdet, er godkjent av kommunen i dispensasjonsak 29/13 av 17.04.13 og byggesak 212/13 av 24.06.13. Gjerde er såleis lovleg etablert.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Bygningsstyresmakta har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Bygningsstyresmakta finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Vedlegg:**

Byggesak Gbnr 84/7 og 16 Haukeland søndre - dispensasjon frå strandsonelova og arealplan

Bilete

Teikning