

## Kvinnherad kommune

v/Byggesaksavdelinga  
Rosendalsvegen 10  
5470 Rosendal

[post@kvinnherad.kommune.no](mailto:post@kvinnherad.kommune.no)

Os, 02.05.2022

[www.abo-ark.no](http://www.abo-ark.no)  
[post@abo-ark.no](mailto:post@abo-ark.no)

### Avdeling Os

Org.nr. 879 951 542  
Hamnevegen 53,  
PB. 291, 5203 Os  
Tlf: 56 57 00 70

### Avdeling Stord

Org.nr. 917 495 637  
Torgbakken 9  
PB. 667, 5404 Stord  
Tlf: 53 40 37 80

## GRN/BRN 27/28 - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR UTVIDING AV SMÅBÅTANLEGG VED SELTANGEN HYTTEFELT

### 1. Innleiing

På vegne av tiltakshavar vert det i medhald av pbl kap.19 søkt om dispensasjon frå følgjande, for utviding av eksisterande småbåtanlegg på gnr/bnr 27/28:

- Kommuneplanens arealdel § 2.2.3 om at kommuneplanen gjeld framføre reguleringsplanar som ikkje er nemnd i punkt 2.2.1 og 2.2.2
- Pbl § 1-8 om forbod mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen.

Vedtatt reguleringsplan frå 2012 omfattar ei utviding av hyttefeltet med 31 nye fritidsbustader i tillegg til 21 eksisterande fritidsbustader. Av dei nye fritidsbustadene er 8 av 31 tomter seld. 2 av fritidsbustadene er etablert og 3 er under oppføring. Bakgrunn for søknaden er forventning frå nye hytteeigarar i feltet om å etablere ei utvida småbåthamn i tråd med reguleringsplanen for området frå 2012.

### 2. Plangrunnlag

Området der det er ønskje om å utvide eksisterande småbåtanlegg er i kommuneplanens arealdel (KPA) for Kvinnherad kommune avsett til område for *Bruk og vern av sjø og vassdrag*. Følgande føresegner gjeld for dette føremålet:

*8.1.1. Ved etablering av tiltak i sjøføremåla skal det gjerast særskilte vurderingar av framkomst, ferdsel og tryggleik i sjø. Kommunen kan krevje risiko- og sårbarheitsanalyse (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-11 nr. 6).*

*8.1.2. Det er tillate med naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett, men slike tiltak skal på høyring til aktuelle fagmynde før løyve kan tildelast (jf. pbl. § 11-11 nr. 3). Nye tiltak skal vurderast opp mot andre interesser i området.*

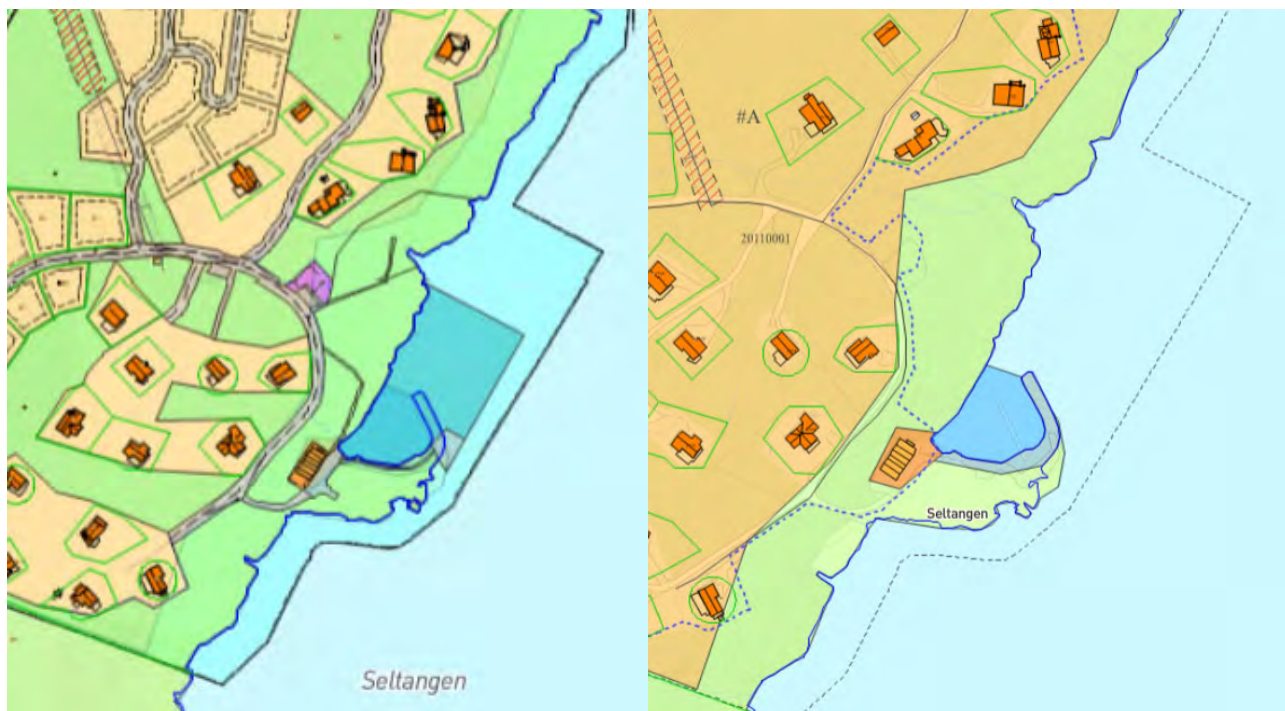
*8.1.3. Alle tiltak i nye område for bruk og vern av sjø og vassdrag skal sendast Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren og Bergen sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne i sjø og vurdering av potensiale for slike.*

Området er frå før regulert gjennom reguleringsplan for Segltangen hyttefelt, vedteken i 2012. Arealet er i denne reguleringsplanen avsett til småbåthamn. I gjeldande reguleringsplan sine føresegner står det følgjande om føremålet *småbåthavn*:

*«7.1.1 Det kan innanfor område for småbåthamn etablerast båtplassar med tilhøyrande anlegg for eigarar av fritidsbustader i hytteområdet.»*

Samstundes går det fram av kommuneplanens arealdel i føresegn 2.2.3 at kommuneplan gjeld framføre denne reguleringsplanen, fordi reguleringsplanen ikkje er nemnd i punkt 2.2.1 og 2.2.:

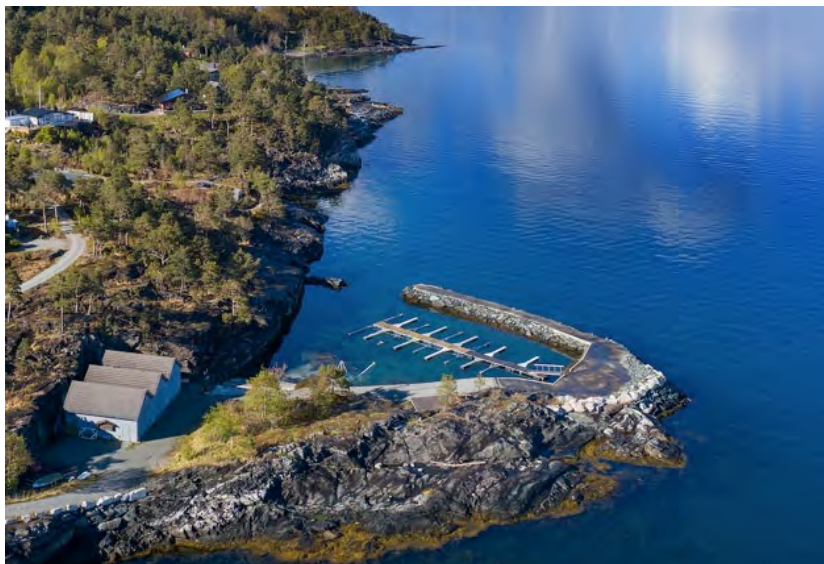
*2.2.3. Vedtekne/eigengodkjende reguleringsplanar som ikkje er nemnt over i punkt 2.2.1 og 2.2.2, skal gjelda saman med kommuneplanen og er merka med føresegnzone #A\_ og løpenummer i plankartet. Ved motstrid gjeld kommuneplanen framføre reguleringsplanar merka med føresegnzone #A. Kommuneplanen utfyller eldre reguleringsplanar der tema ikkje er handsama i reguleringsplan, slik som fastsetting av byggegrense mot sjø. Der detaljar i reguleringsplanen viser føremål som naturleg høyrer til hovudføremålet som til dømes grønstrukturar, leikeareal, vegar eller parkbelter/bufferzoner i næringsområde, gjelder desse framføre kommuneplanen.*



Figur 1. Til venstre er utsnitt frå gjeldande reguleringsplan. Til høgre er utklipp frå kommuneplanens arealdel.

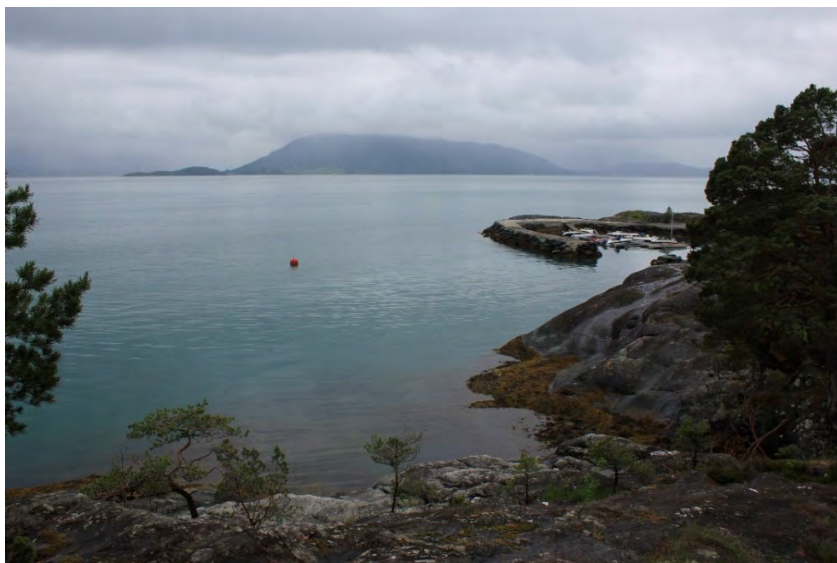
### 3. Dagens situasjon

Hyttfeltet på Seltangen med tilhørende småbåtanlegg ligg austvendt mot Kvinnheradsfjorden. Hyttfeltet er bygd ut med 23 fritidsbustader og 3 fritidsbustader under oppføring. Vedtatt reguleringsplan opnar opp for etablering av totalt 52 fritidsbustader, felles naust og servicebygg. Aust for hyttfeltet er det etablert in molo med småbåtanlegg med ca. 18 båt plassar.



Figur 2. Skråfoto av eksisterande småbåtanlegg sett frå sør.

Eksisterande småbåthamn er etablert ved ein mindre fyllingsmolo som ligg i forlenging av den naturlege odden Seltangen. Moloen er etablert i bogeform og med ei mindre steinfylling mot svaberga mot nordaust for avgrensing av innseglinga og skjerming for bølger. Eksisterande småbåthamn er etablert med flytebrygger og utriggarar og har plass til ca. 18 småbåtar. Småbåthamna har seglingsdjupne på ca 1-2 meter inne i hamna. Innerst i hamna ligg det ei mindre opparbeidd sandstrand og båtopptrekk. Opninga i innseglinga har breidde på ca 10 meter. Avstand frå utriggarar til molo er ca 6-7 meter. Seglingsdjupn og manøvreringsareal avgrensar størrelse på båtar som kan nytte småbåthamna.



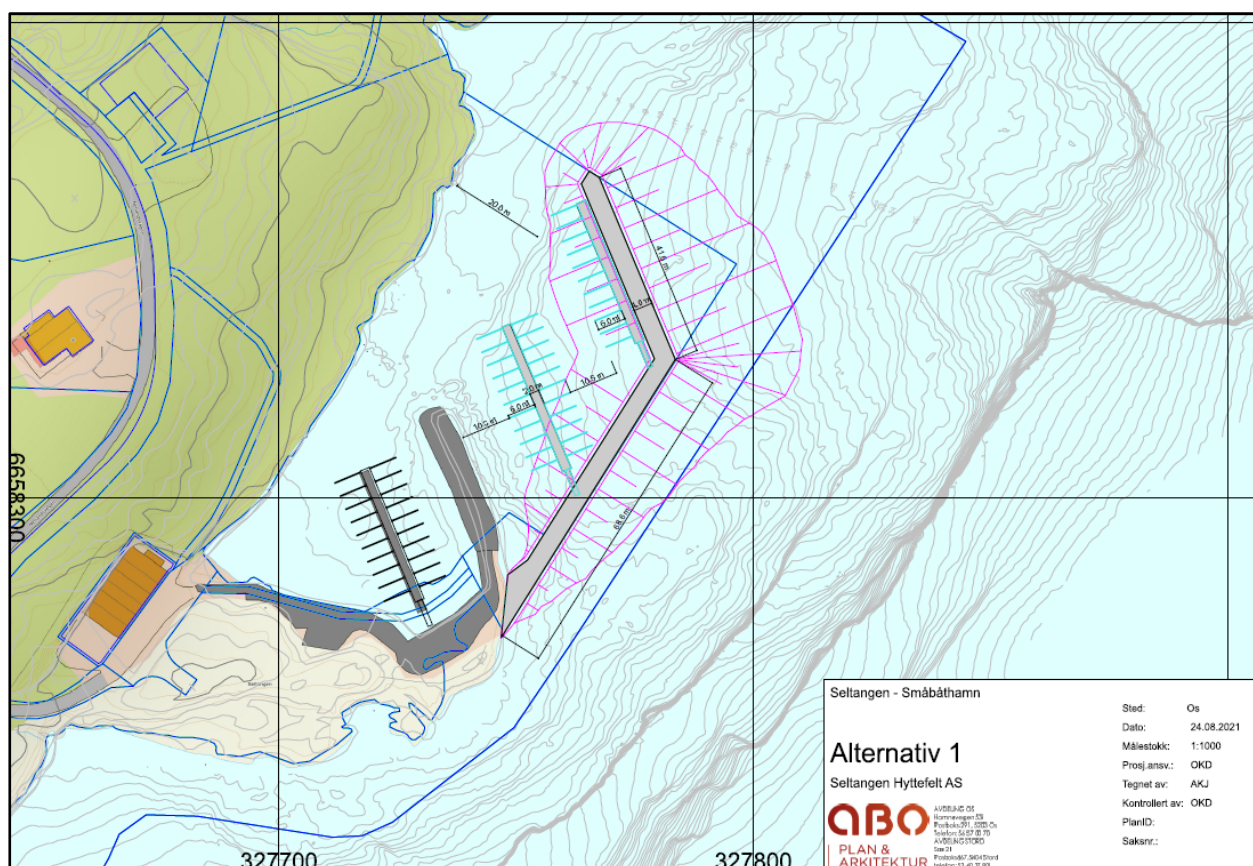
Figur 3: Eksisterande småbåthamn sett frå nord

#### 4. Omtale av omsøkte tiltak

Dispensasjonssøknaden er knytt til behov for utviding av eksisterende småbåtanlegg ved Seltangen hyttefelt. Det er på noverande tidspunkt vurdert 2 ulike alternativ til utforming av eit utvida småbåtanlegg. Begge alternativa omfattar det same arealet som omfatta av småbåthamn i vedteken reguleringsplan, men med ulik løysing for innsegling og tilkomst. For ytterlegare informasjon om botntilhøve, miljølaster og alternativa vert det vist til vedlagt notat av 25.08.2021.

##### Alternativ 1:

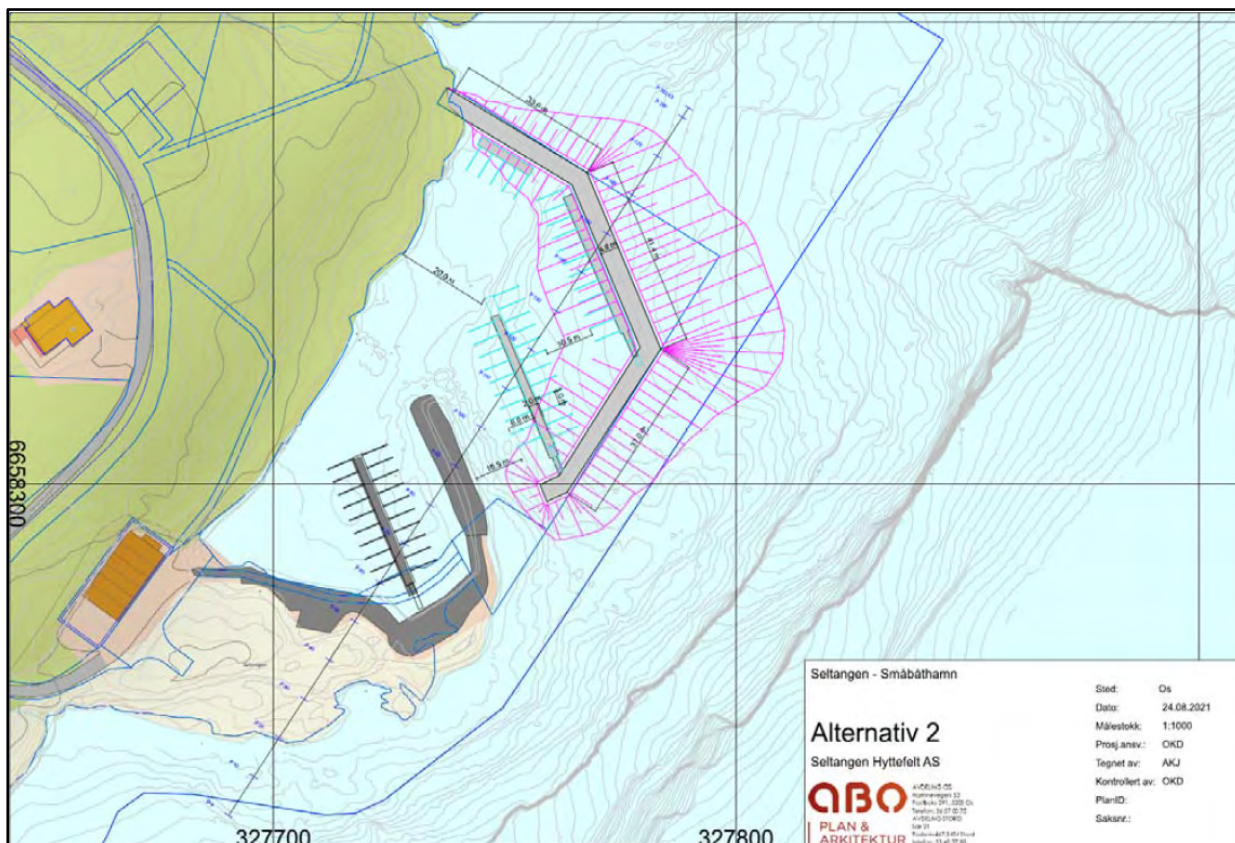
Alternativet viser ein molo som går ut frå odden Seltangen ved eksisterande molo og småbåtanlegg, med seglingsopning mot nord-nordvest. I dette forslaget er moloen lagt i retning nordaust for å avgrense fyllinga mot det undersjøiske terrengsøkket i nordaust. Skjermingstilhøva vil bli tilnærma uendra i forhold til eksisterande molo. Tal båtplassar vil vere om lag 30.



Figur 4. Forslag til utviding, alternativ 1.

### Alternativ 2:

Alternativet viser ein molo som er plassert ut frå landsida mot nord. Moloen er i dette alternativet lagt i retning søraust før den etter 34 meter vert vinkla mot sør. Etter 41 meter er moloen vinkla ytterlegare mot sørvest. All trafikk vil gå gjennom felles innsegling. Tal båt plassar vil vere om lag 35.



Figur 5. Forslag til utviding, alternativ 2.

## 5. Dispensasjonsheimel i plan- og bygningslova

Kapittel 19 i plan- og bygningslova gjev løyve til å gje dispensasjon frå føresegnar gjeve i eller i medhald av lova. Vurderingsgrunnlaget for dispensasjonar er utdjupa i § 19-2:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»*

## 6. Vurdering av vilkår i pbl § 19-2

### 6.1 Vurdering av omsyna bak KPA pkt. 2.2.3

Føresegnene til gjeldande kommuneplan for Kvinnherad har fleire reglar om korleis kommuneplanen og gjeldande reguleringsplanar skal forhalda seg til kvarandre. Pkt. 2.2.1 synar

til konkrete område der kommuneplanen skal gjelde framfør reguleringsplan ved motstrid. Pkt. 2.2.2 synar til område der gjeldande reguleringsplanar skal gjelde uendra. Pkt. 2.2.3 er ein samleføresegn for dei regulerte areala som ikkje er lista opp i pkt. 2.2.1 eller 2.2.2, der det er bestemt at reguleringsplan skal gjelda saman med KPA, men at KPA gjeld forran ved motstrid. Reguleringsplanen for Segltangen hyttefelt vart i si tid regulert med småbåthamn som strekk seg lengre ut enn areal avsett til dette føremålet i KPA. Då gjeldande kommuneplan vart vedteken i 2018, vart området ført vidare slik det låg i tidlegare kommuneplan. Plankartet til KPA vart altså ikkje oppdatert slik at det ville vere i samsvar med gjeldande reguleringsplan. I dialog med Kvinnherad kommune er det opplyst om at dette er ein feil, og at det gjennom pågåande rullering av kommuneplanens arealdel vil rettast opp i.

Under er det likevel gjort ein konkret vurdering av om ein dispensasjon i denne saka vesentleg sett til side omsyna som skal ivaretakast innanfor avsett føremål i KPA.

### **6.1.2 Omsynet bak arealføremål i sjø i KPA; *Bruk og vern av sjø og vassdrag***

Dette seier kommuneplanens arealdel om areala avsett til Bruk og vern av sjø og vassdrag (8.2.2 omhandlar naust og er ikkje relevant i denne saka):

*8.1.1. Ved etablering av tiltak i sjøføremåla skal det gjerast særskilte vurderingar av framkomst, ferdsl og tryggleik i sjø. Kommunen kan krevje risiko- og sårbarheitsanalyse (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-11 nr. 6).*

*8.1.2. Det er tillate med naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett, men slike tiltak skal på høyring til aktuelle fagmynde før løyve kan tildelast (jf. pbl. § 11-11 nr. 3). Nye tiltak skal vurderast opp mot andre interesser i området.*

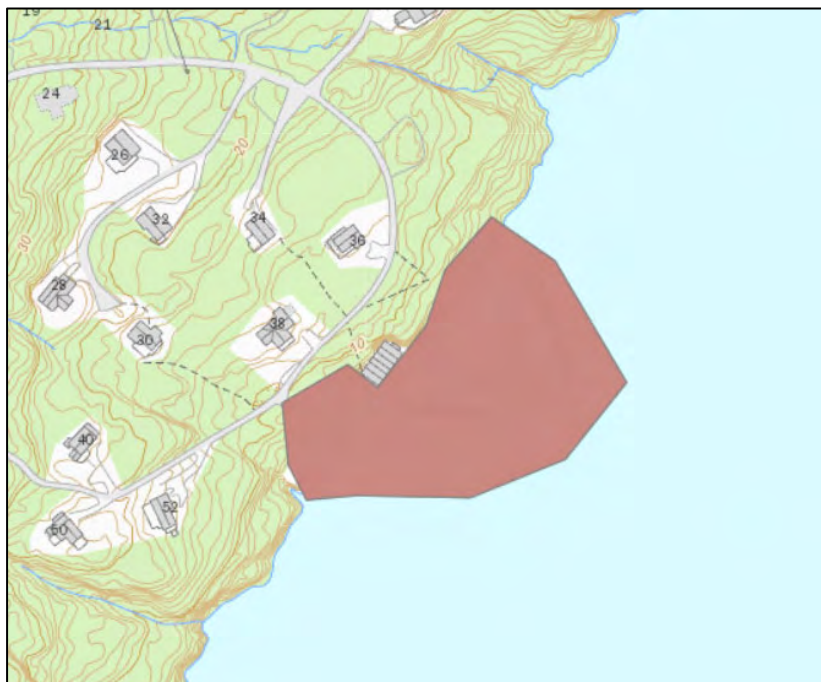
*8.1.3. Alle tiltak i nye område for bruk og vern av sjø og vassdrag skal sendast Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren og Bergen sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne i sjø og vurdering av potensiale for slike.*

*8.2.1. Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).*

*8.2.2. I føresegnsonene, merka med #\_ og løpenummer, er det tillate med spreidd utbygging av naust (jf. pbl. § 11-7 nr. 6). Punkta 3.9 ovanfor gjeld. Ved søknad om tiltak skal det dokumenterast og synleggjerast korleis det vert teke omsyn til bading og anna friluftsliv, kulturmiljø, naturmiljø og landskap (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7).*

*8.2.4. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett, men slike tiltak skal på høyring til aktuelle fagmyndigheiter før løyve kan tildelast (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).*

Området for utviding av småbåtanlegg er ikkje vurdert å vere i konflikt med naturtilhøve av forvaltningsinteresse eller areal for fiske. Odden ved Seltangen er registrert som eit viktig friluftsområde med badeplass og turområde, tilrettelagt med bord, benkar og bålplass.



Figur 6. Registrert areal for viktig friluftsområde. Utklipp fra fylkesatlas.no.

Utviding av småbåtanlegget vil ikkje vere i konflikt med, eller påverke tilgangen for ålmenta til dette friluftsområdet. Det vil framleis vere mogleg å nytte arealet då det ikkje vil etablerast stengslar som følgje av utvidinga. Utvida småbåtanlegg vil plasserast nordaust for det kartlagde friluftsområdet.

## 6.2 Omsynet bak § 1-8 om byggjeforbod i 100-metersbelte mot sjø

Plan- og bygningslova § 1-8 gir forbod mot at alle tiltak etter § 1-6, unntatt fasadeendringar, kan byggjast nærare enn 100 meter frå strandlinja. Forbodet etter andre ledd gjeld så langt ikkje annan byggjegrense er fastsett i kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan. I 100-metersbeltet langs sjø og langs vassdrag skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser. Under følgjer ei vurdering av om omsøkt tiltak er i strid med dei omsyna som ligg bak byggjeforbodet.

### Landskap:

Seltangen hyttefelt med tilhøyrande småbåtanlegg og strandsoneareal ligg vendt mot Kvinnheradsfjorden. I rapporten «*Verdivurdering av landskap i Hordaland fylke*» (2011) er dette området registrert som midtre bygder på vestlandet med breie fjordløp og fjordmøter, og gitt verdi 4. Landskap i kategori 4 er gitt stor verdi. På bakgrunn av dette er det vurdert at å utvide eksisterande småbåtanlegg framfor å anlegga nye anlegg i uberørte områder, betre vil ivareta landskapsomsyna som er registrert i Kvinnheradsfjorden.

### Friluftsliv/tilgjenge:

Eksisterande småbåtanlegg og odden Seltangen er registrert som eit viktig friluftsområde. Utviding av båthamna vil skje nord for eksisterande anlegg. Det er ikkje vurdert at ønske om utviding, verken ved alternativ ein eller to, vil ha vesentleg konsekvensar for tilgjenge i strandsona då terrengtilhøva i utgangspunktet gjer denne delen av sjøfronten noko meir

utilgjengelig. Etablering av eit utvida småbåtanlegg vil medføre at fleire kan nytte området ved og på sjø. Den mest eigna delen av området med omsyn til rekreasjon/friluftsliv er på odden der areala er tilrettelagt for bruk. Dette arealet vert ikkje råka av utvidinga.

#### Naturmangfald:

Det er ikkje registrert artar eller naturtypar av forvaltningsinteresse i eller nært området.

#### Kulturminne:

Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø i eller i nær tilknytning til området.

### **6.3 Omsynet bak lova si formålsparagraf**

Det følger av formålsføresegna i plan- og bygningsloven § 1-1 at plan og vedtak skal sikre openheit, vere føreseieleg og sikre medverknad. Det skal leggast vekt på langsiktige løysingar for samfunnet, likeverd og takast omsyn til barn og unge sitt oppvekstmiljø samt estetiske utforming av omgjevnadene.

Område som det vert søkt om dispensasjon for, samt tiltaket småbåtanlegg inngår i vedtatt reguleringsplan. Det er på det viset tidlegare gjennomført ein medverkingsprosess ihht. plan- og bygningslova kapittel 5.

24.10.2021 vart det gjennomført informasjonsmøte med Seltangen Hyttelag der dei 2 alternativa til utforming av småbåtanlegget vart presentert. Seltangen Hyttelag er foreininga til dei 21 hyttene i det opphavlege hyttefeltet. Styret i hyttelaget kom i etterkant av møtet med følgjande tilbakemelding:

*«Til info avholdt Seltangen Hyttelag ekstraordinært årsmøte 6. februar 2022. Det var kun en sak til behandling - Alternativ for ny båthavn. Et enstemmig årsmøte stemte for Alternativ 2. Styret i Seltangen Hyttelag ber Seltangen Hyttefelt AS om å hensynte den klare tilbakemeldingen fra hytteeierne i det videre planarbeidet.»*

Naboar og andre råka, samt overordna mynde vil få dispensasjonssøknaden til uttale, slik at interessentar i saka vil få anledning til å uttale seg. Eit vedtak vil gjennom sakshandsaminga sikre openheit og medverknad. Tiltaket sitt omfang tilseier at ein breiare og meir omfattande medverknadsprosess ikkje ville vere naudsynt i denne saka.

### **6.4 Vurdering av regionale og nasjonale interesser**

Mest relevant å vurdere i denne dispensasjonen er omsynet til *Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.*

Når det gjeld *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* er Kvinnherad kommune plassert i sone 3, der presset på strandsoneareala er vurdert å vere mindre.

Det er et generelt byggeforbod i 100-meters belte mot sjø, og for sone 3 skal utbygging berre tillatast etter ein konkret vurdering ut frå lokale tilhøve. I følgje dei statlege planretningslinjene *«vil det i områder uten press være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort, men det bør ikke tillatast utbygging i område som har spesiell*

*verdi i samband med friluftsliv og ålmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfald, kulturmiljø og landskap. Til dømes bør utbygging i kyst- og fjordlandskap med spesielle kvaliteter, landbruksareal, område for fiske og akvakultur ikkje tillatast.»*

Det er allereie gjort greie for under punkt 6.1 at tiltaket ikkje vil få negative konsekvensar for slike omsyn i dette tilfellet. Tiltaket er ikkje vurdert å vere i vesentleg strid med *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*.

### **6.5 Vurdering av om en dispensasjon har «klart større fordeler enn ulemper» jf. pbl § 19-2**

Omsøkt tiltak er ikkje vurdert å ha nemneverdige ulemper, då det ikkje er i konflikt med friluftsliv/tilgjenge, landskapsomsyn, naturverdiar eller kulturminne/kulturmiljø. Det er samstundes vurdert at ei utviding av eksisterande småbåtanlegg betre vil ivareta strandsonerinteressa i kommunen og stetta Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsona i større grad enn ved etablering av nye småbåtanlegg i andre, urørte stader i kommunen.

På bakgrunn av denne vurderinga meiner vi at ein dispensasjon i denne saka vil ha klart større fordelar enn ulemper.

## **7. Konklusjon**

Søknaden gjeld dispensasjon frå føresegner i kommuneplanens arealdel som seier at KPA gjeld framfor reguleringsplan i dette området, samt dispensasjon frå det generelle byggeforbodet i 100-meters belte mot sjø. Tiltaket vil ikkje vesentleg sette til side omsyna bak reglane som det vert dispensert frå og er ikkje vurdert å vere i strid med regionale eller nasjonale føringar. Til sist er det konkludert med at ein dispensasjon i denne saka vil ha klart større fordelar enn ulemper.

Vi meiner at vilkåra for å innvilge dispensasjon i denne saka er oppfylt.

Med venleg helsing  
ABO Plan & Arkitektur AS  
Mathilde Ilper Johnsen

Vedlegg:

- Notat 25.08.2021
- Alternativ 1
- Alternativ 2