

Fedje Kommune  
Byggesaksavdeling  
Stormarkvegen 49  
5947 Fedje

## SmartCon as

Ytrebygdsvegen 37  
5251 Søreidgrend  
Org.nr. 920244548  
E-post: [helge@smartcon.no](mailto:helge@smartcon.no)  
Tlf. Sondre Pedersen 934 32 907  
Tlf. Helge Løseth 468 65 515  
Dato **31.05.2023**

### **Søknad om dispensasjon fra Kommunale vedtekter.**

I forbindelse med søknad om etablering av flytebrygge, kai og utfylling med adresse Mulevegen, 5947 Fedje (gnr. 169, bnr. 182) søkes det herved om dispensasjon fra gjeldende kommuneplan.

#### **Eiendommens planmessige forhold**

Eiendommen omfattes av reguleringsplaner og kommuneplan med plannavn:

#### **Kommuneplan Fedje kommune 2012-2024**

Eiendommen er regulert til Bygninger og anlegg - Småbåthavn.

#### **Område beskrivelse**

Eiendommen ligger på Kongestølen ved Mulen. Området består hovedsakelig av spredt bolig- og naustbebyggelse.

#### **Dispensasjon**

Dispensasjoner fra plankrav må hjemles i PBL § 19-2 Dispensasjonsvedtaket. Det fremgår av loven at 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.

## **Det søkes om dispensasjon fra gjeldende KPA bestemmelser; § 6.10 Tiltak skal inngå i reguleringsplan.**

Tiltaket faller ikke inn under noen av unntaksbestemmelsene i § 6.10, og er derfor avhengig av dispensasjon fra plankravet.

### Hensynet med plankrav:

Det er mange hensyn som skal vurderes i en reguleringsplanprosess. Kommuneplanen avklarer på overordnet nivå, hva arealene kan brukes til, mens reguleringsplanen er forutsatt å avklare nærmere hvordan arealet skal utnyttes. Hensynet bak plankravet er at en ønsker en detaljert plan forutbygging av området som en helhet, for å samordne arealbruken og kunne ivareta viktige hensyn som miljø, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur og grøntområder, før utbygging tillates.

Ulempene med å gi en dispensasjon er små slik vi kan se det. Eiendommene i dette området grenser til svært lave grunnforhold og vanlig ferdsel med båt gjør at området ikke er egnet til småbåthavn slik formålet er beskrevet i gjeldende KPA. Forankring av småbåter i nabolaget er begrenset til moring m/boye eller langs kaifronter der det er mulig.

Fordelene er at tiltaket kan gjennomføres uten nevneverdige konsekvenser for natur, miljø og samfunn. Kai på ca. 50 m<sup>2</sup> vil muliggjøre forankring utenfor skjær som ligger inntil eiendomsgrensen. Flytebryggen muliggjør forankring av litt større båt samt et bedre forankringspunkt ved ekstrem fjære.

Tiltakshaver ønsker å iverksette 3 tiltak i og nær sjø; flytebrygge, kai og utfylling.

Nordøst på eiendommen planlegges det en flytebrygge på 2,5 x 6,0 m med landgang og forankring på land. Flytebryggen blir liggende godt skjermet for vind og sjø, øst for Listemulen.

Kai blir etablert på egen eiendom, 169/182 som har eiendomsgrenser i sjø. Tiltaket ligger innenfor egne eiendomsgrenser.

Kaien er totalt 49,5 m<sup>2</sup> og har en planerings-cote på ca. 3 moh.

Utfylling/planering blir utført med tørrstablet naturstein og får en planerings-cote på ca. 3 moh. Totalt areal på utfylling er ca. 135 m<sup>2</sup>.

Ingen av tiltakene vil være til hinder for båttrafikk til noen av eiendommene i vågen.

Eiendommen er på 3 152 m<sup>2</sup> og størstedelen av arealet er avsatt til LNF. Tiltaket det søkes om vil gi tiltakshaver større mulighet til å sikre hensiktsmessig bruk av eiendommen uten at det går på bekostning av LNF-delen av eiendommen. Tiltaket vil ikke ha noe negativ påvirkning på miljøet i og rundt eiendommen, men vil være et viktig tilskudd til det eksisterende uteoppholdsarealet som finnes på eiendommen.

Tiltaket vil ikke gi negative konsekvenser for miljøet og er ikke til hinder for bruken av området.

Vi mener at tiltaket er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk av eiendommen.

**Vi er av den oppfatning at det etter en samlet vurdering er en klar overvekt av fordeler, og at lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon derved er oppfylt.**

Vennlig hilsen

Helge Løseth  
SmartCon AS