

Fedje Kommune
Byggesaksavdeling
Stormarkvegen 49
5947 Fedje

SmartCon as

Ytrebygdsvegen 37

5251 Søreidgrend

Org.nr. 920244548

E-post: post@smartcon.no

Tlf. Sondre Pedersen 934 32 907

Tlf. Helge Løseth 468 65 515

Dato 18.10.2022

Søknad om dispensasjon fra Kommunale vedtekter til plan- og bygningsloven.

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 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE, (PBL § 11-7 NR. 6)

Plassering av tiltak nærmere sjø enn 100 m, er i strid med bestemmelser i kommuneplan og kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2.

Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt; 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.

Formålet med å fastsette byggegrenser mot sjø er at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Hensyn til bevaring og bruk av friarealer, omfatter reservasjon av areal for felles opphold og mulighet for lek og rekreasjon. I miljømessige hensyn inngår også visuelle hensyn; byggegrensen skal holde fellesarealer åpne og ubebygde. Byggegrensen skal således bidra til å hindre at slike områder minsker og til slutt forsvinner.

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 delvis inn på naboeiendom 169/53. Tiltakshaver eier deler av eiendommen. Det foreligger samtykke fra medeier/hjemmelshaver. Kaien er totalt 126 m² og bygges ut til front av eksisterende naust på 169/53. Tiltakets planerings-cote er ca. 3 moh.

Utfylling/planering blir utført med tørrstabet naturstein og får en planerings-cote på ca. 3 moh. Totalt areal på utfylling er ca. 135 m².

Vi mener at strandsonen ikke blir negativt påvirket av dette tiltaket. Området der tilfylling er planlagt ligger helt tørt ved fjære sjø. Tilfylling av området som ligger innenfor eiendomsgrensen, vil bedre mulighetene til å ha båter liggende, da det er ca. 1,0 m dybde der natursteinsmuren er planlagt.

Etablering av kai ved naust (169/53) vil også bedre mulighetene til å ha båt liggende trygt da det naturligvis er litt dypere lengre ut fra land. Det ligger også et «skvalpeskjær» der ytterste del av kaien kommer. Ved å bygge kaien til dette skjæret vil det bidra til større sikkerhet for ferdsel i vågen.

Når bilferge kommer og går mellom Fedje og fastlandet, blir store deler av vannet i vågen «sugd» ut slik at båter som er fortøyd er i fare for å få skader på grunn av grunne bunnforhold.

Flytebryggen er plassert slik at en unngår dette problemet.

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

Eiendommen er på 3 152 m² 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.

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 og fravik derved er oppfylt.

Vennlig hilsen

Helge Løseth
SmartCon AS