



Advokat Sigurd K. Berg

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/305 - 23/5172

Sakshandsamar:
Rolf Martin Raknes
rolf.martin.raknes@fedje.kommune.no

Dato:
19.10.2023

GBNR 169/182 – Politisk handsaming av søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og plan- og bygningslova

Vedlagt følgjer vedtak.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningsloven (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Rolf Martin Raknes
Kommunalsjef samfunnsutvikling

Mottakarar:

Advokat Sigurd K. Berg			
Irene Ingebrigtsen Monsen	Kleivagjerdet 9	5308	Kleppestø
Margaret Johanne Sundfjord	Træshaugen 4	5450	Sunde i Sunnhordland
Oddmund Kristoffer Sundfjord	Heio 49	5452	Sandvoll
Rune Jørgen Sundfjord	Lambadalen 104	5630	Strandebarm
SMARTCON AS	Ytrebygdsvegen 37	5251	SØREIDGREND
Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	Leikanger
Trond Bøe			
Vestland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	Bergen

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Berit Karin Rystad	Gbnr-169/182, FA-P28	22/305

Saksnr	Utval	Type	Dato
047/23	Formannskapet	PS	19.09.2023
046/23	Kommunestyret	PS	28.09.2023

GBNR 169/182 – Politisk handsaming av søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og plan- og bygningslova

Vedlegg:

Byggesak GBNR_169_182__Nesebakken__flytebrygge_ - Uttale til dispensasjon - kai, flytebrygge og parkeringsplass - gnr. 169 bnr. 182 - Fedje kommune

Uttale - Dispensasjon - Fedje 169_182 - parkeringsplass ny kai og utlegging av flytebrygge

Uttale til revidert søknad - dispensasjon - kai, flytebrygge og parkeringsplass - gnr. 169 bnr. 182 - Fedje kommune

AcosSvarInn.xml

28_Skjema_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> - vedleggsopplysninger

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> gjennomføringsplan

25_KORR_Vedleggsopplysninger_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml

24_ANKO_Gjennomføringsplan_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> Annet samtykke 169 - 53

EByggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> Ærklæing ansvarsrett - Ærklæing om ansvarsrett-PRO SMARTCON AS

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> - tgning nytt snitt - Snitt A og B

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> - tegning nytt snitt - Snitt E-E

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> tegning nytt snitt - Sitt C og D

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> - tegning ny fasade oppriss mur 2 sørøst

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> - tegning ny fasade oppriss mur 1 sør

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> - tegning ny fasade - oppriss mur øst

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> - tegning ny fasade - oppriss kai sørøst

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> - tegning ny fasade - oppriss kai nordøst

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> - kart - situasjonsplan

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> - situasjonsplan

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> - nabomerknader

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> - Svar på nabovarsel gnr 169 bnr 182 Fedje 9_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel.pdf

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> - nabomerknader

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> - nabomerknader

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> - kvittering for nabovarsel

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> - nabovarsel

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> - søknad om dispensasjon fra Kommunale vedtekter til plan- og bygningsloven

3_valideringsrapportFraFellestjenesterBygg.xml

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> - tiltakshavers samtykke til byggeplaner

Byggesak GBNR <169/182><Nesebakken> <flytebrygge> - Søknad om rammetillatelse

Saksutgreiing:

Samandrag:

Fedje kommune tok, 28.11.23 i mot søknad om etablering av kai, utlegging av flytebrygge og utfylling i sjø for etablering av parkeringsplass på gbnr. 169/182.

Tiltaka er i strid med KPA føresegn 6.10, byggegrense mot sjø, arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag og frå plan- og bygningsloven §29-4, og er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennast som søkt om.

Søknaden vart sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Kommunedirektøren finn at vilkåra for dispensasjon frå KPA føresegn 6.10 for etablering av kai er oppfylte. Kommunedirektøren finn at vilkår for dispensasjon frå arealføremål bruk og vern i sjø og vassdrag for utlegging av flytebrygge er oppfylte. Kommunedirektøren finn at vilkåra for dispensasjon frå byggegrense mot sjø og plan- og bygningsloven §29-4 for utlegging av flytebrygge og ny kai er oppfylte. Kommunedirektøren anbefalar difor at det vert gjeve dispensasjon. Kommunaldirektøren finn at vilkåra for dispensasjon frå byggegrense mot sjø for utfylling i sjø for etablering av parkeringsplass ikkje er oppfylt, og det anbefalast difor at det vert gjeve avslag for dette tiltaket.

Saksopplysningar

Gbnr. 169/182 – Ny kai, utlegging av flytebrygge og utfylling i sjø for å etablere parkeringsplass for kai.

Tiltakshavar: Irene Ingebrigtsen Monsen

Ansvarleg søkjar: Smartcon AS

Det er søkt om rammeløyve for utfylling i sjø for etablering av parkeringsplass, ny kai og utlegging av flytebrygge. Tiltaka er avhengig av dispensasjon frå byggegrense mot sjø i kommuneplanen (gjeld alle tiltaka), avstand til nabogrense (Plan- og bygningslova 29-4 gjeld for tiltaka kai og flytebrygge), arealformål bruk og vern i sjø og vassdrag (flytebrygge) og dispensasjon frå føresegn 6.10 krav til reguleringsplan for tiltaka kai og utfylling i sjø for etablering av parkeringsplass.

Saka kom inn til kommunen 28.11.2022, men saka var ikkje komplett (med dispensasjonar) før 31.05.2023. Kommunen sendte saka på høyring og har då utvida frist på 4 veker (totalt 16 veker). Søknaden vart òg skalert ned i samband med at den vart supplert med fleire dispensasjonar. Kommunen syner elles til mottekne dispensasjonssøknader og andre saksdokument.

Saka fremmast politisk for behandling av dispensasjonsspørsmålet knytt til utfylling i sjø for etablering av parkeringsplass, ny kai og utlegging av flytebrygge.

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningsloven §21-3, og det er motteke merknadar frå gbnr. 169/48, 169/40 og gbnr. 169/16.

Nabomerknader frå heimelshavar av gnr.169 bnr. 48 (Representert av Advokat Sigurd Berg):
«Det er varslet at en søker om tillatelse til tre tiltak, flytebrygge kai og utfylling. Tiltaket strider både mot byggegrense mot sjø (byggeforbudet i strandsonen) og kravet om å utarbeide reguleringsplan før tiltak utføres (plankravet). Det er derfor søkt om dispensasjon fra disse føresegnene.

Marøy har merknader, og motsetter seg at det gis dispensasjoner og tillatelse til tiltaket.

Nabovarsel skal gi korrekt informasjon og gjøre naboene i stand til å ivareta sine interesser. I saken her er nabovarselet utydelig. Det er f.eks. ikke tatt med hvor arealformåls grensene går. Det der også utelatt å ta med avstand fra tiltaket og til nabogrensen. Tegningene som er lagt frem viser og dårlig hva som faktisk kommer. Grenser i sjø er ikke tegnet inn. Det er heller ikke tegnet inn vegger og atkomst, og det er vanskelig å skjønne hva slags bruk en tenker seg av området.

Generelle ulemper ved tiltaket

Tiltaket medfører uønskede følger for naboeiendommen. Det pekes i særlig grad på følgende:

- Kloakkledning til naboeiendommen går utover i Mulevågen fra støa/nøstdørene og utover i vågen. Den vil krysse under der flytebryggen skal anlegges. Det øker faren for skader på denne ledningen om det åpnes for båtferdsel og fortøyning av bryggen her. Det vanskeliggjør også vedlikehold
- Det er fare for at bryggen sliter seg siden den ligger svært værutsatt til, noe som medfører fare for at vrakdelar rammer eiendom og båter som ligger innenfor.
- Bryggen på om lag 11 meter tar omtrent halve sundet. Det er allerede svært trangt i sundet, og vanskelig å manøvrere. Det er og svært sterke strømmer når fergen går forbi.
- Det er fortøyningsbolter i nærheten og rett ved tiltaket (tilhører Kystverket). Bruken av disse for båter til ly eller nødhavn blir umulig.
- Fortøyningsbøye på Skvalpeskjæret har en fortøyningsbøye som naboeiendommen har rett til å bruke, sist skiftet i 1996. På grunn av den værutsatte utformingen av vågen er det nødvendig å bruke disse for å sikre båter som bruker kaien på naboeiendommen.
- Tiltaket er ikke tegnet inn med nøyaktig mål til naboeiendommen, men mål viser at det er 80 cm fra tiltaket til fra tomtegrensen. Dette er svært nærme, og i strid med fire- metersregelen i plan- og bygningsloven § 29-4. Tiltaket ligger og inntil grensen i sjø.
- Tilflotts- og strandretten for eiendommen vanskeliggjøres ved denne plasseringen. Den omsøkte plasseringen vil gjøre det vanskelig for naboeiendommen å komme seg inn og ut av dennes kai når det ligger båter fortøyd ved den foreslåtte nye bryggen og kaien. Dersom det blir brukt fortøyninger mot bunnen (Noe som ikke fremkommer av tegningene i dette varselet), vil tilkomst trolig bli enda mer vanskelig.
- Tiltaket medfører arbeid i anleggsperioden. Dette kan virke forstyrrende på beboeren (eiers mor) som bebor boligen på tomten. Det er heller ikke sagt noe om anleggstrafikk og det fryktes at det planlegges å bruke atkomstvegen til naboeiendommen og dermed fortrenge Marøy sin bruk slik den er sikret i den tinglyste veiretten.

Av disse grunner bør tiltaket ikke godkjennes som omsøkt.

Dispensasjoner I strandsonen er det et generelt forbud mot nye tiltak i plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 (byggeforbudet i strandsonen). Tiltaket er i strid med dette. Planstatus for området viser at det ikke er åpnet for bygging av brygger eller kaier her. Området er på sjøsiden vist som sjø. På landsiden er det regulert til LNF (Landbruk, natur og friluftsliv). Videre er det etter kommuneplanens arealdel (KPA) krav om utarbeidelse av reguleringsplan (plankrav). Det er ikke laget reguleringsplan. Tiltaket er derfor også i strid med to deler av kommunens planverk.

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet og fra byggeforbudet i strandsonen. Marøy mener at de strenge vilkårene i pbl § 19-2 annet ledd ikke er oppfylt i saken her.

Området her er ment å være åpent og uten inngrep. Det vises særlig til at området er vist som LNF.

Slike områder skal som den store hovedregel holdes fri for inngrep, i alle fall når det som her er mer private interesser som ligger bak ønsket om inngrepet. Det spiller også inn at kommunen alt har regulert inn områder for havn og kai rett ved det samme stedet. Området her er altså i planprosessen klart ment å være åpent. Etter Marøys syn settes her klart hensynet bak planens arealformål vesentlig til side.

Søkerne oppgir at fordelene er at de får en bedre utnyttelse av tomten. Helt konkret hva dette består i oppgis ikke. Det er f. eks ikke vist hvorfor det trengs kai og brygge på en eiendom som ikke har noen form for bebyggelse. Videre er det ikke vist noen form for vei eller at- og tilkomst fra bryggen og videre innover i området. Det er derfor svært vanskelig å se at dette er noen særlig fordel. Uansett er fordelene av å ha kai i strandsonen såpass vanlig at det ikke kan ses som en særlig tungtveiende grunn i dispensasjonssaken her.

Det er også ikke noe behov for ytterlige kaiplasser på dette stedet. Kommunen har regulert inn småbåthavn rett ved. Denne er konstruert, og det er tilgjengelige plasser til salg eller leie i denne havnen. Det er altså ikke noe behov for å øke kai- og havnekapasiteten i området her.

Ulempene ved tiltaket er at det bygger ned strandsonen. Dette er også et forholdsvis betydelig anlegg, og vil medføre mer belastning på området, som jo i utgangspunktet skal være fritt for slike inngrep. Anlegget her vil også privatisere området, selv om planen legger opp til at området skal være LNF. Området er i aktiv bruk som friområde for de nærliggende områdene.

Det pekes videre på ulempene som tiltaket medfører for naboeiendommen, nevnt ovenfor her. Det er altså betydelige ulemper både for samfunnsinteressene og for naboene på stedet om en tillater å bryte med reguleringsplanen og tiltaksforbudet. Samlet sett er derfor lovens vilkår om at det er klart flere fordeler enn ulemper ikke oppfylt.

Plankravet er viktig for å sikre en bred planprosess, der alle berørte interesser høres. I stedet ønskes det her å anlegge inngrepene uten å få dette avklart i plan. Dette tilsidesetter den brede medvirkningen som trengs, særlig når en berører LNF-områder slik en her ønsker å gjøre. Det er heller ikke påvist noen relevante fordeler for å tillate at kommunens eget plankrav tilsidesettes. Det er heller ikke noe som tyder på at kommunens opprinnelige plassering av småbåthavner var feilaktig eller underdimensjonert. Å endre på plassering av et såpass dominerende anlegg bør ikke gjøres via dispensasjon, men gå via plan, slik som andre har måttet gjøre i det samme området. Heller ikke denne dispensasjonen kan da gis.

Etter plan- og bygningsloven skal saken på grunn av dispensasjonene forelegges Statsforvalteren. Ut fra gjeldende nasjonale retningslinjer om forvaltning av strandsonen må det regnes med negativ uttalelse. Det skal normalt ikke gis dispensasjoner når regional instans har motsatt seg dispensasjonen.

Det er forøvrig ikke søkt om dispensasjon fra arealformålet LNF på land. Kaier, brygger og andre tiltak som er forankret i land skal behandles og vurderes etter arealformålet på land, se Planjuss nr. 1/2012, s. 36. Det er dermed ikke mulig å tillate tiltaket uten en slik dispensasjon.

Oppsummering og avslutning

Marøy peker på betydelige naboulempene, særlig at tiltaket kommer tett på hans eiendom. Det kan etter hans syn ikke gis dispensasjon da lovens vilkår ikke er oppfylt.

Det bes om at Marøy får tilsendt all videre utveksling av meldinger mellom søker og kommunen, herunder nye søknader, endringsmeldinger og vedtak.

Med vennlig hilsen Sigurd K. Berg advokat»

Ansvarleg søkjars kommentar til nabomerknaden:

«Grensene i sjø viser tydelig på situasjonskart, de viser med grønn farge. Tiltakshaver eier grunnen der det ligger adkomst. Tiltakshaver har ingen planer om å anlegge ny vei, og det er derfor ikke tegnet inn ny adkomst. Når det gjelder bruk av området så fremstår det som klart; anlegge en kai til privat bruk der det er mulig å legge til en båt. Den delen av kaien som er plassert lengst ut i sjø, vil stå på skvalpeskjæret som er tørt på lavvann. Pga. vanskelig forhold i sjø vil tiltakshaver bygge en flytebrygge på dypere vann for å ha båten liggende når hun ikke kan ha den ved kaien.

Det vil selvsagt tas hensyn til kloakkledning i sundet. Den ligger godt synlig på sandbunn og tiltakshaver vil selvsagt unngå å unngå å skade denne. Dette er en flytebrygge og tilsyn og vedlikehold er derfor helt uproblematisk.

For å bygge en flytebrygge kreves godkjent firma med ansvarsrett. Disse har erfaring med å montere flytebrygger og tar hensyn til vær og vindforhold. Flytebrygger bygges på langt mer værutsatte steder enn denne bryggen ligger.

Første del av bryggen er en landgang som er støpt fast i fast fjell. Denne delen er ikke til hinder for båttrafikken. De siste 6 meteren er flytebrygge. Her er det tatt hensyn til at det skal være mulig å manøvrere båtene forbi.

Vi kan ikke se i grunnboken at det foreligger noen tinglyst rettighet for å bruke denne fortøyningsbøyen som vil komme under der hvor bryggen står.

I PBL §29-4 står følgende: Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller nabogrense: b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak. Vi anser denne kai som mindre tiltak der kommunen kan godkjenne plasseringen.

Den planlagte kaien ligger på innsiden av nabos eiendom. Nabo kan dermed ikke med rimelighet kreve å bruke tiltakshavers eiendom, som har grenser i sjø, for å komme opp og ned av sine båter.

Dette er en rammesøknad der tiltaket ikkje er ferdig prosjektert. Tiltakshaver vil selvsagt sørge for å forankre og fortøye slik at det ikke er til hinder for andre.

Vi regner med at det er lov å jobbe på egen eiendom i vanlig arbeidstid og utenom helligdager.

På lik linje som Tord Marøy kom har veirett, og ikke rett til parkering da han ikke har mulighet til å parkere på egen eiendom.

Ingen av tiltakene er planlagt i LNF-sone. Forankring av flytebrygge og landgang er forankret i området for bygninger og anlegg. Plankrav i Fedje kommune gjelder for større anlegg- og byggetiltak. Vi anser ikke dette tiltaket som større anlegg- og byggetiltak og det vil heller ikke gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn.»

Kommunedirektøren sin kommentar til nabomerknadene:

At det skjer arbeid i ein byggeperiode er noko som ein lyt forvente, dette kan og vera naudsynt ved tiltak som ikkje er søknadspliktige etter plan- og bygningslova som til dømes vedlikehaldsarbeid. Kommunen skal ikkje uttale seg om private rettar, og tiltakshavar er sjølv ansvarleg for å påsjå at tiltaket ikkje påverkar private rettar og eksisterande anlegg.

Kommunen er samd i at det for utfylling i sjø og etablering av parkeringsplass vil vera naudsynt med ein reguleringsplan for å få vurdert eit slikt tiltak i strandsona, men kaia er skalert ned og vil i liten

grad få innverknader på området som er allereie bygd med naust og bustad.

Det er ikkje naudsynt med dispensasjon frå LNF- føremålet då forankringa til flytebrygga, etablering av kai skjer på eit område som er avsett til bygningar og anlegg i Kommuneplanen.

Det er søkt om dispensasjon etter plan og bygningslova § 29-4 for plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Tiltaket vil ikkje gå ut over naboeigedomen si moglegheita for å gjera tiltak på eige eigedom om det vert gjeve dispensasjon for plassering nærare enn 4 meter frå grensa. Det får heller ingen påverknad av branntryggleik.

Kommunen har vore på synfaring, og kaia vert plassert der det er mest grunt inn i vågen, det skal vera tilstrekkeleg med plass for andre båtar å passera forbi flytebrygga.

Merknad frå heimelshavar av gnr. 169 bnr. 40:

«Vi har følgjende kommentarer til det tilsendte nabovarsel:

1) Behovet for tiltakene

Til tross for til dels omfattende beskrivelse av de planlagte tiltak, savner vi redegjørelse for bakgrunn og behov for de foreslåtte tiltak. Uten slike opplysninger synes vi det er vanskelig å ta stilling til de foreslåtte tiltak, og å vurdere utbyggers behov for endringer opp mot vår tilgang til naust og våg.

2) Parkeringsplass.

Så fremt denne kan anlegges uten at den kommer i strid med trafikkmessige reguleringsforhold, har vi ingen merknader til denne.

3) Ny kai

Så vidt vi kan se, vil den foreslåtte kai, gi en kaifront med en total lengde på over 25 meter (17,5 meter vendt mot vågen). Den vil strekke seg fra ca 4 meter til om lag 7 meter ut i sjøen fra land, Høyden er angitt til 3 meter over kote 0. Til sammenligning er avstanden over vågen fra vårt naust (Gnr 169 Bnr 40) til søkers deleide naust om lag 8 meter. Denne kaifronten vil gi et massivt inntrykk fra vår side, og vil helt klart svekke det visuelle inntrykk som i dag er hovedsakelige små naust rundt en rolig våg. Den planlagte kaiutbyggingen vil tvinge båttrafikken ut fra land. Båtferdsel inn til vårt naust vil da bli vesentlig forverret. Dersom planen gjennomføres, vil det knapt være mulig å vende båten ved naustet vårt og klart vanskeliggjøre opptrekk og utsetting av båt fra naustet. Situasjonen vil bli ytterligere forverret når det ligger fortøyde båter langs kaikanten. Vi foreslår derfor at kaifronten ut i vågen begrenses til en linje trukket fra sørøstre hjørnet av eksisterende naust (Gnr 169 Bnr 53) til sørvestre kai-hjørne på Tord Marøys naust (Gnr Bnr 48). Avgrensning av kaifront

4) Flytebrygge

I planen er det tegnet inn en ny flytebrygge på 11,5 meter fra pynten over mot holme (Gnr 169 Bnr 1). Dette vil stenge vesentlig del av innseglingen til vågen. Båttrafikk må skje nord om holmen da leden sør for denne er svært grunn, med undervannsskjær. Vi mener plasseringen av flytebryggen der vil kunne skape vanskelige og potensielt farlige situasjoner ved normal båtferdsel. Vi vil derfor fraråde at det blir gitt tillatelse til å anlegge denne flytebryggen på angjeldende sted.

5) Fremkommelighet

I søknaden er det gjort greie for de problemer som knytter seg til vågen. Området er svært grunt. På lavvann er det i perioder (særlig om sommeren) ikke mer enn knappe meteren med vann ved vårt naust. Ved vind av nordlig retning blir det sterk drag i vannet inn i vågen. Ved fergepassering suges vannet ut av vågen. Dette gir sterke strømminger som påvirker navigasjon og fortøyning. På sørsiden er det i tillegg undervannsskjær (grunner) som hindrer båtferdsel. Vannet er dypest langs nordre bredd, slik at det er naturlig å ferdes på denne siden. Vi har derfor vanskelig for å se at utbyggers påstand om at «Ingen av tiltakene vil være til hinder for båttrafikk til noen av eiendommene i vågen» kan være korrekt. Vår vurdering er at de foreslåtte tiltak i sum vesentlig vil vanskeliggjøre vår tilgang til vågen og vårt naust. Vi vil derfor fraråde at det blir gitt dispensasjon for de foreslåtte tiltak i sin

nåværende utforming

Ansvarleg søkjars kommentar til nabomerknadene:

Til punkt 1

«Tiltakshaver eier halvdel av naust på gnr. 169/53 og eiendommen gnr. 169/182 med sjølinje mellom og 169/48. Dette området ønsker hun naturligvis å benytte til aktiviteter for seg selv og sin familie. Grunnlaget for å lage en kai slik er at de kan oppholde seg på egen eiendom og få nytte av sjøen.»

Til punkt 2 og 3

«Tiltakshaver ønsker å benytte sin sjølinje mellom naustene. Hun har en meter avstand til berørt nabo 169/48 og er selv eier av halve nøst og eiendommen 169/53. Det klages på høyden på bryggen. Kotehøyden på kaien er i samsvar med anbefalt byggehøyde i forhold til framtidig havnivå og er planlagt etter Plan- og bygningsloven.

Den delen av kaien som er plassert lengst ut i sjø, vil stå på skvalpeskjæret som er tørt på lavvann. Det vil si at her i utgangspunktet ikke er mulig å ferdes med båt der hvor kaiens ytterhjørne er plassert mot 169/48. Der er også god klaring mellom kaien og utløpet til Muledammen som er på andre siden av vågen. Her er det ingen flere grunner, og det burde derfor ikke være til hinder for båttrafikken selv om det til tider vil ligge båter fortøyd i kaien. Det er ikke egnet for større fartøy pga. dybdeforholdene, og småbåter burde ikke ha problemer med å manøvrere seg inn forbi her. Der er så langt smalere farvann mellom Tord Marøy sin kai og fortøyde båt og undervannsskjær i sundet som må forseres før en kommer til planlagt kai. Når det gjelder muligheten for å vende og sette ut båt fra naustet til gnr 169/40 kan vi ikke se at det er relevant da dette naustet ikke ligger parallelt med planlagt kai, men er lenger inne i sundet. Vi kan ikke se at det er rimelig å hindre utnyttelse av tiltakshavers eiendom med dette argumentet.»

Til punkt 4

«Flytebryggen er på 6 meter. Innenfor flytebryggen – på fjellet som stikker ut, vil det være en «gangbro». Det er derfor ikke riktig at flytebryggen er 11,5 meter lang i sjø. Det er selvsagt tatt høyde for at det skal kunne passeres forbi flytebryggen. Det er i alle brukeres interesse. Årsaken til ønsket om flytebrygge er at det som kjent er svært dårlig dybdeforhold inne ved kaien, og det gjør at tiltakshaver har behov for en annen alternativ løsning på fortøyning av båt.»

Til punkt 5

«Her er svaret det same som under punkt 3. I tillegg kan vi legge til at kaikanten fra 169/182 skrår innover mot 169/53. På denne måten er det tatt hensyn til båttrafikken der hvor det ikke er skjær fra før. Den delen av kaien som er plassert lengst ut i sjø, vil stå på skvalpeskjæret som er tørt på lavvann. Det vil si at her i utgangspunktet ikke er mulig å ferdes med båt der hvor kaiens ytterhjørne er plassert mot 169/48. Det er også god klaring mellom kaien og utløpet til Muledammen som er på andre siden av vågen. Her er det ingen flere grunner, og det burde derfor ikke være til hinder for båttrafikken selv om det til tider vil ligge båter fortøyd i kaien. Det er ikke egnet for større fartøy pga. dybdeforholdene, og småbåter burde ikke ha problemer med å manøvrere seg inn forbi her. Det er langt smalere farvann mellom Tord Marøy sin kai og fortøyde båt og undervannsskjær i sundet som må forseres før en kommer til planlagt kai.»

Kommunedirektøren sin kommentar til nabomerknadene:

Det vil vera tilstrekkeleg passeringsmoglegheiter for båttrafikk forbi flytebrygga. Etter at tiltaket vart nabovarsla har kommunen motteke oppdaterte teikningar som syner at kaia er skalert ned i storleik. Kommunen har òg vore på synfaring og har sett at det er djupare på motsett side av der kaia vert

etablert. Den vil difor ikkje få påverknad for anna båtferdsel i vågen. Kommunen syner til begge nabomerknadene i si heilheit der det òg er synt kartutsnitt.

Nabomerknad frå heimelshavar av gbnr. 169/16:

«Foretaket må ikke utføres på en slik måte at tilkomst til eventuelt andre kaier og utvikling i området forringes slik at det blir vanskelig og komme til med båt pga. liten sjø dybde.»

Ansvarleg søkjars kommentar til nabomerknaden:

«Tiltakene vurderes som lite inngripende, og anses ikke å hindre tilkomst til andre kaier. Videre utvikling i området blir ikke forringet som følge av tiltaket.»

Kommunedirektøren sin kommentar til nabomerknadene:

Kommunedirektøren meiner at tiltaka kai og flytebrygge er lite inngripande og ikkje vil være til hinder for båtferdsel eller anna bruk av området i vågen.

Vurdering

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunalplanen sin arealdel er definert som bygningar og anlegg på land. I sjø er føremålet der kai og utfylling i sjø for parkeringsplass skal plasserast definert som småbåthamn. Flytebrygga skal plasserast i føremålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Byggegrensa mot sjø fylgjer arealføremålet på land.

Det fylgjar av plan- og bygningsloven §19-2 at dispensasjon kan gjevast dersom omsynet bak føresegna det dispenserast frå, samt omsyna bak lovas formålsføresegn, ikkje blir vesentleg tilsidesett.

Det skal også gjerast en vurdering der fordelane ved tiltaka må vurderast opp mot ulempene. Etter §19-2 må det føreliggje ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Planar og føresegner er vorte til gjennom ein omfattande avgjersleprosess kor ulike interessegrupper har vorte høyrde. Difor skal det mykje til før ein kan fråvike planar og føresegner ved dispensasjon. Det må føreliggje særlege forhold som skil seg frå normaltifella. Personlege forhold er normalt ikkje omsyn som skal vektleggjast i vurderinga av om dispensasjon kan gjevast.

Føresegna føreset at det ikkje skal vera kurrant å få dispensasjon. Ikkje minst er dette viktig for å unngå presedensverknader.

I dispensasjonsføresegna kjem det fram at det ved dispensasjonar skal leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjengelegheit. Ved dispensasjon frå plan, skal det også leggjast særleg vekt på statlege og regionale rammer og mål. Det er òg slik at kommunen ikkje bør gje dispensasjon der ein direkte ramma statleg eller regional myndigheit har uttala seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Ansvarleg søkjar har søkt om dispensasjon frå fylgjande:

1. Byggegrense mot sjø
2. Arealføremål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (for flytebrygga)
3. Krav til reguleringsplan jf KPA føresegn 6.10

4. Avstand til nabogrense jf plan- og bygningslova § 29-4.

Ansvarleg søkjar har grunngeve søknad om dispensasjon for byggegrense mot sjø og arealføremål bruk og vern av sjø og vassdrag:

Ansvarleg søkjars grunngeving:

«Det søkes om dispensasjon fra gjeldende KPA føresegner; § 6BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE, (PBL § 11-7 NR. 6).»

Kommunedirektøren sin kommentar:

Fedje kommune tolkar det som det òg er søkt om dispensasjon frå byggegrense mot sjø i arealplankartet.

Føremålet med å sette byggegrenser mot sjø er at det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Omsyn til bevaring og bruk av friareal, omfattar reservasjon av areal for felles opphald og moglegheit for leik og rekreasjon. I miljømessige omsyn gjeld og visuelle omsyn; byggegrensa skal halde fellesareala opne og ubygde. Byggegrensa skal bidra til å hindre at slike område minskar og til slutt forsvinn.

Tiltakshavar ynskjer å sette i verk 3 tiltak i og nær sjø; flytebrygge, kai og utfylling. Nordaust på eigedomen planleggast det ei flytebrygge på 2,5 x 6,0 m med landgang og forankring på land. Flytebrygga blir liggjande godt skjerma for vind og sjø aust for Listemulen. Kai blir etablert delvis inn på naboeigedom 169/53. Tiltakshavar eig delar av eigedommen. Det ligger føre samtykke frå medeiger/heimelshavar. Kaia er totalt 126 m² og byggjast ut til front av eksisterande naust på 169/53. Tiltaket si planeringskote er ca. 3moh. Utfylling/planering blir utført med tørrstablatur naturstein, og får en planeringskote på ca. 3moh. Totalt areal på utfylling er ca. 135 m².

Kommunedirektøren vurderer det slik at strandsona ikkje blir negativt påverka av dette tiltaket. Området der fylling er planlagt ligg heilt tørt ved fjære sjø. Fylling av området som ligg innanfor eigedomsgrensa, vil betre moglegheitene til å ha båtar liggande, da det er ca. 1,0 m djupne der natursteinsmuren er planlagt. Etablering av kai ved naust (169/53) vil og betre moglegheitene til å ha båt liggande trygt, då det er litt djupare lengre ut frå land. Det ligg og eit «skvalpeskjær» der yste del av kaia kjem. Ved å byggje kaia til dette skjæret vil det bidra til større tryggleik for ferdsel i vågen. Når bilferje kjem og går mellom Fedje og fastlandet blir store deler av vatnet i vågen «sugd» ut slik at båtar som er fortøydd er i fare for å få skader på grunn av grunne botnforhold. Flytebrygga er plassert slik at ein unngår dette problemet. Ingen av tiltaka vil være til hinder for båttrafikk til nokon av eigedomane i vågen.

Eigedomen er på 3152 m², og størstedelen av arealet er sett av til LNF. Tiltaket det søkjast om vil gi tiltakshavar større moglegheit til å sikre hensiktsmessig bruk av eigedommen utan at det går ut over LNF-delen av eigedomen. Tiltaket vil ikkje ha noko negativ påverking på miljøet i og rundt eigedomen, men vil være eit viktig tilskot til det eksisterande opphaldsarealet som finnes på eigedomen.

Kommunedirektøren vurderer det slik at tiltaket er forsvarleg og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk av eigedomen. Kommunedirektøren er av den oppfatning at det etter ei samla vurdering er ein klar overvekt av fordeler, og at lova sine vilkår for å kunne gi dispensasjon og fråvik dermed er oppfylt.

Ansvarleg søkjar har grunngeve søknad om dispensasjon frå krav til reguleringsplan jf KPA føresegn

6.10 slik:

«Det søkes om dispensasjon fra gjeldende KPA føresegner 6.10 Tiltak skal inngå i reguleringsplan. Tiltaket faller ikke inn under noen av unntaksføresegnene 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 m² 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 m² og har en planerings-cote på 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. Ingen av tiltakene vil være til hinder for båttrafikk til noen av eiendommene i vågen.

Eiendommen er på 3152 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. 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.»

Ansvarleg søkjar har grunngjeve søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §29-4 slik:

«Det søkes om dispensasjon fra PBL § 29-4 Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense Det søkes om dispensasjon føresegna i PBL § 29-4, annet ledd, tiltak utføres nærmere nabogrense enn 4 meter. Tiltaket er en kai og en flytebrygge. Kai er plassert ca. 1,0 m fra 169/48. Fundament til flytebrygge er plassert 0,1 m fra 169/48.

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 lett tilgjengelig med båt. Tiltaket vil ikke begrense naboeiendommens senere utnyttelse av egen eiendom, utover det som følger direkte av begrensinger i Plan- og bygningsloven. Fordelene er at tiltaket kan gjennomføres uten nevneverdige konsekvenser for natur, miljø og samfunn. Kai på ca. 50 m² vil muliggjøre forankring utenfor skjær som ligger inntil eiendomsgrensen. Flytebryggen muliggjør forankring av litt større båt samt et bedre forankringspunkt ved ekstrem fjære. Begge del-tiltakene vil føre til lettere tilkomst til området. 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. Dispensasjonene vil ikke gi negative konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.»

Uttale frå andre myndigheiter:

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Vestland fylkeskommune har i brev dagsett 13.06.2023 kome med uttale i saka. Dei syner mellom anna til at det ikkje er tilstrekkeleg sikt i krysset mellom kommunal veg og fylkesveg 5510 på grunn av ein bergknaus som ligg i siktsona mot sør. Dette må takast med i vurderinga viss tiltaket fører til auka trafikk, og det skal søkast om auka bruk av kommunal avkøyrsløse. Viss tiltaket fører til etablering av parkeringsplassar, eller andre tiltak som fører til auka trafikk, må det og søkast om løyve til utvida bruk av avkøyrsløse. Fylkeskommunen meiner at det må stillast krav om utbetring av sikt mot høgrefløy i avkøyrsløse som ein del av dispensasjonsvedtaket etter plan- og bygningslova. Bakgrunnen for det er omsynet til trafikktryggleik.

Kommunen syner elles til uttalen.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev dagsett 25.07.2023 kome med uttale i saka. Dei syner mellom anna til at tiltaka samla sett er store, sjølv etter at storleiken på kaia er redusert. Tiltaka vil endre opplevinga av landskapet og auke privatisering av strandsona. Arealet i sjø er registrert som eit friluftsområde som er eigna for leik og rekreasjon. Det er skildra som eit barnevenleg padle- og badeområde. Det er ein del raudlista fugleartar som kan nytte vågen som funksjonsområde. Parkering skal som hovudregel ikkje plasserast i strandsona, og statsforvaltar saknar ei vurdering av både behov og alternativ plassering.

Kommunen syner elles til uttalen.

Kommunedirektøren si vurdering av dispensasjonssøknadane:

Kommunedirektøren vil fyrst vurdere søknad om dispensasjon for byggegrense mot sjø for flytebrygge og kai.

Omsynet bak byggegrense mot sjø/forbod mot bygging i strandsona er å sikra ålmenta rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Vidare er det og viktig å beskytta og bevare plante- og dyreliv. Kai er ein naturleg del i tilknytning til naust som ligg i området. Kaien er redusert i storleik, men den lyt plasserast slik den vert plassert på grunn av nok djupn til å kunne kome til med båt. Vidare vil det vera ein plass der ein kan opphalde seg og fiska. Mindre båtar kan og bruka kaia. Flytebrygga er tenkt for større båtar som ikkje kjem inn i vågen på grunn av djupa og når det er fjære.

Omsynet vert sett til side, men ikkje «vesentleg» fordi kai og flytebrygge ikkje er så privatiserande som til dømes bustad. Ålmenta vil framleis kunne nytta vågen til bading og padling. Ålmenta vil òg ha tilgang til sjøen der som flytebrygga vert plassert.

Fordelane med tiltaket er at ein får ein trygg forankringsplass for båt, og det vert lettare å fiske frå land. Ulempene er at ålmenta får redusert tilgang til sjø. Men det er framleis moglegheit for ålmenta til å nytte området til fiske, bading og friluftsliv.

Konklusjonen er at vilkåra for dispensasjon er oppfylte jf Plan- og bygningslova § 19-2.

Vurdering av tiltaket utfylling i sjø for etablering av parkeringsplass.

Området der tiltaka er søkt om er eit område der ein framleis har direkte tilgang til sjø og det er langgrunt. Det er eit fint området der innbyggjarane i kommunen kan fiska eller bada, og det vil vera sterkt inngripande og privatiserande om området skal fyllast ut til parkeringsplass.

Det kan ikkje gjevast dispensasjon dersom nasjonale eller regionale interesser vert vesentleg sett til

side. Disse tiltaka vil råka standsonen, som er av nasjonal og regional interesse, og vil vesentleg sette til side omsyna bak formålsføresegna i Plan- og bygningslova § 1.

Å tillate tiltaket vil vesentleg setta til side nasjonale og regionale interesser sidan dette er eit kartlagt og verdsett område. Utfylling i sjø vil vera sterkt inngripande i eit sårbart område i strandsona, og vil ha stor innverknad på dyr og fisk i området. Tiltaket vil heller ikkje vera reversibelt, og kan gjera skade i strandsona. Uttale frå Statsforvaltaren i Vestland der det vert sagt at parkeringsplassar som hovudregel ikkje skal plasserast i strandsona lyt òg leggjast vekt på. Omsyna bak føresegna vert «vesentleg tilsidesett».

Ulempene er store med tiltaket då det vil gjera inngrep i ein sårbar strandsona som kan få konsekvensar for dyr og fisk som er i dette området, og at strandsona vert mindre tilgjengeleg for ålmenta til bading og padling. Området bør ikkje byggjast ut før det blir ein heilskapleg reguleringsplan som tar omsyn til ålmenta og born sine interesser i området, slik at området ikkje vert bygd ut bit for bit og blir privatisert, og dermed ikkje kan verta nytta for ålmenta. Området Muledammen er eit registrert og verdsett område spesielt eigna for born. Det er eit regulert bustadområde i nærleiken til Muledammen, og det vil vera naturleg å nytta Muledammen som ein badeplass, då det er langgrunt og særleg eigna for born. Det er elles ikkje funne nokon vektige fordelar med å laga til parkeringsplass i strandsona. Kommunen meiner at det må heller sjåast på andre parkeringsløyningar i området.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje oppfylte jf Plan- og bygningslova § 19-2.

Dispensasjon for arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag jf føresegn 6.2 i KPA.

Omsyna bak arealføremålet er å sikra ålmenta rett til fri ferdsel og friluftsliv i sjøen. Vidare er det og viktig å beskytta og bevara fisk, plante- og dyreliv.

Plasseringa er heilt i grensa for LNF-område og det er viktig å halde farleia inn i sundet ope, slik at det er lett for båtar å kome inn i sundet. Det er ca. 26 meter inn i sundet, og det er langgrunt, slik at det er viktig at båtar kan passera, og ikkje vert hindra av flytebrygge med forankra båt. Tiltaket vil tilpasse seg dette, og vil verta ein forankringsplass for båtar som ikkje kan forankrast inne i vågen på grunn av djupna og ved fjøre sjø. Flytebrygga er tenkt for større båtar som ikkje kjem inn i vågen på grunn av djupa og når det er fjære.

Omsynet vert tilsidesett, men ikkje «vesentleg» sidan flytebrygge ikkje er så privatiserande som til dømes bustad. Ålmenta vil framleis ha tilgang til sjøen der som flytebrygga vert plassert. Fordelane med tiltaket er at ein får ein trygg forankringsplass for båt. Ulempene er at ålmenta får redusert tilgang til sjø. Men det er framleis moglegheit for ålmenta til å nytte området til fiske, bading og friluftsliv.

Konklusjonen er at vilkåra for dispensasjon er oppfylte jf Plan- og bygningslova § 19-2.

Dispensasjon etter Pbl § 29-4 for avstand til nabo for kai og flytebrygge.

Omsynet bak føresegna i Plan og bygningslova § 29-4 er å sikra lys, luft og opning mellom bygningar samt å ha ei viss avstand mellom nabobygningar for å blant anna hindra brannspreiing.

Tiltaka vil ikkje påverka brannsikkerheit eller medføra auka fare for brannspreiing. Tiltaka vil ligga heilt eller delvis i sjø, og vil ikkje ha påverknad på naboeigedomen si moglegheit for bygging. Vidare vil tiltaka ikkje ha nokon innverknad på lys eller solforhald på naboeigedomen. Omsyna bak føresegna vert difor ikkje «vesentleg tilsidesett».

Fordelane med tiltaket er at ein får ein trygg forankringsplass for båt, og det vert lettare å fiske frå

land. Ulempene er at tiltaket kjem nærmare nabo enn 4 meter, og at det i periodar då vil opphalde seg fleire personar tett på naboegedomen. Det er likevel berre i kortare periodar og i sesong at naboen vil kunne oppleve dette, og området er slik at det, og i dag, vil vera fri tilgang for å opphalde seg i området med fiske, bading etc.

Konklusjonen er at vilkåra for dispensasjon er oppfylte jf Plan- og bygningslova § 19-2.

Dispensasjon frå kravet om reguleringsplan i arealføremål småbåthamn jf føresegn 6.10 i KPA. Kommunen vil fyrst vurdera om det skal gjevast dispensasjon frå føresegn 6.10 i KPA for tiltaket utfylling i sjø for etablering av parkeringsplass.

Omsynet bak føresegn om krav til reguleringsplan er at området bør vurderast heilskapleg med tanke på utbygging og naturpåkjenningar, naudsynt infrastruktur osb. må kartleggast og vurderast. Vidare er omsynet bak plankrav å sikra at vidare utvikling og bruk av areal skjer i ordna formar med ein overordna plan for arbeidet samstundes som omsynet til medverknad vert ivareteke.

Ein dispensasjon med utfylling for parkering vil ta store areal av området som er avsett til småbåthamn. Dersom ein godkjenner dispensasjon vil ein få ei bit for bit nedbygging av ei sårbar strandsone utan at ein får sett på området som ein heilskap. Uttale frå Statsforvaltaren i Vestland der det vert sagt at parkeringsplassar som hovudregel ikkje skal plasserast i strandsona lyt òg leggast vekt på. Dette vil «vesentleg tilsidesette» omsyna bak føresegna.

Ulempene er store med tiltaket då det vil gjera inngrep i ein sårbar strandsone som kan få konsekvensar for dyr og fisk som er i dette området samt at strandsona vert mindre tilgjengeleg for ålmenta til bading og padling. Området bør ikkje byggas ut før det blir ein heilskapleg reguleringsplan som tar omsyn til ålmenta og barn sine interesser i området slik at området ikkje vert bygd ut bit for bit og vert privatisert, og dermed ikkje kan verta nytta for ålmenta. Området Muledammen er eit registrert og verdsett området spesielt eigna for barn. Det er eit regulert bustadområde i nærleiken til Muledammen og det vil vera naturleg å nytta Muledammen som ein badeplass då det er langgrunt og særleg eigna for born. Det er elles ikkje funne nokon vektige fordelar med å laga til parkeringsplass i strandsona. Kommunen meiner at det må heller sjåast på andre parkeringsløyisingar i området. Det er difor ikkje overvekt av fordelar opp mot ulemper for tiltaket.

Konklusjonen er at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylte jf Plan- og bygningslova § 19-2.

Vurdering om det skal gjevast dispensasjon frå føresegn 6.10 i KPA for tiltaket kai.

Omsynet bak føresegn om krav til reguleringsplan er at området bør vurderast heilskapleg med tanke på utbygging og naturpåkjenningar, naudsynt infrastruktur osb. må kartleggast og vurderast. Vidare er omsynet bak plankrav å sikra at vidare utvikling og bruk av areal skjer i ordna formar med ein overordna plan for arbeidet, samstundes som omsynet til medverknad vert ivareteke.

Kaia er redusert i storleik og vil gjera det mogleg å fiske og hoppe ut sjøen for bading og være forankringsplass for mindre båtar. Den tilpassar seg området som er inneklemt mellom bustadhus og naust, og vil soleis ikkje gjera strandsona mindre tilgjengeleg sidan det er gode moglegheiter for dei som ynskjer å bada eller nytta strandsona sjølv etter at tiltaket er bygd. Omsyna bak føresegna vert difor ikkje «vesentleg tilsidesett».

Det er sjølv sagt ynskjeleg med ein reguleringsplan for å sikra heilskapleg planlegging av området, og det er ein ulempe at det ikkje vert regulert. Men det vil være i tråd med naustkulturen på Fedje at det og vert lagt til rette for mindre kaianlegg. Kaia vil vera av mindre storleik og passar godt inn i området. Dessutan er det naudsynt med ein trygg plass for båtar når det er hardt vær.

Konklusjonen er at vilkåra for dispensasjon er oppfylte jf Plan- og bygningslova § 19-2.

Ikkje relevant

Miljø

Fysiske inngrep er ikkje store og kan reverserast, bortsett frå utfylling til etablering av parkeringsplass som vi rår frå

Økonomi

Ikkje relevant

Konklusjon

Kommunestyret gir dispensasjon frå KPA føresegn 6.10 for etablering av kai, dispensasjon frå byggegrense mot sjø i arealplanen, arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag, og frå Plan- og bygningslova § 29-4, jf. Plan- og bygningslova §19-2 andre ledd for utlegging av flytebrygge og ny kai

Forslag til vedtak:

Kommunestyret gir dispensasjon frå KPA føresegn 6.10 for etablering av kai, dispensasjon frå byggegrense mot sjø i arealplanen, arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag, og frå Plan- og bygningslova § 29-4, jf. Plan- og bygningslova §19-2 andre ledd for utlegging av flytebrygge og ny kai på fylgjande vilkår:

Kaia lyt førast opp i tre og med pålar for å skåne området i mest mogleg grad. Formannskapet og kommunestyret avslår med heimel i plan- og bygningsloven §19-2 søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø for utfylling i sjø for etablering av parkeringsplass.

Kommunestyret viser til kommunedirektøren si vurdering slik den kjem fram i saksframstillinga.

Vedtaket skal sendast til partane, statlege og regionale styresmaktar med klagerett.

Formannskapet - 047/23

F - behandling:

F - vedtak:

Kommunestyret gir dispensasjon frå KPA føresegn 6.10 for etablering av kai, dispensasjon frå byggegrense mot sjø i arealplanen, arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag, og frå Plan- og bygningslova § 29-4, jf. Plan- og bygningslova §19-2 andre ledd for utlegging av flytebrygge og ny kai på fylgjande vilkår:

Kaia lyt førast opp i tre og med pålar for å skåne området i mest mogleg grad. Formannskapet og kommunestyret avslår med heimel i plan- og bygningsloven §19-2 søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø for utfylling i sjø for etablering av parkeringsplass.

Kommunestyret viser til kommunedirektøren si vurdering slik den kjem fram i saksframstillinga.

Vedtaket skal sendast til partane, statlege og regionale styresmaktar med klagerett.

Samrøystes vedteke.

Kommunestyret - 046/23

K - behandling:

Forslag til vedtak, foreslått av Kamilla Bjerkholt Karlsen, Arbeiderpartiet

Kommunestyret ber om at saka vert utsett til alle partane i saka har vore involvert i heile prosessen.

Innstillinga frå formannskapet vart i voteringa sett opp mot forslaget framsett av Kamilla B Karlsen (Ap)

K - vedtak:

Kommunestyret gir dispensasjon frå KPA føresegn 6.10 for etablering av kai, dispensasjon frå byggegrense mot sjø i arealplanen, arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag, og frå Plan- og bygningslova § 29-4, jf. Plan- og bygningslova §19-2 andre ledd for utlegging av flytebrygge og ny kai på fylgjande vilkår:

Kaia lyt førast opp i tre og med pålar for å skåne området i mest mogleg grad. Formannskapet og kommunestyret avslår med heimel i plan- og bygningsloven §19-2 søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø for utfylling i sjø for etablering av parkeringsplass.

Kommunestyret viser til kommunedirektøren si vurdering slik den kjem fram i saksframstillinga.

Vedtaket skal sendast til partane, statlege og regionale styresmaktar med klagerett.

Vedteke 7 mot 5 røyster. Kamilla B Karlsen (Ap), Gidske Borge Kolltveit (Ap), Anna Marit Storemark (Ap), Jan Erling Borge (Ap) og Kamilla B Karlsen (Ap) røysta for eige forslag.