

Osterøy kommune
Rådhusplassen 1

5282 Lonevåg

DYKKAR REF.: GBN 96/79

VÅR REF.: SEk/ 2021013

DATO: 26.04.2021

GBN 96/79 FOTLANDSVÅG. UTLEGGING AV FLYTEBRYGGJE. SØKNAD OM DISPENSASJON.

Fjordslottet Eiendom AS ynskjer å leggja ut ei flytebryggje for båtgjestar til Fjordslottet. Hansen & Eknes AS er engasjert til søknadsarbeida.

PLANSTATUS

Reguleringsplan

Området er ikkje regulert i eigen plan.

Arealdel av kommuneplan

Området i sjø er avsett til Friluft/Ferdsle/Fiske/Natur. Landfestet for flytebryggja ligg i areal avsett til Framtidig sentrumsformål. Tiltaket er i strid med arealformåla.

Føresegner til kommuneplanen sin arealdel

Føresegner til kommuneplanen sin arealdel under pkt. 1.2:

«For alle tiltak kan arbeid og tiltak etter Plan- og bygningslova kap. 20 og 30 og frådeling til slike føremål ikkje finna stad før området inngår i ein reguleringsplan, med unntak som nemnd i oversikten under (PBL § 11-9, nr. 1).

DISPENSASJON

På vegne av Fjordslottet Eiendom AS vert det søkt om følgjande dispensasjonar:

1) Regulering

Kommuneplanføresegn pkt 1.2, jf. PBL § 11-9 nr. 1

«... krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas.»

2) Arealformål

Kommuneplanføresegn pkt 1.1 Arealføresegn jf. PBL § 11-7 nr. 6

«Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone»

- Området der bryggja er planlagt ligg i arealer avsett til Friluft/Ferdsle/Fiske/Natur i arealdelen av kommuneplanen.

Kommuneplanføresegn pkt 1.1 Arealføresegn jf. PBL § 11-7 nr. 1

«Bebyggelse og anlegg»

- Området der bryggja er planlagt landfesta ligg i areaelar avsett til Framtidig

sentrumsformål i arealdelen av kommuneplanen.

3) Plan- og bygningsloven

Kommuneplanføresegn pkt 1.13, jf. PBL § 11-6

«Byggjegrense fastsett i plankart for kommuneplanen sin arealdel og kommunedelplan for sjø- og strandsone skal gjelda framfor 100m byggjegrense til sjø..»

- Byggegrensa er i arealdelen av kommuneplanen lagt til formålsgrensene og flytebryggja er i strid med byggjegrensa.

Det vert vidare synt til relevante punkt for arealformåla i kommuneplanføresegnene.

Dersom det er utfordrande å gje varig dispensasjon frå arealplanar og lovverk, ber me dykk vurdere ei tidsavgrensing på t.d. ti år, slik at ein får tid til å prøva ut konseptet.

DRØFTING

§ 19-2 i Plan- og bygningsloven *«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.»*

Bakgrunn

Osterøy kommune frontar turisme som ein framtidig næringsveg for kommunen. Ein ser resultat av arbeidet ved at det er aukande grad av turistar i fjella og andre destinasjonar i Osterøy. Tilstrøyminga må omsetjast til inntekter for næringslivet og kommunen.

Bygda Hosanger har gjort ein framifrå innsats i mange år og har klart å byggja seg opp som ein destinasjon for helgeturisme og båtgjestar spesielt. Destinasjonen er så populær at ein i fjor sumar måtte avvise båtgjestar grunna plassmangel. I staden for at båtfolket skal gjera vendereis eller ikkje ta turen i heile tatt, ynskjer Fjordslottet å leia dei til Fotlandsvåg.

Eksisterande kai er lite eigna. Ved sydvestre del av kaien er sjøbotnen over vasslina ved fjære sjø og ein står att med avgrensa plass på nordvestsida. Ein ynskjer difor å etablera ei gjestebryggje for å skaffa plass til åtte-ti båtar.

Ei flytebryggje for plass til nokre få båtar må sjåast på som eit forsøk som anten kan verta suksess eller må avviklast. Tiltaket er altfor lite til at ein reguleringsplan kan forsvarast:

- Kostnader til ei områderegulering for dette avgrensa tiltaket åleine er vurdert til å vera altfor høge til at det svarar til inntektspotensialet
- Ein reguleringsplan vil omfatta altfor mange punkter ein ikkje kan ta stilling til på noverande tidspunkt
- Reguleringsarbeidet vil ta fleire år og forsøket med flytebryggje bør på plass helst i inneverande sesong

Ein ser fleire stader at aktivitet avlar ny aktivitet. Viss tiltaket fører til auka kundetilstrauming, kan det

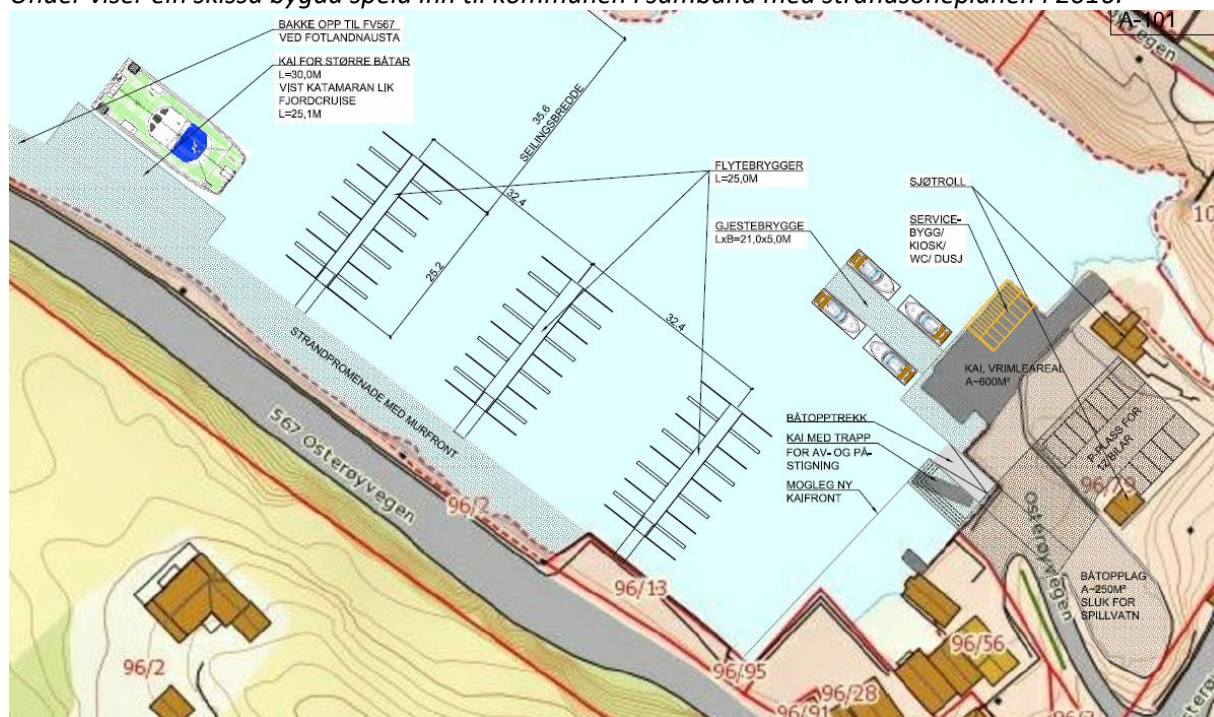
føra til at fleire aktørar syner interesse og behovet for å regulera ulike aktivitetar/tiltak kan melda seg.

Flytebryggja har til hensikt å få merksemd frå turiststraumen allereie i inneverande år og det er særskild viktig å halda kostnadane på eit minimum i starten. Flytebryggja er ei gåve frå ein lokal fiskeoppdrett og består av tre modular, to på 12,0x3,0m og ein på 7,0x2,0m. Det er følgjeleg ikkje mogleg å gjera noko med sjølve forma. Ynsket er å leggja den vinkelrett ut frå eksisterande kaifront i nordvest for å få utnytta heile bryggja til liggjeplassar. Kostnadane er derfor førebels avgrensa til byggesak og klargjering for båtgiestar og er vurdert til å vera overkomelege.

Tiltaket er i tråd med innspela bygda gav til arbeidet med strandsoneplanen. Uvisst av kva årsak er berre arealet naudsynt for båthamna som skal flyttast frå Holmen Næringsområde, tatt inn i kommuneplanen. Ein antar eksisterande kai er planlagt handsama i samband med rullering av kommuneplanen.

Dessverre for innbyggjarane og næringslivet i Fotlandsvåg har slike planar ein tendens til å dra ut i tid. Så langt me kjenner til, vil arbeidet med rulleringa av arealdelen av kommuneplanen, få oppstart over fellesferien 2021. Tidlegare er det antydning av oppstart rett over nyttår 2020/2021. Dersom ein legg til grunn at det gjerne går eitt-to år med planen, vert det lang tid for bygda og næringslivet.

Under viser ein skissa bygda spela inn til kommunen i samband med strandsoneplanen i 2016:



Skissa viser ein heilskapleg tanke om korleis hamna kan sjå ut i framtida. Båtlaget vil få tilhald langs strandpromenaden i sydvest, medan gjestebryggjer, servicebygg mm får tilhald innerst i vågen. Målet er meir liv i hjarta av Fotlandsvåg, der ulike aktørar kan spela på kvarandre. Om det vert slik, gjenstår å sjå.

Fordeler

Fotlandsvåg ligg rett nord for Hosanger og Fjordslottet ynskjer å dra nytte av den aukande tilstrøyminga av båtar til Osterøy. Det er viktig å få tilbodet på plass raskt, slik at ikkje manglande fasilitetar endrar turiststraumen. Flytebryggja er i strid med arealformåla i kommuneplanen, men det

er likevel mange fordeler:

- flytebryggja er lett reverserbar og kan lett byggjast om
- flytebryggja set ikkje merkjer i naturen og landfestet er på ein eksisterande kai
- flytebryggja vil vera open og utan stengsler. Den kan nyttast av lokalbefolkninga for t.d. bading og fiske når den ikkje er full av båtar
- flytebryggja er ei gåve frå næringslivet på Osterøy. Den kan etablerast så snart eitt eventuelt løyve er gitt og gje Fjordslottet og bygda auka næringsgrunnlag allereie i inneverande år.

Ulemper

Bryggja kan koma i konflikt seglingsvegen til båthamna som skal flyttast inn frå Holmane Næringsområde når deira reguleringsplan vert godkjent. Høgst truleg vert det ikkje konflikt, men ei samarbeidsløsning mellom Fjordslottet og bygda.

OPPSUMMERING

Fjordslottet er eitt lite hotell og treng alle besøkjande ein kan få. Båttrafikken i Osterfjorden er aukande og båtfolket i omkringliggjande kommunar har fått auga opp for Osterøy som destinasjon. Ei tiltalande gjestebryggje i Fotlandsvåg vil opna bygda for båtfolket og vert eitt utgangspunkt for fotturar, padleturar, lokalhandel på matbutikken, restaurantbesøk på Fjordslottet mm.

Ei flytebryggje er eit svært lite inngripande tiltak og kan lett reverserast eller byggast om når planane for Fotlandsvåg vert meir handfaste.

Dersom det er utfordrande å gje varig dispensasjon frå arealplanar og lovverk, ber me dykk vurdere ei tidsavgrensing på t.d. ti år, slik at ein får tid til å prøva ut konseptet.

Etter vårt syn er føremonene mange og ulempene få om ingen. Det er særskild viktig at næringslivet nord på Osterøy får «fleire bein å stå på». Ei gjestebryggje er eitt flott tiltak som gjev bygda ei handsrekning på vegen mot eitt felles mål som Osterøy kommune frontar.

Med venleg helsing
Hansen & Eknes AS



Stig Eknes

Dagleg leiar

Tlf.: 908 54 429

Epost: stig@hansen-eknes.no