

Osterøy kommune
Geitaryggen 8

5282 Lonevåg

DYKKAR REF.: 21/3082

VÅR REF.: SEk/2022007

DATO: 02.05.2022

**GBN 92/9, 13. LANDGANG TIL FLYTANDE BADESTOVE.
SØKNAD OM DISPENSASJON.**

Me viser til dykkar brev datert 08.12.2022 med pålegg om retting av ulovleg tilhøve, alternativt å senda inn søknad i ettertid.

Tiltakshavar, Den Grøne Fabrikken AS, har engasjert Hansen & Eknes AS som ansvarleg søkjar og arkitekt for landgang til si flytande badstove.

PLANSTATUS

Reguleringsplan

Reguleringsplan 504_63 *Hosanger Sentrum* er vedtatt 05.11.2002. Området i sjø er regulert til «*Hamneområde i sjø*» og «*Bevaringsområde*», medan landfestet for landgangen er regulert til «*Naust/Verkstad/Kontor*».

Arealdel av kommuneplan

Arealdelen av kommuneplan planID 12532010001 med føresegner er sist revidert 24.06.2019.

Under pkt. 7.13 i føresegnene er det lista opp reguleringsplanar som skal gjelda framføre arealdelen av kommuneplanen. Reguleringsplan 504_63 er ikkje nemnt og er eldre enn arealdelen av kommuneplanen. Arealdelen av kommuneplanen med føresegner er difor gjeldande for tiltaket.

Området i sjø er regulert til «*Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone*» merka omsynssone «*Bevaring av kulturmiljø*»

Landfestet for landgangen er regulert til «*Sentrumsformål*» og merka omsynssone «*Bevaring av kulturmiljø*».

DISPENSASJON

På vegne av Den Grøne Fabrikken 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 Arealføremål jf. PBL § 11-7 nr. 6

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

- Området der landgangen er planlagt ligg i areal avsett til Friluft/Ferdsløse/Fiske/Natur 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..»

- Byggjegrensa er i arealdelen av kommuneplanen lagt til formålsgrensene og landgangen er i strid med byggjegrensa.

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

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

Eldsjeler i Hosanger stifta i 2004 *Vener av Mjøs vågen*. Styreleiar, Lars Mjøs, opplyser at foreininga er ein ideell organisasjon med føremål å skapa aktivitet og driva eit aktivt vernearbeid som omfattar både handverkstradisjonar, kulturmiljø og landskapet kring Mjøs vågen. *Vener av Mjøs vågen* legg til grunn at den einaste måten å ta vare på Mjøs vågen som eit heilskapleg kulturmiljø med stor tidsdjupne og konseptet «*Vern gjennom bruk*».

Dugnadsarbeidet til *Vener av Mjøs vågen* er lagt merke til og har fått stønad frå fleire hald:

- i september 2005 vart dei tildelt Arild Haaland sin vernepris på kr 50.000 for arbeidet som var gjort for å ta vare på dei unike bygningane og som stimulans til vidare arbeid
- i 2011-2014 var dei del av «LivOGLyst»- programmet for lokalsamfunnsutvikling i regi av Hordaland Fylkeskommune. Det ligg ein sluttrapport på nettstaden <http://www.kom-an.no/media/139340/Sluttrapportering-LivOGLyst-2011-2014-PDF.pdf>

Sidan 2005 er ei rekkje bygningar restaurerte og tekne i bruk til ulik næringsverksemd og frivillige tiltak. Ein har blant anna etablert lokalbutikk, pub, kunstgalleri, frisør, sumarkafè i eitt av nausta og liv i den gamle treskoverkstad. I dei seinare åra er ein møbelfabrikk renovert og husar i dag *Den Grøne Fabrikken*. Her er det kunstnaraktivitet, juleverkstad og -utsal, yogaundervisning og mykje meir.

Oppsummert har det skjedd svært mykje positivt i bygda og ein er no over i ein fase der ein prøver å skapa verdiar. Renovering og vedlikehald av gamle bygg er kostbart og krev mange dugnadstimar. Arrangement som utstillingar og julemarknad er endå i stor grad dugnadsdrive. Framover er det særskild viktig at fleire klarar å skapa inntekter av aktiviteten. Dersom ikkje det lukkast er det stor fare for at entusiasmen sakte, men sikkert avtar og til slutt er ein er attende til situasjonen i 2005.

I seinare tid har Osterøy kommune trekt fram turisme som ein 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 no omsetjast til inntekter for næringslivet og kommunen. Bygda Hosanger har gjort ein framifrå innsats gjennom mange år og har klart å byggja seg opp som ein destinasjon for helgeturisme både for gjestar med bil og båt. Spesielt i sumarhalvåret er det mange og varierte tilbod for dei vitjande, bl.a. Kossdalsvegen, fjellturar, kunstutstilling, pub mm.

Den Grøne Fabrikken er ein del av mangfaldet ein kan oppleve i Hosanger. Bygningane huser blant anna julemarknad, yogaundervisning, kunstutstillingar og syner fram utøvande kunst. I tillegg vert det sett opp kurs og aktivitetar for alle aldersgrupper.

Tiltaket

Den flytande badstova er eit kunstprosjekt initiert av Osterøy kunstlag. I 2019 inviterte kunstlaget kunstnarar til å laga eit Land Art prosjekt og lanserte ideen om ei kunstbadstove på ein flytande, flyttbar flåte. Prosjektet har som målsetjing å utvide kunst- og publikumsarenaen for formidling av samtdiskunst og vil vera eit heilårstilbod for vitjande i Hosanger.

Eit omfattande kunstprosjekt i regi av OSTERØY KUNSTLAG.

Laget ynskte å tilføra lokalmiljøet kunst i form av ein installasjon som alle kunne bruka. Kunstnarane Wenche Kvalstad Eckhoff og Else Karin Tysse Bysheim inngjekk i 2019 eit samarbeid og lanserte idéen om ei kunst-badstove på ein flytande flyttbar flåte. Kunstnarane står ansvarleg for idé, design og utforming av arkitektur samt den kunstnariske utsmykkinga på både eksteriør og interiør. Målet var mellom anna å skapa ein installasjon, ein hybrid mellom kunst, arkitektur og ein bruksskulptur.

Ein møteplass til bruk heile året.

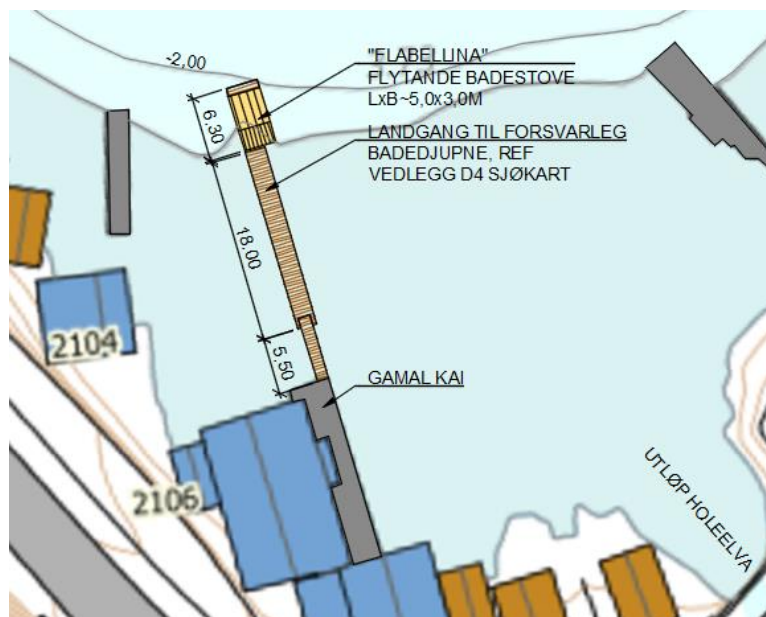
Utdrag frå heimesida til flabellina.no

Etter eit utal dugnadstimar, sponing frå ulike verksemdar og økonomiske tilskott frå fleire instansar vart prosjektet sluttført i 2021. Den flytande badstova *Flabellina*, har til no hatt svært gode vitjingstal og bidreg til auka merksemd for Hosanger og *Den Grøne Fabrikken*. Ein skulle kanskje tru at ei flytande badstove er sesongbasert, men besøkstala er høge, sjølv gjennom vinteren og gir svært kjærkomne inntekter gjennom heile året.

I samband med rehabiliteringa av Den Grøne Fabrikken vart det lagt ut ein landgang for tilkomst med båt under arbeida. Omtrent samstundes med ferdigstillinga av byggearbeida, vart arbeidet med *Flabellina* sluttført og den vart midlertidig fortøyd til landgangen. Ein ynskjer at landgangen frå byggeperioden kan nyttast vidare til landgang for badstova.

Den Grøne Fabrikken har fasilitetar og aktivitet gjennom heile året, noko som gjer den eigna til å administrera utleiga av *Flabellina*. Utfordringa er at Mjøs vågen er langgrunn og inne ved fabrikken er

det ikkje djupne nok til at den kan liggja til kai, utan å stå på sjøbotnen ved lågvatn.



Utsnitt frå vedlegg D4 Sjøkart NGU med koter på sjøbunnen

Sjøkartet frå NGU syner omfanget av langrunna inst i Mjøsvågen. Midtre del av landgangen ligg på botnen når det er lågvatn.



Lågvatn 17.03.2022

Biletet er tatt innerst i Mjøsvågen mot nordvest og syner kaien framføre Den Grøne Fabrikken, landgangen ut til badstova og badstova. Ein ser og evjebotnen som er uråd å ta seg fram i eller nytta til bading.

Badstova er ikkje konstruert for å kunne vekselvis stå på grunn og vekselvis flyta. Den kan difor ikkje fortøyast så nær vår stein- og trebrygge at ein ordinær, ikkje-flytande, landgang kan nyttast. I tillegg må ein utom langgrunne for å kunne bade i sjøen.

Regulering

Etter vårt syn er tiltaket for lite til at ein reguleringsplan kan forsvare seg:

- 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 badstova treng ein base no

Arealformål i sjø

Areal i sjø er avsett til «*Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone*».

I føresegnene under *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone* heiter det i pkt. 6.1 at «*Tiltak i dette føremålet skal ha særskild fokus på å sikre allmenn friluftsliv og rekreasjon i strandsona og på sjøen...*».

Vidare er det under overskrifta *Friluftsområde i sjø og vassdrag* under pkt. 6.14 framheva at «*Føremålet er friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og tilhøyrande anlegg som til dømes gapahuk, grillplass, mindre brygge og anna som naturleg fell inn i føremålet...*».

Etter vårt syn er badstova i tråd med arealformålet, sjølv om ein lyt betala for å bruka den. Det er mange stader det er betalingsløysingar for tilgang til spesielle badeinstallasjonar.

Arealformål på land

Areal på land er avsett til «*Sentrumsformål*». Det er berre innfestinga av landgangen som rører ved dette arealet og etter vårt syn er tiltaket i tråd med formålet.

Omsynssone

I føresegnene under *Omsynssone kulturmiljø* pkt. 7.6 heiter det at «*Ved tiltak i denne sona skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø. Tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale*».

Vidare skreiv Hordaland fylke i 2016 som innspel til arbeidet med strandsoneplanen at «*...Hosanger kyrkjestad og Mjøsvågen er best tent med å bli teke vare på som eit heilskapleg kulturmiljø med stor tidsdjupne...*». Frå planskildringa for strandsoneplanen heiter det at «*...var det ei målsetting å vurdere behov for sjønære næringsareal og eventuell ny bruk av gamle næringsbygg i strandsona...*»

Vener av Mjøsvågen legg til grunn at den einaste måten å ta vare på Mjøsvågen som eit heilskapleg kulturmiljø med stor tidsdjupne, er konseptet «*Vern gjennom bruk*». For å auka tidsdjupna, er det viktig å opna for nye tiltak. Tiltaket er ein søknad om vern gjennom aktiv, ny og inntektsbringande bruk.

Etter vår samla vurdering bryt ikkje tiltaket med heilskapen i verneområdet og er i tråd med *Vener av Mjøsvågen* sitt grunnsyn.

Revisjon av kommuneplanen sin arealdel 2023 – 2035

Osterøy kommune har utarbeida eit planprogram for revisjon av kommuneplanen sin arealdel. Planprogrammet er ute til høyring og det er frist for merknader 12.04.2022. Under pkt. 1.5 *Områdeavgrensing* syner ein til at kommunedelplanen for sjø og strandsone ikkje skal reviderast

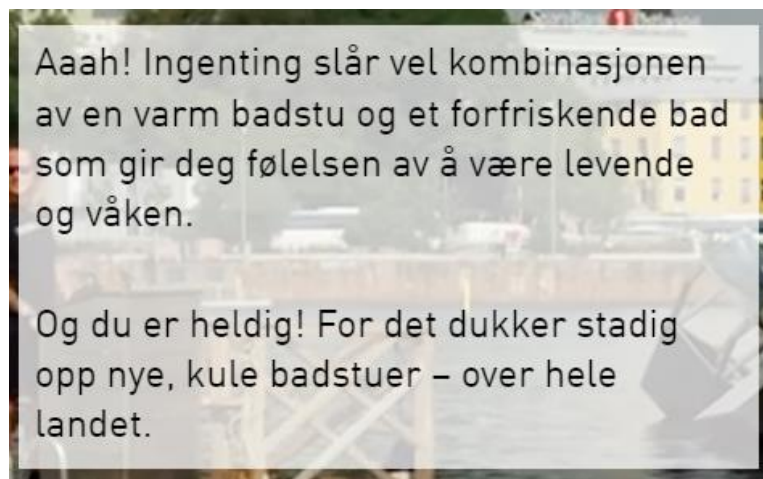
samstundes med arealplanen, men ein opnar for «...arealinnspeil knytt til næring, inkludert reiselivsverksemd, som krev tilgang til sjø».

Under pkt. 2.4 *Kommunale føringar med relevans for planarbeidet* heiter det at «...Planen skal sikre innbyggjarar og andre tilgang til sjø, viktige naturverdiar og ivareta moglegheit for næringsutvikling...».

Desse punkta syner at planavdelinga i Osterøy kommune ynskjer å leggja til rette for reiselivet og tiltak knytt til ålmenn bruk av sjø- og strandsona.

Kva gjer ein andre stader

Ein ser ein trend i å leggja til rette for ålmenn bruk av sjø- og strandsona. Tilsvarande badstova i Hosanger, ser ein at blant anna Bergen og Oslo har ei eller fleire badstover tilgjengelege ved bryggjer i sentrum. Vidare ser ein at nettstaden visitnorway.no profilerer flytande badstover over heile landet og som ein heilårsaktivitet.



Utdrag frå Nettstaden visitnorway.no

For Osterøy kommune sin del er berre Kossdalen og FjordSlottet profilert på visitnorway.no. Kanskje kan Flabellina verta neste destinasjon?

Føremoner med tiltaket

Både i bakgrunnen for tiltaket og om tiltaket er det gjort greie for kor viktig aktivitet er for bygda. I den samanheng er badstova eit særskilt viktig tilskot.

Landgangen kan vurderast til å vera i strid med arealformål og omsynssone, men det er ein del fordelar:

- tiltaket er lett reverserbar og kan lett byggjast om
- tiltaket set ikkje merkjer i naturen og landfestet er på ein eksisterande kai
- tiltaket er ei såkalla «lågthangande frukt» for å skapa aktivitet
- tiltaket er i tråd med Osterøy kommune sitt planprogram for revisjon av arealplanen, om å opna for reiselivsverksemd som krev tilgang til sjø
- tiltaket gir ålmenna kontrollert tilgang til ein del av strandsona gjennom forretningsdrifta til Den Grøne Fabrikken AS. Det er berre tilgang gjennom avtale og med tilsyn for at tryggleiken skal vera ivarettatt

Ulemper

Me ser ingen klåre ulemper, all den tid tiltaket er særst lett å reversera.

OPPSUMMERING

Hosanger er ei lita bygd som arbeider hardt for å halda aktivitet i sitt nærområde. *Vener av Mjøsvågen* har arbeida i mange år under fana *Vern gjennom bruk* og badstova passar godt inn i miljøet dei har skapt i bygda. No treng ein tilbod som kan skapa inntekter for at Hosanger skal kunne fortsetja utviklinga.

Tiltaket kan lett reverserast eller tilpassast framtidige planar for Mjøsvågen. I denne omgang er målet å gje *Flabellina* ein tilfredsstillande tilhaldsplass med tilstrekkeleg djupne til formålet, samt betra tilgangen for årmeina og aktiv bruk av sjø- og strandsona. Tilgangen er kontrollert av Den Grøne Fabrikken AS for at tryggleiken til dei vitjande skal vera ivaretatt.

Tiltaket er knytt opp til badstova og ynskje om å utvikla konseptet vidare. Ein ser at dispensasjonar ofte er gitt med tidsavgrensning på tre, fem eller ti år. Ein slik tidsavgrensa dispensasjon vil skapa vanskar for tiltakshavar i forhold til planlegging av aktivitetar og er lite forutsigbar. Ein treng tryggleik for å kunne foreta investeringar og me ber difor om ein gyldig dispensasjon så lengje landgangen er brukt aktivt i næring, eventuelt vert avløyst av nye arealplanar/reguleringsplanar.

Etter vårt syn er føremonene mange og ulempene få om ingen. Det er særst viktig at næringslivet nord på Osterøy får «fleire bein å stå på». Ei badstove 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

Mobil 908 54 429

Vedlegg

D1 Situasjonsskart med tiltaket innteikna

D2 Arealdel av kommuneplanen med tiltaket innteikna

D3 Reguleringsplan med tiltaket innteikna

D4 Sjøkart frå NGU med tiltaket innteikna