

Bjarte Egeland
Slettevikvegen 22
5124 Morvik

Morvik 17.03.2015

Osterøy Kommune
Rådhusplassen
5282 Lonevåg

SØKNAD OM DISPENSASJON GNR. 110, GNR. 42

Tiltakshaver er Bjarte Egeland

Det omsøkte tiltaket omhandler utlegg av ny flytebrygge.

Da eiendommen ligger i uregulert område, vil tiltaket kreve dispensasjon etter kommuneplanens bestemmelser punkt 1.1 om plankrav. Da tiltaket kommer nærmere strandlinjen enn 100 meter vil tiltaket også kreve dispensasjon fra kommuneplanens punkt 1.5 om byggegrense mot sjø.

Planstatus:

- 2010001 Kommuneplanens sin arealdel 2011 – 2023 Osterøy kommune
- Eiendommen ligger i område med arealformål "Fritidsbusetnad".

1. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens punkt 1.5, byggegrense mot sjø.

Av kommuneplanens punkt 1.5 følger det at byggegrensen mot sjø i uregulert område er 100 meter. Ettersom tiltaket gjelder å fornye en flytebrygge vil tiltaket komme innenfor denne byggegrensen.

Bakgrunnen for bestemmelsen er å verne strandsonen fra privatisering og sikre allmenn tilgjengelighet. På omsøkt eiendom er det allerede et naust og en kai. Det har fra ca. 1998 til 2011 vært lagt ut flytebrygge samme sted som det søkes ny flytebrygge anlagt. Ettersom eldre flytebrygge som har lagt i ca. 13 år vil anleggelse av ny flytebrygge ikke medføre økt utnyttelse eller privatisering av eiendommen. Eksisterende landgang vil bli benyttet til ny flytebrygge og vil ikke bli festet permanent. Landgang vil kunne tas opp og inn ved nøst når den ikke er i bruk.

Årsaken til at det søkes om å anlegge flytebrygge er at jeg ønsker å benytte sjøveien til min eiendom med en familiebåt. Det er i dag ca. 10-20cm dybde ved lavvann noe som gjør at det er ikke mulig å legge inn til kai med en familiebåt.

Eiendommen er liten og det er begrenset plass. En bilvei fram til nøstet vil derfor være svært ødeleggende for arealet og kreve store naturinngrep. Skal man frakte materialer osv. for vedlikehold

av naust er en flytebrygge den eneste og sikreste måten for å transportere fra / til båt.

Flytebrygge vil øke både bruksnyttten og bruksgleden av eiendommen.

I følge plan- og bygningsloven §19-2, andre ledd, første punktum, er det når "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra" blir "vesentlig tilsidesatt" dispensasjon ikke skal gis. Det overveiende hensynet bak bestemmelser om byggegrense mot sjø er å ta vare på urørt strandsone for allmennheten, og kontrollere privatiseringen av strandsonen. Det er allerede en kai og naust på eiendommen. Omsøkt flytebrygge søkes plassert samme sted som eldre flytebrygge lå. Hensynet bak bestemmelsen vil derfor ikke bli "vesentlig tilsidesatt". Det omsøkte tiltaket vil videre tilrettelegge for god og sikker tilkomst mellom båt og land, og jeg vil få mulighet å benytte min eiendom på en bedre måte da sjøveien er den eneste måten å transportere tyngre utstyr fra og til min eiendom. Etter dette mener jeg at fordelene ved å gi dispensasjon vil være "klart større enn ulempene" jf. Pbl. §19-2, andre ledd, andre punktum.

2. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens punkt 1.1, plankrav.

Det følger av kommuneplanens punkt 1.1 av "Areal sett av til bygg og anlegg etter Pbl § 11-7 nr. 1, skal inngå i ein reguleringsplan, før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §20-1 og 20-2 er tillete". Eiendommen er ikke regulert, og da tiltaket ikke faller inn under noen av unntaksbestemmelsene kreves det dispensasjon fra plankravet.

Hensynet bak bestemmelsen om plankrav er å sikre en hensiktsmessig styring av utbygging og utnyttelse av arealer i kommunen. Eiendommen ligger i område avsatt til arealformål "fritidsbusetnad" i kommuneplanen. Omsøkt tiltak er derfor i tråd med kommuneplanen. Videre er eiendommen allerede bebygd med et nøst. Omsøkt flytebrygge som gir god tilgang mellom sjø og eiendom må sees på som en naturlig del i forhold til hva arealet er tiltenkt til. Omsøkt flytebrygge vil heller ikke medføre en endring av utnyttelse på eiendommen som tilsier behov for regulering. Dette taler for at hensynet bak bestemmelsen om plankrav ikke vil bli "vesentlig tilsidesatt" ved innvilgelse av dispensasjon, jf. Plan- og bygningsloven §19-2, andre ledd, første punktum.

Det omsøkte tiltak er i tråd med gjeldende bestemmelser i kommuneplanen samt må sees som et svært lite tiltak i forhold til andre tiltak som har blitt godkjent i område de siste år.

Jeg mener det må tas hensyn til følgende i vurderingen av denne søknaden:

- Tiltaket er lite.
- Flytebryggens landgang tas på land vinterhalvåret.
- Tiltaket er reversibelt.
- Tiltaket medfører ingen endringer på land.
- Tiltaket sikrer at eiendommen har tjenlig tilkomst fra sjø.

- Det er ikke kjent sterk allmenn interesse som tilsier at område skal benyttes i bruk på annen måte en i dag.
- Tiltaket er ut fra omfang, utforming og plassering vurdert til i liten grad å endre forholdene på stedet.
- Det har forelagt tilsvarende flytebrygge fra ca. 1998 – 2011 på samme sted uten at det har medført noen problemer (eldre flytebrygge ble fjernet grunnet dårlig teknisk stand).
- Det er ikke etablert vei fram til eiendommen da en vei vil totalt ødelegge store deler av eiendommen ved at det da ikke blir areal til å utvikle tomten videre.

Det må derfor tas hensyn til plbl. § 17-2 tredje ledd nr. 3 om brygge på bebygd eiendom til sikring av eierens atkomst. Det følger av bestemmelsens tredje ledd nr. 3 at forbudet ikke gjelder for brygger som sikrer atkomst til eiendommen. Her har Stortinget bestemt at hensynet til atkomst skal gå foran de hensynene som begrunner byggeforbudet i strandsonen. Det samme må legges til grunn i tilfeller der bestemmelsen ikke kommer direkte til anvendelse, men hvor det vurderes dispensasjon fra plan til tiltak i strandsonen. Det omsøkte tiltaket er en mindre flytebrygge og ikke et større bryggeanlegg som skal benyttes av flere båter.

Ved innvilgelse av dispensasjon kan jeg øke nytteverdien, gleden av og sikkerheten ved bruk av flytebrygge slik som jeg har gjort de siste 12 - 15 år. Fordelene med dispensasjon vil etter en samlet vurdering være klart større enn ulempen og dispensasjon kan derfor gis.

Jeg håper på et positivt svar på søknaden og ser fram til å høre fra Dere.

Vedlegg: 3 sider
- Bilder over eldre flytebrygge og dens plassering.
- Ortofoto
- 2 stk. Flyfoto

Med hilsen


Bjarne Egeland



Bilde fra 10.2009

Eksisterende landgang benyttes til ny flytebrygge



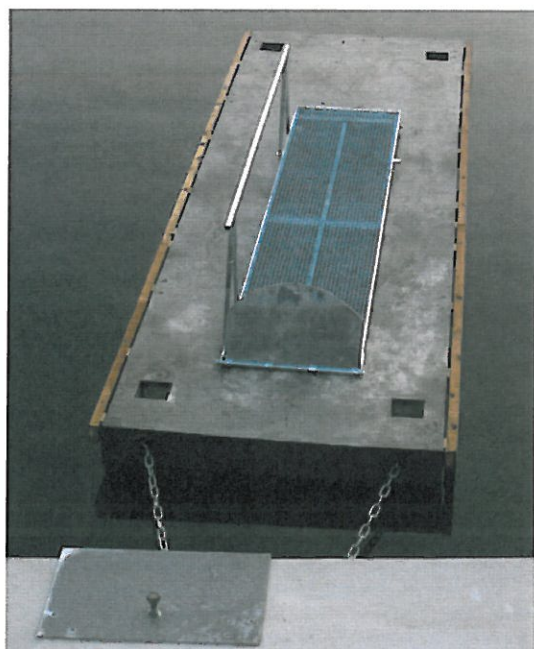
Bilde fra 10.2009

Ny flytebrygge skal forankres i samme posisjon som eldre flytebrygge lå.



Bilde fra 10.2009

Ny flytebrygge skal forankres i samme posisjon som eldre flytebrygge lå.



Bilde av ny flytebrygge som søkes.

Størrelse: 8 m lang x 2,4 meter bredde.

