

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
053/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.06.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	21/824

96/79 - Fotland - Søknad om dispensasjon for utlegging av flytebrygge

Vedlegg:

2021013_VedleggB1-Dispensasjon,revB

7_KART_Situasjonsplan_2021013_VedleggD2-KPA.pdf

8_KART_Situasjonsplan_2021013_VedleggD3-Flyfoto.pdf

9_KART_Situasjonsplan_2021013_VedleggD4-Sjokart.pdf

10_KART_Situasjonsplan_2021013_VedleggD1-Situasjonsplan.pdf

96-79 situasjonskart 1-1000

96-79 kommuneplan 1-1000

96-79 kommuneplan 1-5000

96-79 ortofoto 1-1000

96-79 ortofoto 1-5000

NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon frå kommuneplan - Utlegging av flytebrygge - Gnr 97 bnr 79 - Osterøy kommune

Uttale - Osterøy - 96/79 - Fotland - utlegging av flytebrygge - dispensasjon

KU-sjø-og-strandsoneplan-side 60-72

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 1 og 6 og 11-9 nr. 1 og 5 til utlegging av flytebrygge på gnr. 96 bnr. 79, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er ulempene med å gje dispensasjon større enn fordelene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 053/21

PL - behandling:

Alf t Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - synfaring

Framlegget vart vedteke med 4 røyster (1AP,1SP,1FRP,1MDG) mot 1 røyst (1SP)

Møteleiar gjorde slikt framlegg: "Grunna synfaring i saka, vert fristen for kommunen si

sakshandsaming utsett til 10.09.21, jfr. byggesaksforskrifta § 7-3."

AVRØYSTING

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring.

Grunna synfaring i saka, vert fristen for kommunen si sakshandsaming utsett til 10.09.21, jfr. byggesaksforskrifta § 7-3."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 96 bnr. 79 Fotland.

Tiltakshavar: Fjordslottet eiendom AS.

Heimelshavar: Aslaug Skaret.

Ansvarleg søkjar: Hansen & Eknes AS.

Dispensasjonssøknaden mottoken: 27.04.2021.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for utlegging av flytebrygge på gnr. 96 bnr. 79.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Eigar av gnr. 96 bnr. 56 har i e-post av 24.03.2021 kome med merknader til tiltaket:

Merknad til plassering av flytebrygge i tilknytting til gnr 96 bnr 79 i Fotlandsvåg-Osterøy kommune

Som grunneier av gnr 96 bnr 56 er jeg i utgangspunktet positiv til planlagt plassering av en flytebrygge foran Møllekaiaen gnr 96 bnr 79 slik det er foreslått i tilsendt nabovarsel.

Legger til grunn at det gjelder ny plassering av de flytebrygger som allerede har lagt langs kaiaen en tid.

Flytebryggenes utforming er tilpasset et fiskeoppdrett og lite estetisk tiltalende.

Det bør derfor stilles krav til utforming som er bedre tilpasset omgivelsene enten ved å modifisere de aktuelle flytebrygger eller at det legges ut flytebrygger av tre/betong som er mindre iøynefallende og som vanligvis brukes i tilsvarende omgivelser.

Det nevnes at noen flytebrygger skal fjernes. Forventer at det gjelder begge de to gamle og til dels ødelagte flytebryggene som ligger ved Møllekaiaen i dag, inkludert den som ligger nær opp til min eiendom. Det bes om at sistnevnte også fjernes.

I mottatt nabovarsel er det vist til at tiltaket er i tråd med ideskitser som bygdlaget har laget for Fotlandsvåg. Skissen viser blant annet parkering på Møllekaiaen og utfylling foran min eiendom. Forslaget er utarbeidet uten at jeg som grunneier har vært invitert til noen som helst dialog og uten å ta hensyn til mine rettigheter som grunneier. Jeg er sterkt i mot en utfylling foran min eiendom og risiko for økt ferdsel på eiendommen. Det er beklagelig at tilrettelegging for næring får som konsekvens omfattende fylling i sjø som igjen fører til at båthavn planlegges flyttet til de indre deler av Fotlandsvåg. Foreslåtte dimensjoner på båthavnen står ikke i forhold til stedet.

Søkjar har kommentert nabomerknadene i e-post av 24.03.2021.

Det er korrekt at søknaden gjeld flytebryggene som har lagt i Fotlandsvåg ei tid.

Tiltakshavar vil nok modifisera bryggjene på ein eller annan måte, men på noverande tidspunkt føreligg det ikkje nokon konkrete planar. Det har samband med at ein først søker om dispensasjon frå Arealdelen av kommunenplanen om i det heile tatt å få lov til å leggja ut bryggjene. Dersom dispensasjonen vert innvilga, skal den følgjast opp med Søknad om tillatelse til tiltak, der teikningar av ei ferdig prosjektert løysing er vedlagt. Ein vil ikkje starta opp noko prosjektering før dispensasjonen er avklart.

Den ytterste bryggja skal nok fjernast. Den innerste er det planar om å rusta opp.

Rett før strandsoneplanen skulle stemmast over i 2016 var det ingen heilskapeleg plan for Fotlandsvåg i forslaget til planavdelinga i kommunen. Idèskissa vart utarbeida all hast for å visa politikarane kva muligheter som er tilstades om ein tenkjer heilskap. Som de ser av arealdelen av kommuneplanen er berre plasseringa av flytebryggja til

båtlaget tatt med. Av det me sit med av opplysningar, skal resten av Fotlandsvåg sentrum handsamast i ein sentrumsplan, men det arbeidet er ikkje kome i gang endå. Me veit heller ikkje når dette arbeidet skal startast opp.

Det er med andre ord ingen planar for resten av kaiområdet og bygga i strandsona. Før noko detaljplanlegging kan setjast i gang, må areal setjast av i arealdelen av kommuneplanen/sentrumsplanen. Etter våre opplysningar skal arbeidet med kommuneplanen startast opp i inneverande år, men om Fotlandsvåg sentrum då vert halden utanfor i påvente av ein sentrumsplan, veit me ikkje. Uansett vil alle få moglegheit til å koma med innspel i slike prosessar, uavhengig av plantype.

Kommunen syner til mottekne nabomerknader og kommentarar.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde sentrumsføremål – BS1. I område Fotlandsvåg BS1 kan det etablerast forretning, kontor eller bevertning i fyrste etasje og i etasjane over dette er det lov til å etablere bustad, overnatting, kontor, forretning og bevertning, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.33.

Byggegrensa mot sjø ligg i dette området på arealføremålsgrrensa sentrumsføremål, jf. grå stipla linje i plankart, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

I sjø ligg arealet innanfor område bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Det er ikkje fastsett byggeområde i sjø for kai eller flytebrygge på denne eigedomen. Derimot er det avsett eit område for småbåthamn vest for gnr. 96 bnr. 79. Det er om lag 44 meter frå hjørnet på sentrumsføremålet på gnr. 96 bnr. 79 til området der småbåthamna VS2 byrjar.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, arealføremåla i sjø og på land, og byggegrensa mot sjø i kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

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 etablere ei gjestebrygge 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 forsvareast:

- Kostnader til ei områderegulering for dette avgrensa tiltaket åleine er vurdert til å vera altfor høge til at det svarar til inntekstpotensialet
- 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

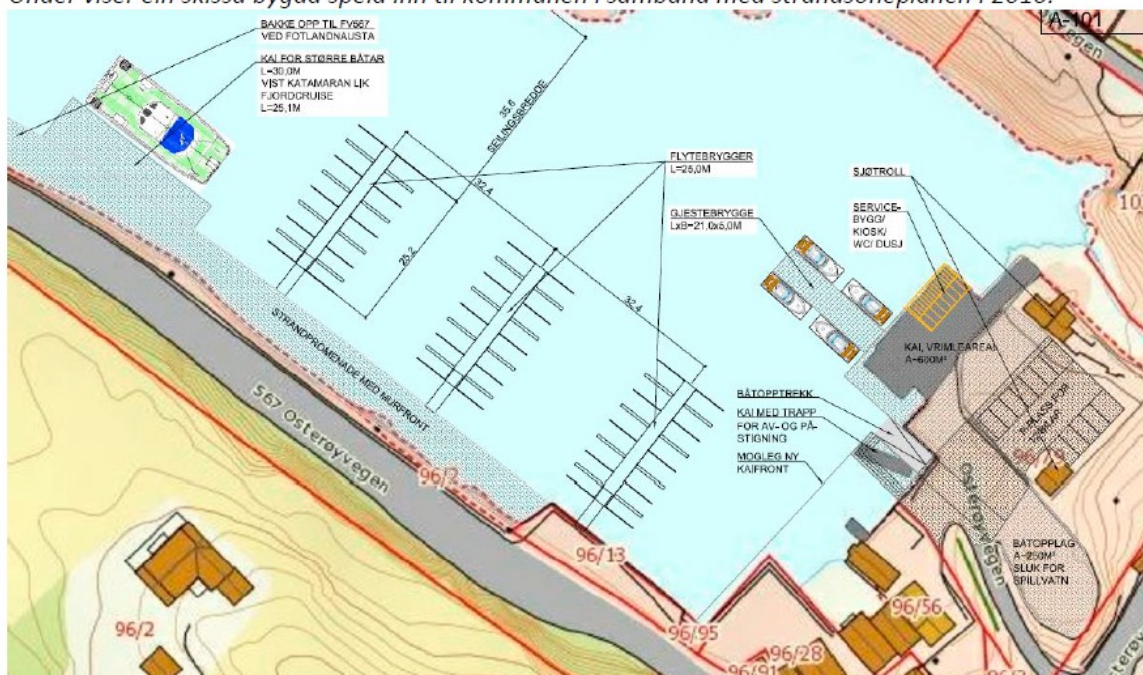
Ein ser fleire stader at aktivitet avlar ny aktivitet. Viss tiltaket fører til auka kundetilstrauming, kan det føra til at fleire aktørar syner interesse og behovet for å regulera ulike aktivitetar/tiltak kan melda seg.

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 følgeleg ikkje mogleg å gjera noko med sjølve forma. Ynskjet 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 båtgjestar 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 samarbeidsløysing 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 tiltalende 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 gjestebrygge er eitt flott tiltak som gjev bygda ei handsrekning på vegen mot eitt felles mål som Osterøy kommune frontar.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Dispensasjonssøknaden er send til uttale til Fiskeridirektoratet – region vest, Kystverket, Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), Statsforvaltaren i Vestland, Stiftelsen museum vest og Vestland fylkeskommune.

NVE har i brev av 27.05.2021 kome med følgjande fråsegn:
"NVE har ingen merknader til dispensasjonsspørsmålet."

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 28.05.2021 kome med uttale til saka:

Vurdering

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unntak frå dette, og skal ikkje vere kurant.

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen i pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08).

Privatisering og nedbygging i strandsona skal som kjent unngåast. Statsforvaltaren er difor i utgangspunktet negativ til at strandsona vert utbygd gjennom dispensasjonar dersom det ikkje ligg føre ei overvekt av samfunnsinteresser som kan forsvare ei utbygging.

Den omsøkte flytebrygga er relativt stor, 26 meter lang og 3 meter brei. Tiltak av eit slikt omfang vil kunne gje negative konsekvensar for mellom anna landskap, natur, miljø og friluftsliv. Fotlandsvågen er ein del av eit kartlagt viktig friluftslivsområde av viktig verdi (type «strandsone med tilhøyrande sjø og vassdrag»), noko som gjer at ein må ta endå større omsyn til friluftslivsinteresser i området. Eventuelle negative konsekvensar av tiltaket er ikkje utgreidd. Det vil difor være uheldig å gje dispensasjon frå reguleringskrav og byggegrense mot sjø til eit så stort tiltak.

Ein dispensasjon slik det er søkt om vil vidare vere uheldig då det kan skape forventningar om tilsvarande avgjerd i liknande saker i området og elles i kommunen og såleis setje til side kravet om ei planmessig forvaltning av strandsona i kommunen.

Det er i kommuneplanen sett av plass til småbåthamn rett vest for det omsøkte tiltaket, og vi vil tilrå at kommunen sikrar at ein primært lokaliserer båtplassar der.

Konklusjon

Statsforvaltaren rår i frå at det vert gjeve dispensasjon frå reguleringskravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, arealføremålet i sjø og på land og byggegrensa mot sjø i kommuneplanføresegn punkt 1.13. for utlegging av flytebrygge ved gnr. 96 bnr. 79 i Fotlandsvåg.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttalt seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Vi ber om å få eit eventuelt vedtak i saka til klagebehandling

Kommunen syner elles til mottekne uttalar.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegn det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Det er i dispensasjonssøknaden mellom anna synt til innspel som bygda gav til arbeidet med strandsonenplanen.

Rådmannen syner til konsekvensutgreiing for kommunedelplan for sjø- og strandsonen punkt 15 småbåthamn og gjestehamn Fotlandsvåg, side 60-72. Innspelet gjeld fleire eigedomar inklusiv gnr. 96 bnr. 79. Framlegg til nytt arealføremål var småbåthamn og gjestehamn.

Utdrag frå konsekvensutgreiinga:

15 Småbåthamn og gjestehamn Fotlandsvåg

STADNAMN: Fotlandsvåg og Osterhamn

GNR/BNR: 96/2, 13, 15, 28, 56 og 79 og 105/3 m fl.

Noverande planstatus: Noverande og framtidig næring og LNF, i sjø bruk og vern av sjø og vassdrag.

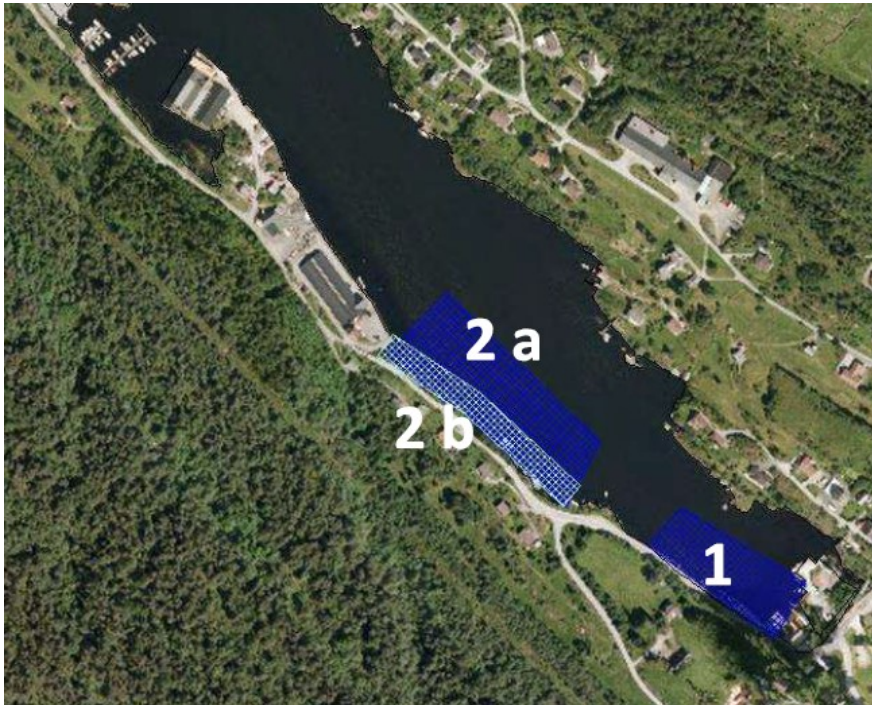
Framlegg til nytt arealføremål: Småbåthamn og gjestehamn

Storleik (daa): Kvart område er omtrent 10 daa

Områdeskildring:

Eksisterande småbåthamn i Fotlandsvåg ligg i eit område som er under regulering til næringsområde. Det må difor vurderast ei ny lokalisering i Fotlandsvåg. Alternative lokaliseringar er lagt til 4 ulike stader i tillegg til at det skal lokalisast eit betre gjestehamn. For alternativ 2 er det vurdert to lokaliseringar. 2 a) ligg frå land og heilt ut i til midten av vågen. Alternativ 2 b) ligg langs land.

Det har i politisk arbeidsgruppe kome eit ynskje om å greie ut lokalisering i Osterhamn i tillegg til dei 3 i Fotlandsvåg. Infrastrukturen til dette alternativet går ut over plangrensa innover land men er vurdert sidan det er viktig å gjere ei heilskapleg vurdering av den samla verknaden av tiltaket. Gjesteamn vil ikkje vera aktuelt på alt 4.



SAMASTILLING OG TILRÅING:

Lokalitet 1

Positive konsekvensar:

- Positivt med sentrumsnær lokalisering

Negative konsekvensar:

- Stor konsekvens for landskap ved at store delar av den indre vågen vert beslaglagt av småbåthamna
- Negativ verknad på registrerte kulturminner
- Manglar god infrastruktur og er vanskeleg å få til i eit område med lite tilgjengeleg areal

Rådmannen sin samla vurdering:

Alle alternativa har fordeler og ulemper knytt til seg. I ei samla vurdering er det vektlagt at småbåthamna vert lokalisert i nærleiken til Fotladsvåg og at ein kan samlokalisera gjestehamn og småbåthamn. Samstundes må ein ta omsyn til at vågen er eit viktig landskapselement der ei småbåthamn vil verta dominerande, i tillegg til at denne vil hindre tilkomst til kaiområde for nyttetrafiikk. På den bakgrunn vil ein ikkje tilrå alternativ 4 eller 1. Det vil vera utfordrande å samlokalisera småbåthamn og gjestehamn på 3 fordi det er lang gangavstand til tenestetilbod i Fotladsvåg for gjestehamna.

Ein ser at det på alternativ 2 kan verta ei samlokalisering og at det her vil verta eit mindre markert landskapsinngrep ved etablering av småbåthamn. Kaiområde innerst i vågen vert tilgjengeleg med dette alternativet. Dette tiltaket forutset at ein klarar å etablere ein gangveg langs/på sjø inn til dampskipskaien. Ein vil i tillegg her ha mulighet for å utvide småbåthamn og sikre framtidig tal på småbåtplassar.

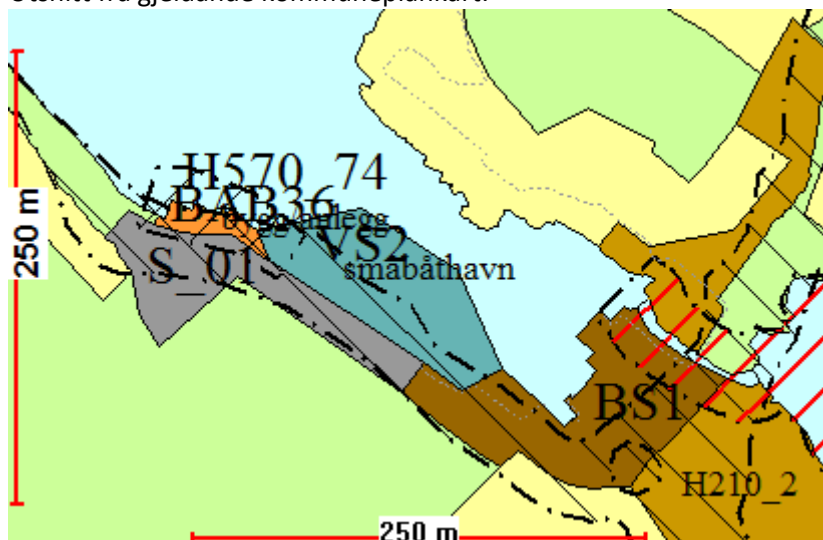
Ut frå ein samla vurdering så rår ein difor til alternativ 2b som framtidig småbåthamn.

Heradsstyret sitt vedtak:

Alternativ 1 vert vald som lokalitet for gjestehamn, småbåthamn og skyssbåtkai.

Rådmannen legg ut frå heradsstyret sitt vedtak, konsekvensutgreiinga og endeleg plankart til grunn at lokalitet for gjestehamn, småbåthamn og skyssbåtkai skal etablerast innanfor arealet som er merka småbåthamn VS2 i gjeldande plankart.

Utsnitt frå gjeldande kommuneplankart:



Rådmannen vurderer at dersom det skal vere aktuelt å etablere mellombels flytebrygge/gjestebrygge på eigedomen gnr. 96 bnr. 79, må denne eventuelt fjernast ved etablering av småbåthamn/gjestebrygge innanfor planområdet småbåthamn VS2.

Utsnitt frå ortofoto:



Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at Fjordslottet får etablert ei flytebrygge/gjestebrygge allereie i år, og på denne måten få auke talet på båtgjester til hotellet.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert etablert flytebrygge/gjestebrygge i strid med gjeldande plangrunnlag og tiltaket kan koma i konflikt med den framtidige småbåthamna VS2.

Rådmannen vurderer at etablering av kai/flytebrygge/småbåthamn/gjestebrygge i Fotlandsvåg skal skje i samsvar med vedteken kommunedelplan for sjø- og strandsone. Det er gjort ei grundig vurdering av innspel til kommunedelplanen for sjø- og strandsone, og heradsstyret sitt vedtak må leggjast til grunn for plasseringa av tiltaket.

Folkehelse

Gjestehamn med privatbåtar som ligg til kai om kvelden og natta kan føre til aktivitetar, som til dømes omfattar feststøy. Dersom støy fører til redusert søvn kan dette påverke folkehelsa på ein negativ måte.

Det kan vidare vere eit problem ved kryssing av veg frå/til flytebrygga og Fjordslottet, som kan føre til risiko for trafikkulukke grunna fleire fotgjengarar.

Bygdeutvikling

Rådmannen legg ut frå motteken informasjon til grunn at tiltaket er viktig for utvikling og drifta av Fjordslottet. Rådmannen vurderer at utvikling av gjestehamner i kommunen vil vere positivt for Osterøy som reiselivsmål, og auka aktivitet i bygdene kan på sikt gje auka tilreisning. Tilrettelegging for gjester til hotellet gjev føretaket fleire inntektskjelder. For å sikra ei planlagt utvikling av gjestehamner i kommunen vurderer rådmannen at plasseringa av slike hamner må skje i samband med ein planprosess. På denne måten kan ein sikre medverknad og unngå store konflikhtar i lokalsamfunnet. I Fotlandsvåg er det i gjeldande kommunedelplan for sjø- og strandsone kartfesta kvar gjestebrygga i Fotlandsvåg skal liggje, og det vil vere uheldig å etablere gjestebrygge i strid med planvedtaket.

Hamne- og farvasslova

For tiltak i sjø er det krav om søknad og handsaming etter hamne- og farvasslova § 14, 1. ledd, jf. § 14, 2. ledd, 1. punktum. Før søknad om tiltak i sjø kan handsamast må det sendast inn informasjon om djupne, plassering av feste og type feste m.v.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Delkonklusjon

Utlekking av flytebrygge er i strid med gjeldande arealføremål i arealdelen i kommuneplanen. Sjølv om det i søknaden er synt til at dispensasjonen kan gjelde for ein tidsavgrensa periode på 10 år, vil omsynet til reglane det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i plan- og bygningslova verte tilsidesett ved tiltaket.

Sjølv om hotellet vil ha fordelar ved at det vert høve til å ta i mot fleire gjestar frå båtar, vil ulempene ved etablering av gjestehamn kunne føre til at båtplassane vert nytta til overnatting og dermed verke negativt for dei fastbuande.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det er avsett eit område for småbåthamn med gjestebrygge vest for den staden tiltaket er søkt plassert. Det er difor ikkje nødvendig å ta i bruk eit anna areal i vågen enn det kommunedelplan for sjø og strandsona allereie opnar for. I tillegg har Statsforvaltaren i Vestland kome med negative uttale til saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen ikkje er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til utlegging av flytebrygge på gnr. 96 bnr. 79.