

Osterøy kommune  
Avd. byggesak

**Arkococonsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
Telefaks: 56 19 11 30  
E-post: [post@arkococonsult.no](mailto:post@arkococonsult.no)  
[www.arkococonsult.no](http://www.arkococonsult.no)

Deres ref:

Vår ref:  
Mia Dullum Kongelstad

Dato:  
11.12.2020

## **SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK PÅ GBNR. 129/87 I OSTERØY KOMMUNE.**

### **Saksforhold**

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Tiltaket innebærer plassering av konstruksjon i sjø (flytebrygge) og utvidelse av eksisterende kaianlegg. Tiltakshaver er Roger Merkesvik.

Vi mener at det ikke vil være behov for dispensasjon for plankravet på bakgrunn av bestemmelse 2.12 i KPA. Tiltaket vil være knyttet til land og formålet på land vil være bustadområde som er helt eller delvis utbygd uten reguleringsplan. Tiltaket vil ikke kreve ny infrastruktur eller transportsystem, og vil tilpasse seg eksisterende struktur og underordne seg eksisterende bygg. For å få en ensartet forståelse av kommuneplanen som styringsverktøy må det da kunne legges til grunn at tiltaket, selv om det ligger også delvis i arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, vil være unntatt plankrav i sin helhet. Det vil være urimelig å kreve reguleringsplan for en utvidelse av kai samt utlegging av flytebrygge.

I forbindelse med tiltaket søkes det herved om dispensasjon fra følgende:

- 1) *Arealformål bustad*
- 2) *Arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.*
- 3) *Avstand til sjø- KPA bestemmelse 1.13*

### **Regelverk**

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilåårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Ordlyden legger opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at ”det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene”, jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

### **Grunner for å gi dispensasjon:**

#### **1) Arealformål bolig:**

Hovedhensynet bak de planfestede arealformål er forutsigbarhet for hvilken type virksomhet eller bebyggelse som etableres på arealene, og den påvirkning og eventuelle ulemper dette kan medføre for omgivelsene og eksisterende infrastruktur, blant annet for trafikk, parkering, støy og offentlig tjenestetilbud.

Formålet med å avsette områder til boligformål er blant annet å sikre utbygging av boliger i områder på en fornuftig og forutsigbar måte og sikre gode bomuligheter for befolkningen.

I forhold til boligformål er det klart at de hensyn som begrunner formålet ikke blir tilsidesatt i dette tilfellet. Arealet nede ved sjøen er i dag ikke benyttet til bolig og det vil heller ikke ha en verdi som ressurs for fremtidige boliger. Dessuten er eiendommen allerede bebyggt med bolighus som tiltakshaver bor i. Det er kun en mindre del av boligformålet som blir berørt. Vi kan derfor ikke se at ønsket tiltak tilsidesetter noen av hensynene bak formålet.

Konklusjonen er at hensynet bak arealformålet bolig ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

#### **2) Arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:**

Formålet med området er at det skal være et flerbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel, fiske og rekreasjon.

En utvidelse av kaien og utlegging av flytebrygge vil i disse områdene bidra til å gjøre båt og fiske mer tilgjengelig. Tiltaket vil også bedre forholdene ved kaien ved at flytebryggen vil dempe bølgene og gi et roligere farvann, og dermed også øke mulighetene for fritidsaktiviteter og fiske som næring med båt.

Utvidelse av kaianlegg og oppføring av flytebrygge skjer i et område med flere andre bygg langs sjø – herunder flere brygger, kaier og naust. Kaien og brygga tilfører ingen ytterligere ulemper i relasjon til de bakenforliggende hensyn sammenlignet med den eksisterende situasjonen. Det er ikke tale om å oppføre boenheter eller lignende tiltak som vil medføre økt utslipp eller andre forhold som vil påvirke faunaen. Tiltaket vil heller ikke i nevneverdig grad påvirke fri ferdsel på sjøen.

Tiltaket vil dermed ikke medføre at formålet blir «vesentlig tilsidesatt».

### **3) Avstand til sjø- byggegrense i plan:**

Av forarbeidene fremgår det at formålet med byggegrense / forbudet mot bygging i strandsonen, er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det å beskytte og bevare plante –og dyreliv, jfr. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Utvidelse av eksisterende kai og oppføring av flytebrygge vil i svært liten grad forringe allmenhetens frie ferdsel langs og i strandsonen ettersom det er en lang strandlinje med mange gode muligheter for ferdsel. Videre vil flytebryggen ligge vertikalt mot eksisterende kaianlegg og dermed i svært liten grad hindre fri ferdsel i området. Ettersom det i dag er en kai på området, vil ikke ønsket tiltak medføre at et uberørt område blir tatt i bruk. Ønsket tiltak anses å være innenfor tålegrensen av hva man bør akseptere av privatisering.

Det er, så vidt vi kan se, ikke registrert noen truende dyrearter eller verneverdige naturtyper i sjø i området på eiendommen, jf. miljostatus.no

Tiltaket vil dermed ikke medføre at formålet blir «vesentlig tilsidesatt».

### **Drøfting av fordeler/ulempes er felles for dispensasjoner fra arealformål og forbud mot bygging i strandsonen.**

Av fordeler vil vi nevne at utvidelse av kaien og oppføring av flytebrygge vil medføre at man lettere kan bruke fjorden aktivt med fritidsaktiviteter og fiske som næring. Vi viser til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen pkt. 6.2, hvor det er uttalt at man ved forvaltningen av strandsonen skal vektlegge «muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge (...)». Ønsket tiltak vil i større grad bidra til å legge til rette for ferdsel med båt, fiske og andre aktiviteter som er i tråd med den tradisjonelle og kulturhistoriske bruken av sjø og strandlinje. Hamreskulen har i tillegg vært interessert i å bruke kaien og flytebryggen i undervisning. Ønsket tiltak vil være en nyttig læringsplattform hvor flere unge kan få en tilnærming til sjøen i ung alder og dermed skape trygghet rundt bruken og tilværelsen i og nær sjøen. En slik bruk bør kommunen legge til rette for.

Ved å utvide eksisterende kai og få ny flytebrygge vil området bli lettere tilgjengelig for båter og skape tryggere forhold. Det kan oppstå sterk vind fra både øst og vest som gjør det vanskelig for båter å legge til kai og som dermed kan medføre skader. Det har siden 2004 forlist 4 båter som følge av værforholdene i området. Ved å utvide eksisterende kai og oppføre en ny flytebrygge har tiltakshaver mulighet til å variere hvor han legger til kai for å unngå personskader og materielle skader. Sikkerhetshensyn må vektlegges tungt i vurderingen for om det skal gis dispensasjon.

Tiltaket vil heller ikke skape presedensvirkning og uthole kommuneplanen som styringsverktøy ved at det blir gitt dispensasjon i saken. Det vil neppe være mange tilsvarende saker der sikkerhetshensyn og hensynet til tiltakshavers arbeid vil gjøre seg gjeldene i like stor grad. Dessuten vil kaien og flytebryggen verken være dominerende eller mer privatiserende i forhold til dagens situasjon i området i dag.

Videre vil det være i tiltakshavers interesse å få utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser. Tiltakshaver arbeider som fisker og er avhengig av arealet for å ha plass på kaien til teiner og garn med tilhørende redskaper. Dersom det ikke gis dispensasjon for tiltaket vil det vanskeliggjøre arbeidet som fisker – en sterk næringsvirksomhet i norsk tradisjon.

Vi ser at det kan være negativt å dispensere fra plan vedtatt i 2018, men her må det også tas hensyn til at tiltakshaver driver med fiske som næring. I tråd med tradisjonell bruk har fiskeren hatt sin arbeidsplass på båten. For en fisker er det nødvendig å ha en plass til å komme inn med båten og fangsten. Det at arealformålet og avstand til strandlinje ikke stemmer overens med driften til tiltakshaver, kan ikke bli tungt vektlagt opp mot hensynet om at tiltakshaver trenger den størrelsen som nå er prosjektert på kaien og flytebryggen for å kunne fortsette i yrket som fisker og for å kunne drive sikkert ut fra et sikkerhetsperspektiv. Det å være fisker er et tradisjonelt yrke i Norge og Osterøy som det er viktig å ivareta. Ved å gi dispensasjon vil det bidra til å videreføre hensynet til kultur og tradisjon i området. Det vil være urimelig å frata tiltakshaver muligheten til å fortsette sitt yrke som fisker, og dette er et tungtveiende hensyn som må vektlegges i vurderingen av om det skal gis dispensasjon.

Oppsummert vil vi fremheve at vi ikke ser noen andre ulemper med tiltaket. Vi finner at fordelene er klart større enn ulempene.

Basert på overnevnte argumentasjon anser vi vilkårene for dispensasjon som oppfylt, og dispensasjon bør derfor gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards

*Mia Dullum Kongelstad*

**Mia Dullum Kongelstad**  
**Jurist | Byggesak**

**Arkokoconsult AS**

Direkte: +47 48307295 | Felles: +47 56390003

Epost: [mia@arkokoconsult.no](mailto:mia@arkokoconsult.no)

