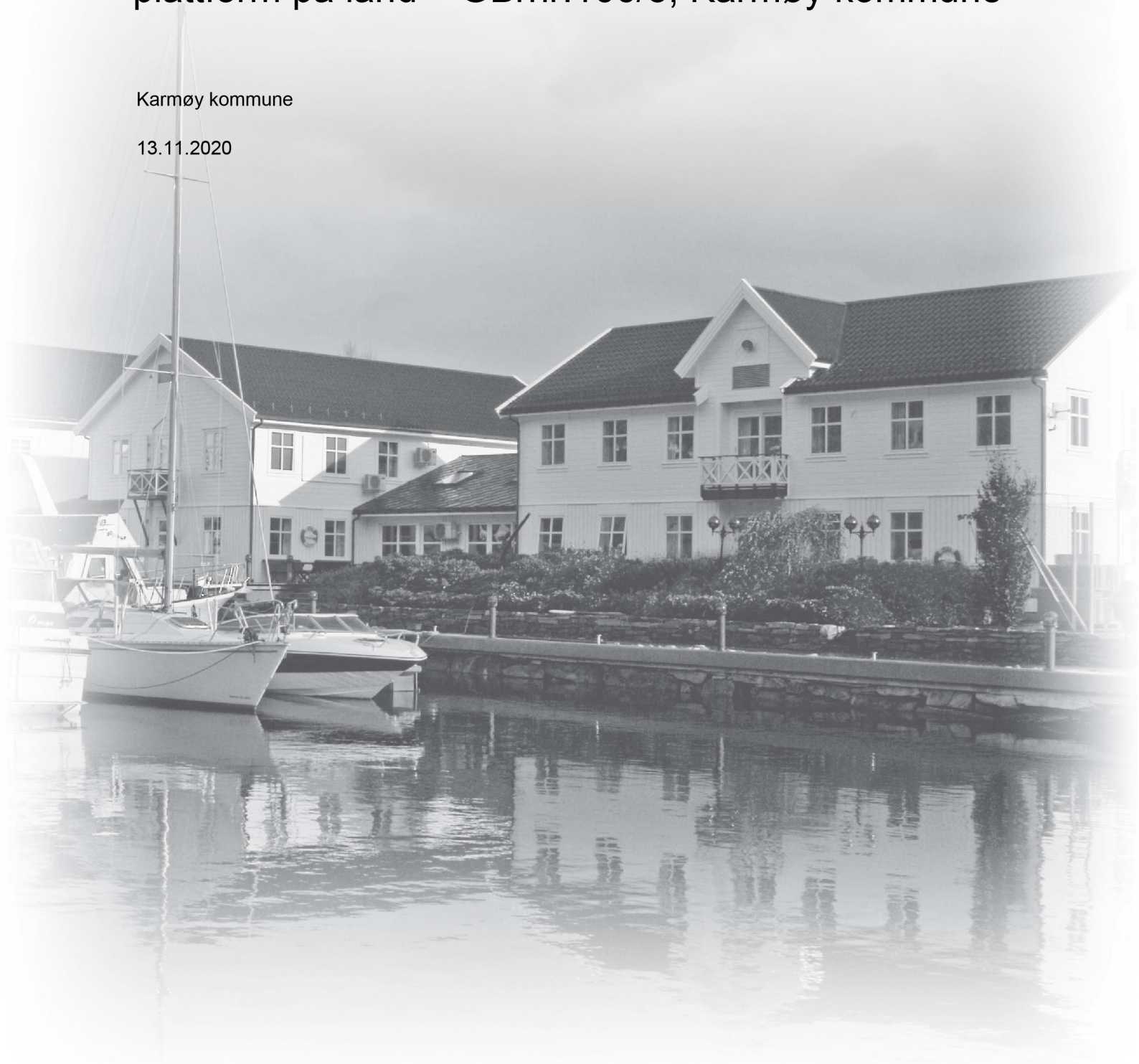


Søknad om dispensasjon for bygging i strandsonen vedr etablering av ny flytebrygge forankret i liten plattform på land – GBrnr:106/3, Karmøy kommune

Karmøy kommune

13.11.2020



Innledning

Omega Areal AS vil på vegne av grunneierne Kirsten Ohm Hausken og Thomas Hausken søke om dispensasjon fra kommuneplanen og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø for å kunne etablere ny flytebrygge med tilhørende forankring i land. Området er ikke regulert og ligger i LNF område.

Dagens situasjon

Eiendommen på Fosnanesvegen er nylig kjøpt og det skal rives en eldre bolig på stedet og bygges ny enebolig. Det foreligger pr.d.d godkjent rammetillatelse på dette tiltaket. I den forbindelse ønsker tiltakshaver å etablere en mulighet for tilkomst til sjø/båt med å søke om oppføring av ny flytebrygge i nærheten av ny bolig. Det er like ved omsøkt området en allerede etablert natursteinsbrygge som kunne vært aktuell å ta utgangspunkt i for ny flytebrygge, men denne er dessverre allerede «opptatt» ved tinglyst bruk av 3dje person. Vest for denne er terrenget svært bratt og helt uegnet til bryggeformål. Øst for det aktuelle området ligger naboeiendom 106/10. Denne er for en tid tilbake planert til et større område med tanke på etablering av næringsdrift, og denne eiendommen er også forsynt med lignende natursteinsbrygge. Se kartutsnitt under samt vedlagt fotomontasje. Til dette området på naboeiendommen 106/10 er det allerede etablert en 2m bred gangsti over 106/3 som det vil være naturlig å benytte for omsøkt tiltak uten at det må gjøres nye inngrep i naturen. For å redusere inngrepet i strandsonen til et minimum søkes det om å etablere en forankring/tilkomst på land i form av en brygge på 4 x 4 meter oppført av naturstein og bruddskifer. Da blir det benyttet materialer som best mulig glir inn i eksisterende miljø på stedet visuelt og skåner fauna og dyreliv.



Omsøkt hytteeiendom vist med markør med boliger rundt. Kilde: kommunekart.com

Gjeldende arealplan og behov for dispensasjon

Eiendommen er omfattet av kommuneplanen og området der brygga skal være er avsatt som LNF-område. Det er tilhørende bestemmelser til kommuneplanen, men disse åpner ikke for flytebrygger/kai. Det er ingen gjeldende reguleringsplaner i området. Flytebrygge med tilhørende mindre kai vil også ligge i 100-metersbeltet langs sjø, så det må søkes om dispensasjon fra § 1-8 i plan- og bygningslova.



Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Det aktuelle området er vist med svart markør, kilde: kommunekart.com

Det blir med dette søkt dispensasjon for følgende:

- Dispensasjon fra LNF-området i arealdelen til kommuneplanen.
- Dispensasjon fra PBL §1-8 om byggeforbud i strandsonen.

Begrunnelse for å gi dispensasjon

I følge plan- og bygningslova med kommentarer til denne kan det gis dispensasjon dersom hensynet bak formålet i planen det blir søkt dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulemperne. Disse to vilkårene i PBL § 19-2 er kumulative, det vil si at begge må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon.

Vurdering av hensynet bak bestemmelsene

Området som helhet er avsatt til et større LNF-område, der disse hensynene skal tas ved bygging innenfor disse områdene. Det er knyttet få bestemmelser til LNF-områdene i kommuneplanen. Ved større landbrukseiendommer som denne, så er det ofte vanlig at det gis tillatelse til tilkomst til sjøen for bruket. Mindre brygger som det her er snakk om vil ikke endre dette området vesentlig, så hensynet til LNF-formålet mener vi fremdeles vil være til stedet, da tiltaket er lite, det er ikke landbruksinteresser der tiltaket skal være og området vil fremdeles være tilgjengelig for allmennheten i forbindelse med utøvelse av friluftsliv.

Når det gjelder byggeforbudet i strandsonen, så er hensynet bak denne bestemmelsen også at det skal være færrest mulig tiltak i strandsonen som er med på å forringe natur og allmennheten sine interesser i strandsonen. Som vi har omtalt over, så mener vi likevel at noen mindre tiltak kan forsvares i forbindelse med større landbrukseiendommer sin tilgang til sjø.

Vurdering av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon

Når det gjelder nytte målt mot ulemper kan vi ikke se at det foreligger vesentlige ulemper som taler imot å gi dispensasjon i dette tilfellet. Byggetiltaket er lite og det meste av tiltaket vil være reversibelt, da en flytebrygge på et senere tidspunkt enkelt vil kunne fjernes. Innfestingen/kaien på land vil lages så liten som mulig, og med materialer som glir naturlig inn i terrenget. Selve tiltaket på land er begrenset til bare 4 meter langs sjøsiden, så den vil ta lite av sjølinjen. Det vil være en stor fordel for eiendommen å ha tilgang til båt plass på egen eiendom. Det som i tilfelle kan være negativt er at dette kan gi åpning for presedens i lignende saker, men en dispensasjon vil alltid måtte vurderes spesielt i hvert tilfelle, og dette er et lite tiltak på en større eiendom. Ut fra dette kan vi derfor ikke se at det vil gi presedens for andre saker.

Konklusjon

Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at det foreligger vesentlige ulemper i forhold til fordeler ved å gi dispensasjon for flytebrygge/kai i dette tilfellet. Vi kan heller ikke se at hensynet bak gjeldende plan eller bestemmelser i §1-8 blir vesentlig tilsidesatt som følge av å tillate tiltaket.

Omega areal AS

Elisabeth Silde
Avdelingsleder Plan