

**Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring fra sjøbod til næring – gbnr 1/80 & gbnr 1/285 - Flatøy**  
**Saksnr; 20/1665**

Kommunen har avslått søknaden vår, og vi ønsker med dette å klage på avslaget i sin helhet. Dersom administrasjonen ikke tar klagen til følge, ønsker vi at den blir politisk behandlet.

Vår omsøkte eiendom er i reguleringsplanen sitt kart avsatt til industri/fiskeribruk/fiskerihavn-formål. Dette er en gammel reguleringsplan fra 1989. Dette bør tale til vår fordel. På grunn av helt andre krav til fiskerinæring, tjener ikke bygget lenger til dette formålet. For at bygget ikke skal stå tomt og forfalle, må bruken endres. Ny og endret bruk i bygget vil også være samfunnsnyttig ved at det skapes nye arbeidsplasser, samt at innbyggerne i lokalsamfunnet,- særlig barn og unge, får et positivt tilbud og gode opplevelser.

I administrasjonen sin vurdering står det at eiendommen er bebygd med naust/sjøbu, men vi vil gjerne understreke at bygningen i realiteten ikke er et naust, og at den riktige betegnelsen vil være sjøbod. Bygningen har tidligere vært brukt til næring. Bruksarealet er på vel 200 m<sup>2</sup> fordelt på 3 etg og næringsvirksomheten i bygget har blant annet vært knyttet til drift og vedlikehold av båter, mottak og foredling av fangst, bøting av garn, salg av fisk osv...

Vi vil også understreke av søknaden vår ikke gjelder riving av bygg eller nybygg. Det søkes heller ikke om fasade-endring. Bygget skal stå slik det er i dag, og søknaden om dispensasjonen gjelder dermed altså *kun* endret bruk i eksisterende bygg.

I utgangspunktet har vår planlagte næringsvirksomhet lite bruk for parkeringsplasser. Siden eiendommen ligger så nært kollektiv transport, er det dette som er mest naturlig å benytte seg av for våre brukere, som først og fremst vil være barn og unge.

Kommunens krav om parkeringsplasser knyttet til næringsvirksomhet, gjør at vi likevel må legge til rette for dette. Størrelsen og terrenget på tomten, gjør at det er lett å opparbeide og legge til rette for kravet.

I administrasjonen sin vurdering står det at *deler av tiltaket – parkeringsplasser – kommer i konflikt med nylig vedtatt reguleringsplan for kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy (planID 1256\_20160002)*

Vi kjøpte og overtok eiendommen 1. september 2019. Dersom vi hadde hatt mulighet for det, ville det selvsagt vært naturlig for oss å komme med innspill til denne nye planen. Vi ville nok ikke motsi oss planene om mulig midlertidig riggområde, men kanskje prøvd å gjøre en avtale om midlertidige P-plasser et annet sted. Slik vi ser det er derfor ikke de planlagte p-plassene våre i konflikt med Statens vegvesen sitt behov for midlertidig anlegg- og riggområde.

Videre i administrasjonen sin vurdering står det *at eiendommen ligger innenfor sone H810\_2 i KPA, og at det skal utarbeides en helhetlig områdereguleringsplan for Flatøy i forhold til infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering osv.*

Slik vi forstår det må dette plankravet nå være innfridd gjennom den vedtatte planen for kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy. Kommunen mener likevel at spørsmålet om bruksendring av sjøboden bør behandles i en plan. Vi har tatt kontakt med Multiconsult som jobber med ny arealplan for FRAMO, og bedt om å komme med i den nye arealplanen og sånn sett er plankravet ivaretatt. Usikkerhet knyttet til hvor lang tid det vil ta før denne planen vil bli endelig vedtatt, har vi valgt å søke om dispensasjon fra gjeldene plan i stedet for å vente på den nye. Det vil være svært uheldig at et bygg blir stående tomt på ubestemt tid.

I avslaget fra administrasjonen står det at det ikke er gjort rede for at bygningen vil kunne benytte samme avløp/utslipp som eksisterende sjøbod har. Sjøboden mangler i dag vann og avløp. Ved søknad om bruksendring vil det søkes om tilkøpling til offentlig vann og kloakk.

Siden administrasjonen skriver at «*oppføring av bygning som skal nyttast til næring/kurslokale inneber at fiskeribruksområde vert vesentleg sett til side*», vil vi igjen presisere at det **ikke** er snakk om oppføring av ny bygning.

Bygget står der allerede, har vært brukt til næring og industri knyttet til fiskeri, og skal *fortsatt* brukes til fremtidsrettet næring som går langt utover private fordeler og interesser. En endring i arealbruken vil, som administrasjonen også påpeker, være positiv for område, og vi synes det er urimelig at en gammel reguleringsplan for område, en reguleringsplan vedtatt like før nyttår som vi ikke hadde mulighet for å påvirke, samt en ny plan som vår eiendom er en del av, men som man ikke kan si når er ferdig, vil hindre våre planer om slik positiv drift i bygget. Man kan ikke forholde seg til industri knyttet til fiskeri, når fiskerinæring ikke lenger er mulig å bedrive i dette lokalet.

Administrasjonen viser til sak 19/447 på gbnr 1/68, der det 03.05.19 ble gitt avslag på søknad om bruksendring fra naust til næring/kurslokale, og begrunner deler av avslaget på vår søknad med «omsynet til likebehandling».

Vi mener at det er store forskjeller mellom disse sakene, og at likebehandlingsprinsippet dermed ikke er relevant i saken.

- I sak 19/447 er det snakk om et naust som ligger i arealplan i et område regulert til «naust». Sjøboden vår ligger i arealplan industri/fiskeri
- I sak 19/447 var det snakk om å rive et naust og bygge 2 nye naust. I vår sak er det ingenting som skal rives.
- På vår eiendom er det et ferdig bygg, der kun *bruken* skal endres.
- I sak 19/447 var det snakk om et lite naust. I vår sak er det snakk om en større bygning, en sjøbod.
- I sak 19/447 er naustet/bygget i svært dårlig stand (og må derfor rives) I vår sak fremstår bygget i *svært* god stand og alt byggearbeid/alle utbedringer som er gjort, er godkjent av kommunen.
- I sak 19/447 har bygget aldri vært brukt til næring, industri eller lignende. Vår eiendom har vært brukt til næring knyttet til fiskeriindustri.

Med hensyn til likebehandling ber vi om at det taler til *vår* fordel at det i dag drives næringsvirksomhet på naboeiendommen gbnr 1/250. Eiendommen leies ut til et firma som driver næring innen offshore og seismikk, - altså heller ikke næring knyttet til fiskeri.

Administrasjonen skriver i avslaget at *«tiltaket vil få verknad for kulturmiljøet sin heilskaplege verdi, og opplevings-og kunnskapskvalitetar frå sjøen»*.

Siden søknaden gjelder endret bruk i et bygg som allerede er der, og siden det ikke er snakk om fasadeendring og bygging ut over lovpålagte parkeringsplasser, er dette etter vår mening ikke relevant. Fra sjøen vil man se et godt vedlikeholdt bygg med aktiv drift og lys i vinduene, i stedet for et tomt, mørkt bygg som lett forfaller. Parkeringsplasser vil oppføres bak sjøhuset og ikke være synlige fra sjøen.

Videre står det; *«bruken vil i tillegg privatisere området i større grad enn eit naust vil»* Denne påstanden mener vi heller ikke medfører riktighet. Etter vår mening vil våre planer føre til det motsatte, - at tilkomsten til sjøen blir lettere og mer tilgjengelig for alle,- også for de med spesielle behov.

Vi vil understreke at ingen av naboene har bemerkninger mot tiltaket.

Vi håper at administrasjonen tar vår klage til følge og godkjenner vår søknad.

Søknad om godkjenning til utvida bruk av avkjørsel er omsøkt via Statens vegvesen sine nettsider i tråd med administrasjonen si anmodning.

Vennlig hilsen

Øystein og Barbro Wiig Sulebakk