

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
012/15	Plan- og miljøutvalet	PS	04.02.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tor Hegle	14/7433

Klage på avslag på dispensasjon. Gbnr 137/129 Alver

Vedlegg:

Gbnr 137 129 Vedlegg Avslag på disp 2 jan 2015

Gbnr 137 129 Vedlegg Klage avslag disp 13 jan 2015

Gbnr 137 129 Vedlegg Kart

Gbnr 137 129 Vedlegg Teikningar

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med tilvising til vurderinga i saksframlegget og med heimel i plan- og bygningslova§19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019 sine punkter §2.3 og §2.3.19 - for oppføring av 6 utleiebueiningar på Gbnr 137/129.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan).

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Plan- og miljøutvalet - 012/15

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med tilvising til vurderinga i saksframlegget og med heimel i plan- og bygningslova§19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019 sine punkter §2.3 og §2.3.19 - for oppføring av 6 utleiebueiningar på Gbnr 137/129.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan).

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Tiltakshavar: Alver Hotell AS, Alvervegen 100, 5911 Alversund.
Ansvarleg søkjar: A&R Rune Urne, Mårdalen 37, 5236 Rådal.
Søknadstype: Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon og oppføring av 6 (2x3) hotell-/utleiebueiningar i rekke med bruksareal (BRA) opplyst til å vere samla ca. 329 m² og bygd areal (BYA) ca. 222 m². Eigedommen er på ca. 15.200 m² der det er bygd 3.197 m² frå før.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå kommuneplan kommunedelplan for Knarvik-Alversund 2007-2019 (Id: 1263-07032007).

Saksbehandling

Den delen av søknaden som omfattar tiltaket var ikkje komplett når den var mottatt.

Dette er tidlegare opplyst til ansvarleg søkjar at utfyllande opplysningar knytt til tekniske krav til tiltaket så som UU, arbeidstilsynet og eventuell trongg for parkering vil verte nærmare handtert administrativt i ei vanleg byggesak.

Som følgje av dette vert berre dei delane av søknaden som omfattar dispensasjonen behandla her. Vidare behandling av byggesøknaden vert behandla så snart endeleg vedtak i dispensasjonssaken ligg føre.

Etter at administrasjonen avslo søknad om dispensasjon, er det sendt inn klage frå advokatfirmaet Schjødt AS v/Rasmus André Svor. Klagen er datert 13.01.2015.

Dispensasjon

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019 (Id: 1263-07032007), der føremålet er definert som næring.

Føresegnene sine punkter §2.3 og §2.3.19., har krav til utarbeiding av reguleringsplan før bygging kan ta til.

2.3. Byggeområde med krav om reguleringsplan

I byggeområda skal det liggje føre ein godkjend reguleringsplan før tiltak etter pbl §§ 81, 86 a, 86b, og 93 kan finna stad. Unnataket er tiltak for å sikra tilgang til offentlege friområde, eventuelt deling til same føremål. Jamfør likevel punkt 2.4. Plan- og bygningslova § 20-4, 2.ledd punkt a.

2.3.19. Næringsområde

Næring som har karakter av produksjon og som har trong for store areal (lager) må leggjast til eigne næringsområde utanfor senterkjernen, men nær opp til riksveg. Området skal utviklast til eit funksjonelt næringsområde for lettare næringsverksemd og varelager med utsal.

Verksemdar med aktivitet som kan medføra særlege ulemper for kringliggjande område (bustader og almennyttige føremål) i form av lukt, røyk, støy, vil ikkje få løyve til nyetablering innanfor planområdet. Dette må likevel vurderast i kvart einskild tilfelle.

Det skal utarbeidast reguleringsplan for næringsområda. I tillegg kan kommunen krevje at det skal utformast utbyggingsplan for tiltak som omfattar over 2000m².

Plan- og bygningslova § 20-4, 2.ledd, punkt a og b.

Grunngeving

Det søkes om dispensasjonen fra følgende bestemmelse/forskrift, for å bygge:

KOMMUNEDELPLAN KNARVIK-ALVERSUND 2007-2019.
PKT 2.3.19.
6 STK NYE HOTELLROM / SUITER.
BYGGET FÅR EN GRUNNFLATE PÅ 222 M2.
SE VEDLAGT SITUASJONSPLAN.

Begrunnelse for å søke dispensasjon er (angi evt. fordeler/ulemper dispensasjonen medfører):

I KOMMUNEDELPLANEN ER TILTAKET I TRÅD MED FORMÅL FOR OMRÅDET SOM ER NÆRINGSVERKSEMD.
DAGENS SITUASJON FOR ADKOMST/PARKERING/VANN OG KLOAKK VIL KUNNE BETJENE NYBYGGET.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 1.10.14., mottatt 2.12.14.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Tilkomstforholda inne på eigedomen må avklarast.

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst og avkøyrslø.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Vegtilkomsten til hotellet på staden har dårleg vegstandard og dårleg trafikksikring.

På ei strekning er vegen einaste skuleveg for barn som ferdast gåande/syklande til Alversund skule.

Ei trafikkauke vil ha verknad for trafikksikringa.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erkl ert at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Lovgrunnlag

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6/12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan/reguleringsplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

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 føresegna det dispenserast i fr  ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilk ra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

VURDERING

I kommunedelplan for Knarvik-Alversund 2007-2019 (Id: 1263-07032007), er arealet der eigedomen ligg, sett av til n ringsf rem l.

Sidan kommunedelplanen har eit overordna nivå er ikkje n ringsf rem let definert i detalj. Den noverande næringa på staden er hotelldrift. Søknaden gjeld etablering av 6 stk utleigebueiningar. Dette vert vurdert å vere i samsvar med føremålet.

Føremålet med plankravet er å stette trong for at søknadspliktig tiltak vert utført i samsvar med reguleringsplan. Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande f resegenr som angir bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnader, jf. pbl§12-1, 1. ledd.

Reguleringsplanar blir til gjennom heilskaplige, overordna og planmessige vurderingar og prosessar. Omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen blir tatt vare på gjennom utlegging til offentleg ettersyn.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i fr . Det er tidlegare ført:

Dispensasjon frå kravet om detaljplan (utbyggingsplan) fører i utgangspunktet til at politikarane sitt styringsgrunnlag - vert svekka.

Dispensasjon bidrar til at område byggast ut utan at omsyna til struktur og heilskapleg utforming vert tatt vare på, og utan at forhold som trafikk, tilkomst, uteopphaldsareal og fellesareal f r ei ideell løysing.

I denne saka gjeld f lgjand forhold som berre kan sikrast gjennom plan:

1. Vegtilkomsten på staden har dårleg vegstandard med smal vegbreidde og dårleg

trafikksikring. På ei strekning er vegen einaste skuleveg for barn som ferdast gåande/syklende til Alversund skule. Ei trafikkauke vil ha verknad for trafikksikringa. Trafikktryggleik sikrast best gjennom arealplan.

2. Topografien på staden og dei areala som i kommunedelplanen er sett av til næring, må tryggast i si vidare utvikling gjennom regulering. Dei ubygde næringsareala må sikrast tilkomst, og det må sikrast at dei avsette næringsareala utnyttast best muleg. Herunder utvikling og trygging av trafikktilkomst gjennom tuna som ligg på Gbnr 137/7 og Gbnr 137/17.

Omsyna bak føresegnene sine punkt §2.3 og §2.3.19, blir vesentleg sett til side

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på forholdet til ålmenta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegnene sine punkt §2.3 og §2.3.19., ikkje er oppfylt.

Klage.

Det ligg føre klage på kommunen sitt avslag datert 02.01.2015, frå advokatfirmaet Schjødt AS v/Rasmus André Svør. Klagen er datert 13.01.2015.

Både det administrative avslaget og klagen er vedlagt saksframlegget. Kalgar meiner hovudsakleg at:

- a. Administrasjonen sitt vedtak er basert på ein uriktig/mangelfull vurdering av dei faktiske forhold, at omgrepet feriebustader er feil og at feriebustader ikkje inngår i føremålet næring.
- b. Tiltaket sin påverknad på auka bruk av tilkomstveg/trafikk vil vere marginal, i avgrensa periodar og at kundebruken av hotellet er så varierende at utviding av dei nye einingane er usikkert om det reint faktisk vert tilfelle» at det vert ei auke i trafikken.
- c. Klagar meiner vidare at ein oppfattar at kommunen er uklar når det gjeld forholdet til grad av utnytting, at utvidinga berre vil gi ei marginal auke av utnyttinga og at bruk av 11% av eigedomen sitt totale areal må vere uproblematisk.
- d. Klagar meiner at forholda samla ligg til rette for dispensasjon, «klart at omsyna bak kommunedelplanen ikkje blir sett til side – tvert i mot», at det nye tiltaket er viktig for drifta av verksemda og at dette er fordelar som veier tyngre enn ulempene.

Kommentar til pkt.a) Om uriktig/mangelfull vurdering. Næringsføremål.

Administrasjonen har i avslaget brukt nemninga «feriebustader» om tiltaket.

Ein har funne at nemninga er upresis og vel heretter å bruke nemninga «utleigebueiningar».

I avslaget er det opplyst korleis ein vurderer tiltakstypen. Det er opplyst at kommunedelplanen har sett av området med føremål næring. Det går ikkje fram at tiltaket strir med føremålet. Avslaget har hatt hovudfokus på plankravet.

Kommentar til pkt.b) Om auka bruk avtilkomstveg.

Klagar er samd i at tiltaket vil gi noko trafikkauke, men at auka vil vere av liten grad som følgje av at hotellet ikkje har full drift til einkvar tid. Klagar er vidare samd i at tilkomstvegen har dårleg trafikksikring, men at tiltaket ikkje vil gjere sikringa dårlegare.

Kommunen har tatt utgangspunkt i at det nye tiltaket er tenkt etablert med føremål om at det skal brukast fult ut. Saman med den vanlege drifta på hotellet vil dei nye tiltaka gi

ein auka bruk av tilkomstvegen.

Dette er den einaste vegen gåande og syklende born bruker til- og frå barneskulen, dei har ingen alternativ. Trafikktryggleiken for skuleborna sin bruk av vegen sikrast best gjennom reguleringsplan.

Kommentar til pkt.c) Om grad av utnytting.

Mindre delar av det administrative avslaget var ikkje eintydig.

Kommunedelplanen opplysninger ikkje om grad av utnytting. Opplysningar om grad av utnytting vert ofte utdjupa i reguleringsplan.

Der kommuneplan ikkje har krav til grad av utnytting, må ein ta stilling til den grad av utnytting det blir søkt om.

Kommentar til pkt.d) Om heilskapleg vurdering av dispensasjonsgrunnlaget.

Omsynet med plankrav i kommunedelplanen.

1. Omsynet med krav om utarbeidning av plan er at kommunen vil sikre forsvarleg og gjennomtenkt utvikling av arealutnytting, samt ta vare på utbygging av trong for infrastruktur og rekreasjonsareal. Føresegn om plankrav før tiltak kan etablerast, gir styring med samla arealutnytting og arealbruken i områda. Det sikrer forsvarleg opplysning ved å synleggjere dei konsekvensar som eit byggeløyve vil gje i eit område. Gjennom ein reguleringsprosess vil det, i motsetnad til dispensasjonsbehandling, kunne gjerast ein heilskapleg vurdering av det ureulerte området med omsyn til fortetting m.v. I ein slik prosess leggast det til rette for vurdering av plassering av nye tiltak og om kor mange einingar området kan femne.
2. Plankravet trygger vurdering av heilskaps-perspektivet ovanfor nabo- og miljøinteresser. Det at omsynet er vesentleg er tufta på Pbl§1-1,5.ledd der det er sett krav om at omsynet til born og unge sine oppvekstvilkår **skal** takast vare på. Her gjeld mellom anna trafikktryggleik.
3. Sjølv om dei omsøkte tiltaka i ein dispensasjonssøknad er i samsvar med føremålet, vert ikkje dei aktuelle utfordringane tilfredsstillande synleggjort slik som ein reguleringsplan ville ha gjort. Det faktum at det ikkje er reglar som regulerer grad av utnytting innanfor planområdet, er eit moment som i seg sjølv, som talar med tyngde for at tiltaket bør vurderast gjennom ein reguleringsprosess. Av omsyn til ein forsvarleg utvikling av området vil alle interessane best bli tatt vare på i ein samanheng gjennom ein planprosess.
4. Presedens. Kommunen har nyleg vedtatt kommuneplan og vidareføring av gjeldande kommunedelplan vedtatt at området ikkje skal utbyggast ytterlegare før det ligg føre ein reguleringsplan – der eigedomane i området vert vurdert samtidig. Ein dispensasjon vil kunne skape ei forventning om at også andre eigedomar i området ynskjer å bygge ut gjennom dispensasjon. Det vert her vist til søkjar sin grunnlegging for dispensasjon juridisk vil kunne nyttast av andre grunneigarar innanfor uregulert planområde avsett til næring – og at denne saken ikkje skil seg ut og vil få følgjer for liknande saker i framtida.

Hovudvilkår (pbl. § 19-2, 1.ledd a). Om omsyna vert vesentleg sett til side.

Hovudvilkåret om at omsyna vert vesentleg sett til side er omtalt i kommentarane sine punkt d)2-4 ovanfor. Av omsyn til konsekvensane taler dette for at omsyna bak plankravet blir sett vesentleg til side om det vert gitt dispensasjon.

Tilleggsvilkår (pbl. § 19-2, 1.ledd b). Om fordelane er klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Klagar fører at tiltaket ikkje medfører dei ulempene som kommunen legg til grunn, og at omsyna med kommunedelplanen ikkje vert sett til side. Det nye tiltaket er viktig for drifta av verksemda og at dette er fordelar som veier tyngre enn ulempene.

Det er ikkje tiltakhavar sine fordelar som skal leggjast til grunn, men ålmenta. Økonomiske forhold vert ikkje rekna som relevante i vurderinga og skal sjåast bort frå.

Ulempene for ålmenta tar m.a. utgangspunkt i at sidan vegen på staden er dårleg tilpassa bruken som skuleveg, vil auka trafikk auke risiko for hendingar på mjuke trafikkantar.

Tilleggsvilkår (pbl. § 19-2, 2.ledd). Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det vert lagt særleg vekt på trafikktryggleiken for skuleborna.