



A&R Rune Urne
Mårdalen 37

5236 RÅDAL

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7433 - 15/22349

Saksbehandlar:
Nora Gjerde
nora.gjerde@lindas.kommune.no

Dato:
16.06.2015

Svar på ny søknad om dispensasjon - Gbnr 137/129 Alver

Vedlagt følger vedtak.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningsloven (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing
Nora Gjerde
administrasjonssekretær

Dokumentet er signert elektronisk.

Andre mottakarar:

A&R Rune Urne
Alver Hotel AS



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
092/15	Plan- og miljøutvalet	PS	10.06.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tor Hegle	14/7433

Svar på ny søknad om dispensasjon - Gbnr 137/129 Alver

Vedlegg:

Gbnr 137 129 Melding frå FM 24 apr 2015
Gbnr 137 129_Ny_Situasjonsplan 1 apr 2015
Gbnr 137 129_Ny_søknad disp_15 apr 2015
Gbnr 137 129_Ny_søknad om disp midlertidig bygg 15 apr 2015

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 punkt 2.3 og §2.3.19 - for oppføring av 6 utleiebueiningar på Gbnr 137/129. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan).

.....

Plan- og miljøutvalet - 092/15

PM - behandling:

Fellesframlegg:

Med heimel i plan og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019 sine punkt 2.3 og §2.3.19 - for oppføring av 6 bueiningar på gbnr 137/129. Vedtaket har heimel i P&B-lova §19.2 jf. §11.6 (disp frå kommuneplan)

På følgjande vilkår:

- 1.)Dispensasjon frå plankravet vert avgrensa i tid fram til reguleringsplan er godkjent - innan 5 år.
- 2.)Planoppstart skal være offentleg meldt før det kan gjevast bruksløyve på det mellombelse tiltaket.
- 3.)Dersom det ikkje vert lagt fram eller reguleringsplan ikkje blir godkjent - skal det

mellombelse tiltaket fjernes og brukt terreng tilbakeførast til opphavelig terrengoverflate.

4.)Ny privat reguleringsplan skal femne tilkomstveg frå hotellet og sør til vegkryss v/gangveg frå Buheim (mellom Gbnr 137/553 og 137/522).

5.)Ny privat reguleringsplan må sikre/vise areal med føremål gangsykkelveg langs tilkomstvegen.

6.) som kompensasjon for manglande regulering i den mellombelse perioden, skal tiltakshavar omgåande etablerast trafikksikringstiltak i tilkomstveg/kommunal veg på strekningen frå krysset ved Fv565 (v/Kiwi) og fram til hotellet (veglengde ca. 1.000m.), ved

a) - å dokumentere søknad om å sette ned fart til 30 km/t på strekningen.

Dokumentasjonen må vere lagt fram før det vert gitt byggeløyve til det m.b. tiltaket.

b) - å koste/gjennomføre skilting og legging av 3 stk. fartsdemparar på strekningen før tiltaket kan takast i bruk.

Plan- og miljøutvalet ser fordelane som større enn ulempene med de punkt som skissert over og at trafikksikringstiltak er avbøtande.

Plan- og miljøutvalet er særns nøgd med tiltaket som gir næring og samfunnsutvikling.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019 sine punkt §2.3 og §2.3.19 - for oppføring av 6 bueiningar på gbnr 137/129. Vedtaket har heimel i P&B-lova §19.2 jf.§11.6 (disp frå kommuneplan)

På følgjande vilkår:

1.)Dispensasjon frå plankravet vert avgrensa i tid fram til reguleringsplan er godkjent - innan 5 år.

2.)Planoppstart skal være offentleg meldt før det kan gjevast bruksløyve på det mellombelse tiltaket.

3.)Dersom det ikkje vert lagt fram eller reguleringsplan ikkje blir godkjent - skal det mellombelse tiltaket fjernes og brukt terreng tilbakeførast til opphavelig terrengoverflate.

4.)Ny privat reguleringsplan skal femne tilkomstveg frå hotellet og sør til vegkryss v/gangveg frå Buheim (mellom Gbnr 137/553 og 137/522).

5.) Ny privat reguleringsplan må sikre/vise areal med føremål gangsykkelveg langs tilkomstvegen.

6.) som kompensasjon for manglande regulering i den mellombelse perioden, skal

tiltakshavar omgåande etablerast trafikkisikringstiltak i tilkomstveg/kommunal veg på strekningen frå krysset ved Fv565 (v/Kiwi) og fram til hotellet (veglengde ca. 1.000m.), ved

a) - å dokumentere søknad om å sette ned fart til 30 km/t på strekningen.

Dokumentasjonen må vere lagt fram før det vert gitt byggeløyve til det m.b. tiltaket.

b) - å koste/gjennomføre skilting og legging av 3 stk. fartsdemparar på strekningen før tiltaket kan takast i bruk.

Plan- og miljøutvalet ser fordelane som større enn ulempene med de punkt som skissert over og at trafikkisikringstiltak er avbøtande.

Plan- og miljøutvalet er særns nøgd med tiltaket som gir næring og samfunnsutvikling.

Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Tiltakshavar: Alver Hotell AS, Alvervegen 100, 5911 Alversund.
Ansvarleg søker: Cardo 8614 AS v/ Trond Tystad.
Søknadstype: Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Tiltak

Denne saka gjeld ny søknad om dispensasjon (2) for mellombels tiltak i 5 år - frå plankravet kommunedelplan for Knarvik-Alversund 2007-2019 (Id: 1263-07032007). Søknaden er datert 15.04.2015.

Historikk.

1. Søknad (1) om dispensasjon datert 13.11.2014.
2. Avslag på søknad om dispensasjon (1), datert 02.01.2015.
3. Klage på avslag frå advokatfirmaet Schjødt AS v/Rasmus André Svor, datert 13.01.2015.
4. Avslag på klage, PMU sak 012/15, av 04.02.2015.
5. Oversending av klage til FM, datert 10.03.2015.
6. Tilbaketrekking av klage 10.04.2015.
7. Ny søknad om mellombels dispensasjon av 15.04.2015.

Saka gjeld ny søknad om dispensasjon frå plankrav for mellombels tiltak inntil 5 år.

- Tiltaket frå førre søknad er ikkje endra.
- Sidan nabovarselet ikkje er gått ut på dato vert det vist at til førre nabovarsel framleis gjeld.
- Førre søknad galdt søknad om dispensasjon frå Kommunedelplan Knarvik-Alversund

2007-2019 sine punkter §2.3 og §2.3.19 - for oppføring av 6 utleiebueiningar på Gbnr 137/129.

- Søknaden vart avslått i planutvalet (sak 012/15 den 04.02.2015) og sendt Fylkesmannen til stadfesting.
- Tiltakshavar trekte saka før den kom til behandling. PMU sitt vedtak om avslag på dispensasjon vert soleis ståande.
- Det er nokomen inn ny søknad på tilsvarande tiltak, men mellombels inntil 5 år m.v.

Saksbehandling

Den delen av søknaden som omfattar tiltaket er ikkje komplett. 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 forholdet til planinstituttet er avklart.

Om tiltaket.

- Mellombels etablering av 6 (2x3) modular for hotellrom-/utleiebueiningar i rekke med bruksareal (BRA) opplyst samla ca. 350 m² og bygd areal (BYA) ca. 230 m². Eigedomen er på ca. 15.200 m² der det er bygd (BRA) 3.197 m² frå før. Dette gir BRA% 21. Etablering av nytt anneks gir auke til BRA%23,2.
- Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar.

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/høyring.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo. Sidan nabovarselet ikkje er gått ut på dato vert det vist at til førre nabovarsel framleis gjeld.

Plassering

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

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst og avkøyrsløp.

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

Tilkomstforholda inne på eigedomen må avklarast.

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 erklært 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.

Søklar sin argumentasjon for dispensasjon.

Søklar har i sin søknad ført sin argumentasjon som talar for at det skal kunne gjevast dispensasjon. Som følgje av at argumentasjonen er omfattande, er den lagt ved saka. Her kort oppsummert:

- a. Tiltaket ligg i planområde med føremål næring.
- b. Auka bruk av tilkomstveg/trafikk vil vere liten/marginal (utrekna til ei auke på 0,43 – 2,74%).
Kundebruken av hotellet er varierende. Hotellet har ikkje full drift til einkvar tid. Hotellet har søkt løysingar for betre vegtilkomst lenge, men har blitt hindra av manglande samarbeid fra andre oppsitarar langs vegen.
- c. Økonomi.
Samfunnsøkonomi. Etablering av desentralisert hotell, nærmare der det er bruk for det, sparar miljøet. Unngå handelslekkasje til Bergen. Styrke lokal turistnæring. Trygge hjørnesteinsbedrift, arbeidsplassar.
Privatøkonomi. Hotellet sitt behov for kapasitetsauke som følgje av gode utsikter for utleigekontrakter til bedriftskunder. Verknad for framtidig hotelldrift. Trygge drift av hotell, unngå risiko for nedlegging.
- d. Tiltakshavar er villig til å plikte seg å
- fjerning etter 5-fem år fra ferdig oppført om ikke ny tillatelse foreligger eller bygget er innregulert i (godkjent) reguleringsplan.
- føresetnad oppstart av privat reguleringsplan for eigedom.
- e. Tiltakshavar vil regulere på vilkår/fjerne anlegget innan 5 år.

VURDERING

Administrasjonen har i saksframstillinga følgt opp PMU sitt førre vedtak i tilsvarende sak.

Mellombels tiltak.

Søklar opplyser:

«Søknad om midlertidig bygg i fem år med tilhørende opplegg for fjerning om en ikke har fått regulert bebyggelse innen den tid, eller fått fornyet tillatelse. En arbeider parallelt med denne søknad med å sende inn revisjon av byggesaken som også tar sikte på å tette de materielle mangler ved søknaden som kommunen har påpekt i sin behandling så langt.

Tiltaket er modulbasert. Bygningene vil således kunne nedmonteres og fjernes raskt. En vil således revidere søknad således at alle bygg over støpt sokkel skal kunne fjernes på eiers risiko og regning innen en frist på tre uker fra gyldig byggetillatelse utløper.»

Termen "mellombels bygg", er muleg noko anna enn å sette opp dei opphavlege bygga på fundament som opphavleg planlagt, med teknisk anlegg som avleg planlagt. Ein har meint at med ordbruken "mellombelse bygg" er det meint bygg som kan fjernast utan merke i naturen når den mellombelse perioden er over. Inn under mellombelse bygg vert òg rekna tilhøyrande veg, vatn og avløp.

Det kan verke som at det mellombelse tiltaket, har karakter av å vere irreversibelt (ikkje muleg å tilbakeføre). Det planlagte tiltaket kan soleis reelt framstå som at ein eigentleg ikkje har meint å tilbakeføre tiltaket deersom 5-års frista ikkje vert halden. Dette kjem fram som følge av at ein ynskjer som alternativ å «søkje om utsetting» når 5-årsfristen går ut.

Dispensasjon

Planstatus

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

Kommunedelplanen sitt §2.3. og §2.3.9, har krav til reguleringsplan før bygging kan ta til.

- «**§2.3. Byggeområde med krav om reguleringsplan.** I byggeområda skal det ligge føre ein godkjent reguleringsplan før tiltak etter pbl§§81, 86a, 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.»
- «**§2.3.19., 3.ledd Næringsområde.** Det skal utarbeidast reguleringsplan for næringsområda. I tillegg kan kommunen krevje at det skal utformast utbyggingsplan for tiltak som omfattar over 2000 m². Plan- og bygningslova § 20-4, 2.ledd punkt a og b.»

Utanom dette har kommunedelplanen ikkje føresegner om grad av utnytting. Plan som manglar fastsett grad av utnytting vil vere utan rettsverknad i samsvar med Pbl§31, og vil ikkje gi naudsynt grunnlag for utbygging. (Planjuss 2012/s.18).

Manglande føresegner om grad av utnytting må stettast gjennom eigen reguleringsplan.

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 frå 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 tilleggast 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 leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra 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 grunngeve, jf. pbl. § 19-1.

Planføremål.

I kommunedelplan for Knarvik-Alversund 2007-2019 (Id: 1263-07032007), er arealet der eigedommen ligg, sett av til næringsføremål. Sidan kommunedelplanen har eit overordna nivå er ikkje næringsføremålet definert i detalj.

Den noverande næringa på staden er hoteldrift. Søknaden gjeld etablering av 6 stk utleigebueiningar. Dette vert vurdert å vere i samsvar med føremålet.

Om plankrav.

- Kommunedelplanen sitt §2.3. og §2.3.9, har krav til reguleringsplan før bygging kan ta til.
- Kommunedelplanen har ikkje føresegnar om grad av utnytting. Plan som manglar fastsett grad av utnytting vil vere utan rettsverknad i samsvar med Pbl§31, og vil ikkje gi naudsynt grunnlag for utbygging. (Planjuss 2012/s.18). Manglande føresegnar om grad av utnytting må stettast gjennom eigen reguleringsplan.

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

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

Omsynet med plankrav i kommunedelplanen.

- a. 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. Føresegnar om plankrav før tiltak kan etablerast, gir styring med samla arealutnytting og arealbruken i områda. Det sikrer forsvarleg opplysing 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegnar det vert dispensert i frå.

Fordeler. Der talar for at det kan bli gitt dispensasjon.

- Tiltaket er i samsvar med kommunedelplanen, der området er sett av til føremål

næring.

- Der kommuneplan ikkje har krav til grad av utnytting, må ein ta stilling til den grad av utnytting det blir søkt om, knytt til kva verknad dette har. Manglande grad av utnytting, at utvidinga berre vil gi ei marginal auke av utnyttinga og at bruk av 11% (BYA) av eigedomen sitt totale areal er lite.
- Tiltaket er ikkje vesentlig (BRA= ca. 350 m²-/tilsvarer ein større einebustad.)
- God samfunnsøkonomi.

Ulemper. Der omsyna blir vesentleg sett til side.

- Kommunedelplanens krav til utarbeidning av reguleringsplan.
- Trafikktryggleiken for skuleborn på den smale tilkomstvegen på staden. 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.

Drøfting.

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

Dispensasjon frå kravet om detaljplan (utbyggingsplan) fører i utgangspunktet til at polititarane 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 får ei ideell løysing.

I denne saka gjeld følgjand 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.
3. Grad av utnytting. Kommunedelplanen opplysninger ikkje om grad av utnytting. Opplysningar om grad av utnytting vert ofte utdjupa i reguleringsplan. Plan som manglar fastsett grad av utnytting vil vere utan rettsverknad i samsvar med Pbl§31, og vil ikkje gi naudsynt grunnlag for utbygging. (Planjuss 2012/s.18).
4. Tiltakshavar vil regulere, men vil bruke tid på dette. Som «garanti» for gjennomfing av reguleringsplan, er han sjølv villig til å fjerne anlegget eller søkje om utsetting. Å gi høve til utsetting vil marginalisere motivasjon til ferdigstilling av reguleringsplan.

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

Søklar meiner at fordelane er større enn ulempene:

- Det nye tiltaket er viktig for drifta av verksemda og at dette er fordelar som veier tyngre enn ulempene.

Det er ikkje tiltakshavar sine fordelar som skal leggast 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. Sjølv om tiltaket er mellombels vil risiko være fullt til stade frå oppstarten

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

· Det vert her lagt særleg vekt på trafikktryggleiken for skuleborna.

Samla vil omsyna bli 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 ein vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt.

Alternativt vurdering.

Der ein av politiske omsyn vil sjå om det kan leggast til rette avbøtande tiltak, kan ein vurdere følgjande vilkår:

1. Dispensasjon frå plankaravet vert avgrensa i tid fram til reguleringsplan er godkjent - innan 3 år.
2. Planoppstart skal vere offentleg meldt før det kan gjevast bruksløyve på det mellombelse tiltaket (som kan stå inntil 3 år).
3. Det vil ikkje bli gitt utsetting korkje for varigheita på mellombels tiltak eller gitt løyve for eventuell ny søknad om dispensasjon etter utløp av fristen.
4. Dersom det ikkje vert lagt fram reguleringsplan, eller at reguleringsplan ikkje blir godkjent innanfor frista sitt utløp, - skal det mellombelse tiltaket fjernast og brukt terreng tilbakeførast til opphavleg terrengoverflate.
5. Ny privat reguleringsplan skal femne tilkomstveg frå hotellet og sør til vegkryss v/gangveg frå Buheim (mellom Gbnr 137/553 og 137/522).
6. Ny privat reguleringsplan må sikre/vise areal med føremål gangsykkelveg langs tilkomstvegen.
7. som kompensasjon for manglande regulering i den mellombelse perioden, skal tiltakshavar omgåande etablerast trafikksikringstiltak i tilkomstveg/kommunal veg på strekningen frå krysset ved Fv565 (v/Kiwi) og fram til hotellet (veglengde ca. 1.000m.), ved
 - a) - å dokumentere søknad om å sette ned fart til 30 km/t på strekningen. Dokumentasjonen må vere lagt fram før det vert gitt byggeløyve til det m.b. tiltaket.
 - b) - å koste/gjennomføre skilting og legging av 3 stk. fartsdemparar på strekningen før tiltaket kan takast i bruk.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk

forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.4	Dispensasjon	1	8.400
6.1	Bruk av kartbasis		500
	Totalt gebyr å betala		8.900

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl§21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

.....