

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
037/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	20.04.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	22/700

152/4, 152/5, 152/6 og 152/7 - Ulvsnesøy - Søknad om dispensasjon frå arealføremål til endra bruk av bygningane

Vedlegg:

152/4 m.fl. - Ulvsnesøy - Søknad om dispensasjon arealformål

Ulvsnesøy - Søknad om dispensasjon 14.02.2022

Bilag 3 Plankart

Bilag 4 Kart

152-4 kommuneplan 1-2000 u

152-4 kommuneplan 1-2000

152-4 kommuneplan 1-5000

152-4 ortofoto 1-2000

152-4 ortofoto 1-5000

Vedk. dispensasjon frå kommuneplan - gnr 152 bnr 4 mfl - Osterøy kommune

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremålet offentleg og privat tenesteyting for eksisterande bygningsmasse med uteareal til næring hotell og bevertning/restaurant på gnr. 152 bnr. 4, 5, 6 og 7, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.24, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr.1, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 037/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremålet offentleg og privat tenesteyting for eksisterande

bygningssmasse med uteareal til næring hotell og bevertning/restaurant på gnr. 152 bnr. 4, 5, 6 og 7, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.24, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr.1, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 152, bnr. 4, 5, 6, og 7.

Tiltakshavar: Ulvsnesøy AS.

Innsendar: Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 14.02.2022.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet for eksisterande bygningssmasse med uteareal til hotell og bevertning/restaurant på gnr. 152 bnr. 4, 5, 6 og 7.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

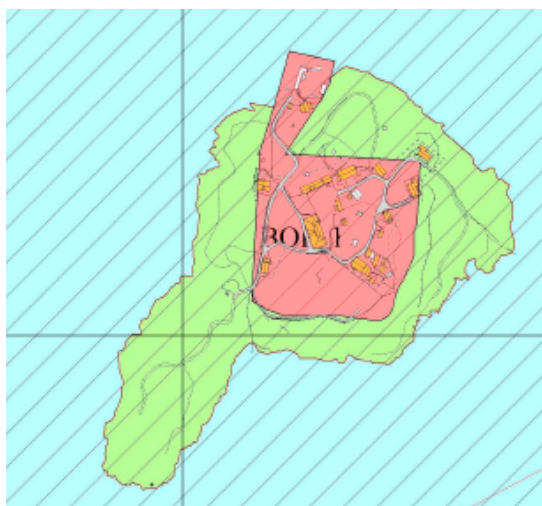
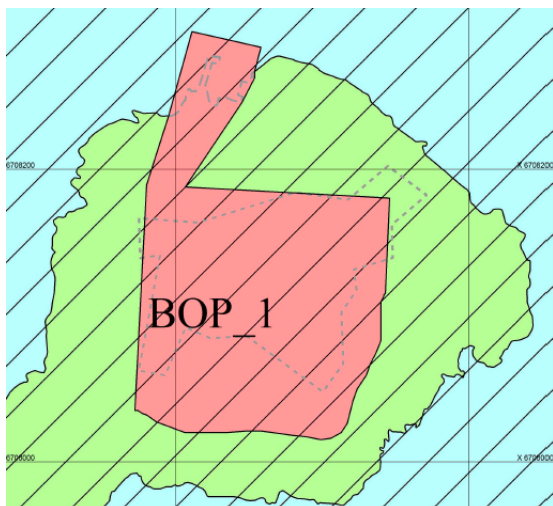
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde offentleg eller privat tenesteyting BOP_1. Resten av eigedomen ligg i LNF-område.

Øya ligg vidare innanfor omsynssone H560_72 Sørkjorden, sjå kommuneplanføresegn punkt 7.5, kulepunkt 2.

Utsnitt frå kommuneplankart:



Offentleg og/eller privat tenesteyting omfattar byggjeområde for til dømes skule, barnehage, eldreheim, kyrkje med tilhøyrande tekniske anlegg, veg, parkering og anna fellesareal, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.24.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå arealføremålet offentlig og privat tenesteyting for eksisterande bygningsmasse med uteareal til hotell og bevertning/restaurant.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det er eit ynskje om å opne øya for ålmenta, noko som best kan gjerast ved å ta øya i bruk til eit anna føremål enn tidlegare, og ein vil satse på overnatting og servering. Tiltakshavar har prøvd å starte opp aktivitet i samsvar med gjeldande arealføremål, men har ikkje lukkast, og meiner det i dag ikkje er aktuelt å nytte øya til eit slikt føremål. Det er synt til at det er uklårt kvifor eigedomen er avsett til offentlig og privat tenesteyting. Arealkategorien er vid og omfattar mellom anna bevertning. Ein dispensasjon for etablering av restaurant vil dermed ikkje setje til side omsynet bak arealføremålet. Det vil vere eit markert skilje å endre bruken frå fengsel til hotell og restaurant, og det vil vere ein fordel for alle at øya vert opna for besøkjande. Endra bruk av øya vil vidare føre til endra trafikk til og frå øya gjennom auka båttrafikk. Eksisterande kaianlegg har god kapasitet, og kan dermed handtere ein auke i trafikken. Øya har ein unik historie som skuleheim frå 1881 til 1981 og fengsel frå 1981 til 2019. Bygningane vert for tida ikkje brukte og det vil føre til gradvis forfall. Det er difor viktig å ta bygningane i bruk att. Øya kan verte utgangspunkt for båtturar rundt Osterøy og fotturar på Osterøy. Det er vidare opplyst at reiselivsaktørar i Bruvik og elles på Osterøy har teke kontakt med søkjar og er positive til etablering av hotell drift og ynskjer framtidig samarbeid.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Vestland fylkeskommune har i brev av 28.03.2022 kome med uttale til saka. Dei stiller seg positive til ei bruksendring, som har som føremål å ta bygningsmassen på øya i bruk til hotell og bevertning/restaurant, sidan bevaring gjennom bruk er det beste. Dei presiserer vidare at øya, med sin spesielle historikk og varierte bygningsmasse, er av kulturhistorisk interesse. Fylkeskommunen er av den oppfatning at Ulvsnesøy bør verte omfatta av ei omsynssone for kulturmiljø, og denne må vere basert på ei nærmare kulturminnefagleg vurdering av bygningar, anlegg og grøntområde, og opne opp for transformasjon og ny bruk balansert opp mot omsynet til det som vert definert som dei viktigast kulturminneverdiane på Ulvsnesøy. Vestland fylkeskommune skriv at dei er tilgjengelege for

råd og rettleiing når det gjeld kulturminnefaglege vurderingar.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

VURDERING

Dispensasjon

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 føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til endra bruk av eksisterande bygningar.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikra at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å sikre at det i kommunen er sett av nok areal til offentleg og privat tenesteyting.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at eksisterande bygg kan takast i bruk til nye føremål utan å vente på at kommuneplanprosessen skal verte ferdigstilt.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert opna for endra bruk i strid med gjeldande kommuneplan utan å vente på at ny kommuneplan skal verte vedteken. Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det uheldig at endringar skjer ved dispensasjon.

Rådmannen vurderer at det er viktig å leggje til rette for framleis bruk av bygningar når eksisterande bruk ikkje lengre er aktuell. Dei nye eigarane opplyser at dei i fleire år har prøvd å få til ny aktivitet i bygga i samsvar med gjeldande kommuneplan. Det har ikkje vore mogeleg, og dei ynskjer difor å starte ny næringsverksemd i bygningane. Søknaden gjeld endra bruk til hotell og restaurantdrift, og rådmannen vurderer at dette vil opne øya for besøkande frå både nært og fjernt. Det er sannsynleg at den spesielle historia til øya kan føre til stor interesse og mange besøkande. Dette kan vidare bidra til meir turisme til resten av Osterøy, ved å til dømes inngå samarbeid eller leggje til rette for turar både på og rundt Osterøy. For å sikre ålmenta sine interesser er det viktig at øya ikkje vert stengt for besøkande. Hotell og restaurantdrift kombinert med til dømes rundtur, informasjon, historieforteljing og liknande kan vere positivt for kulturminne og kulturmiljø.

Rådmannen legg til grunn at offentlege instansar har vurdert at det ikkje er trong om bygningane til offentleg tenesteyting, som skule, barnehage, eldreheim eller kyrkje, då dei avslutta tidlegare bruk og selde eigedomane. Det vert vidare lagt til grunn at den nye eigaren ikkje har funne noko privat tenesteyting i samsvar med gjeldande arealføremål som det er mogeleg å satse på. Rådmannen vurderer at omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon i frå dermed ikkje vert råka. Når det

gjeld føremålsreglane i plan- og bygningslova og nasjonale eller regionale interesser vurderer rådmannen at desse ikkje vert vesentleg tilsidesett. Arealet er i kommuneplanen avsett til byggeområde, og dersom det ikkje er trong om å nytte arealet til offentleg eller privat tenesteyting, vil det vere betre å sikre vidare bruk av bygningane til eit anna føremål.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at endra bruk av eksisterande bygningar er positivt då det vil opna øya for besøkande og ikkje lengre vere stengt for andre slik det var då øya vart nytta som fengsel. Det kan etablerast betre kontakt mellom Ulvsnesøy og Bruvik, og det kan etablerast samarbeid med lokalt næringsliv.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå gjeldande arealføremål er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Folkehelse

Tilrettelegging for besøkande til øya kan opne for meir aktivitet med turar på fjorden og rundtur på Ulvsnesøy. Det er difor viktig at ålmenta sine interesser vert ivaretekne ved utvikling og bruk av øya.

Miljø

Det må mellom anna sikrast tilfredsstillande utslepp og avlaup ved endra bruk av bygningane på øya, jf. ureiningslova med forskrifter.

Økonomi

Rådmannen vurderer at det er samfunnsøkonomisk fornuftig å leggje til rette for endra bruk av eksisterande bygningar, i staden for riving og oppføring av nye bygningar.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet til endra bruk av eksisterande bygningar til hotell og bevertning/restaurant på gnr. 152 bnr. 4, 5, 6 og 7.