



Barbro Wiig Sulebakk
Grønlandsvegen 20
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/1665 - 20/1779

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
14.01.2020

Avslag - søknad om dispensasjon for bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 Flatøy

Administrativt vedtak. Saknr: 022/20

Tiltakshavar: Øystein Sulebakk

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå planføremålet fiskeribruk/fiskerihamn i reguleringsplan, frå byggjegrense mot sjøen og frå områdeplankrav for bruksendring av naust/sjøbu til næringslokaler og opparbeiding av parkeringsplassar på gbnr 1/80, 1/285 på Flatøy i Alver kommune.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Tiltak:

Gbnr. 1/80, 1/285 er bebygd med eit naust/sjøbu. Tiltakshavar ønskjer å søkje om bruksendring frå naust/sjøbu til næring/kulturlokaler. I tillegg ønskjer tiltakshavar å etablere fleire parkeringsplassar på gbnr 1/285. Tiltakshavar meiner at Flatøy har trang for kulturlokaler for konserter, kunstutstillinger, musikkstudio og at dette kan tilretteleggjast i eksisterande sjøbu.

Ettersom tiltaka er i strid med regulert planformålet fiskeribruk og fiskerihamn, i strid med byggeforbod mot sjøen, krav om områdeplan og delvis i strid med formål rigg og mellomlagringsplass for veganlegg er det søkt om dispensasjon.

Det er søkt om dispensasjon frå planføremål fiskeribruk og frå områdeplankrav.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 09.10.2019.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

Høyring:

Søknaden vart sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev datert 11.10.2019.

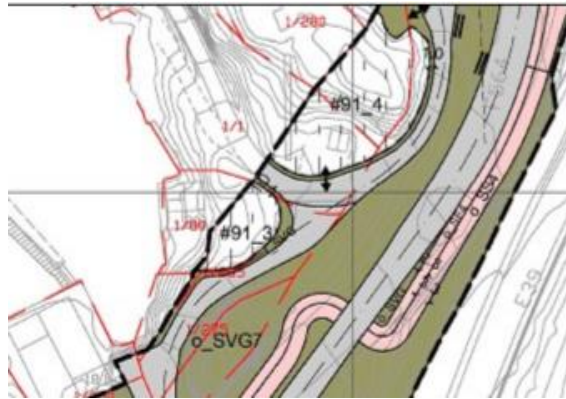
Det kom merknad frå Statens vegvesen i brev datert 05.11.2019. Statens vegvesen rår i frå at det vert gitt dispensasjon.



Statens vegvesen gjev følgjande grunngjeving i si uttale:

«Vi ser av tilsendte dokument at tiltaket også gjeld store delar av naboegendommen, bnr. 285, som er tenkt til parkering. Dette tiltaket er ikkje omsøkt, men etter vårt syn heng tiltaka saman, då det venteleg er trong for parkeringsareal til næringsføremålet.

Bnr. 285 er regulert til føresegsområde Mellombels anlegg- og riggområde, #91_3, i nyleg vedteke reguleringsplan Kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy, planID 1256_20160002.



I føresegn §7.1 i reguleringsplanen går det mellom anna fram at området kan nyttast som riggplass og mellomlagring i anleggsperioden for veganlegget. På bakgrunn av ovannemnde vurderer Statens vegvesen at den omsøkte bruksendringa inneber tiltak som er i konflikt med gjeldande regulering for området. Vi er difor negativ til tiltaket, og rår til at kommunen avslår dispensasjonsøknaden.»

Merknadane vil bli vurdert nedanfor.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Bruksendring er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav d). Det same er opparbeiding av parkeringsplassar, jf. § 20-1 bokstav l).

Den omsøkte eigedomen er i reguleringsplanen sitt kart sett av til industri/fiskeribruk/fiskerihamn-formål. Den er bebygd med naust/sjøbu i samsvar med plangrunnlaget. Etersom dei omsøkte tiltaka er knytt til bruksendring frå naust til næringslokaler er dette ikkje tiltak som kan tillatast i samsvar med planformålet. Dette inneber at viss det skal gis løyve til tiltaka må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå formålet fiskeribruk/fiskerihamn, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.



Vidare viser dei omsøkte tiltaka plassert innanfor byggeforbodet i strandsona, som vist på reguleringsplankartet ovanfor med svart stipla lina. Dette inneber at tiltaka også krev dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

Delar av tiltaket- parkeringsplassar - kjem i konflikt med nyleg vedtatt reguleringsplanen for *Kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy*, planID 1256_20160002. Dette område er regulert til riggplassen om plassen til mellomlagring i byggeperiode for veganlegget.

Statens vegvesen viser til at omsøkt bruksendring førar til aukt trong for parkeringsplassar og konflikt med regulert mellombels anlegg-og riggområde.

Det er kommunen som skal handsama søknad om utvida bruk av avkjørsel sidan næraste offentleg veg er kommunal. Ved eventuelt klage på vedtak må det søkjast om løyve til utvida bruk av avkjøyrsla.

Vidare ligg eigedomen innanfor sone H810_2 i KPA. Dette inneber at det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan for Flatøy i høve til infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd, jf. føresegn 1.2.2 til KPA. Etersom det ikkje er utarbeida ein områdereguleringsplan for området, krev tiltaket dispensasjon frå plankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

Dispensasjonssøknad:

Tiltakshavar har grunngjeve søknad om dispensasjon frå byggjegrensa mot sjø slik:

Ny næring i gamle bygg i strandsonen

Ny næring i gamle bygg i strandsonen er en viktig prosess og et viktig tiltak for å ta vare på kystkulturarven vår. Sjøboden på Flatøy ble opprinnelig brukt til næring og industri, og det vil være svært positivt om vi med dette prosjektet kan klare å skape ny, bærekraftig næringsvirksomhet tilpasset dagens samfunn i den gamle sjøboden. I generasjoner har våre forfedre drevet fiske og fangst. Denne næringen har vært veldig omstillingsdyktig, og i dag benytter en seg av helt andre fangstmetoder og konserveringsmetoder. Dette gjør at gamle sjøboder som tidligere var knyttet til denne næringen, ikke lenger gjør nytte for seg til dette formålet. Kommuneplanen er gammel, og tar derfor på mange måter ikke høyde for utviklingen og endringene som har funnet sted i fiskerinæringen. Naustet vårt ligger i et område merket av for «industri», uten at forutsetning for videre drift av fiskerinæring altså er til tilstede. Bygget, som i dag har status som «naust» er stort, og bør kunne brukes og utnyttes til andre formål, og til mer en «bare» et privat naust.

Søknad om dispensasjon frå fiskeribruk-formålet er grunngjeve slik:

Eksisterende bygg

Naustet vårt er et gammelt sjøhus som tidligere har vært bruk til fiskeri og foredling av fisk. Eiendommen har også i perioder blitt brukt som bolig. De siste årene har sjøhuset stått tomt. Bygget ble totalt renoverert utvendig før vi kjøpte eiendommen, med ny kledning, isolasjon, nye vindu og dør, nytt tak, nytt støpt gulv i 1. etg og nytt inntak for El-anlegg. Kaifronten er også oppgradert. Bygget fremstår i dag i svært god stand. Sjøboden har 3 etg. Grunnflate 75m². Bruksareal ca 200m²

Godt tilrettelagt

Vi mener at eiendom og bygningsmasse ligger godt til rette for den næringsvirksomheten vi planlegger. For det første er bygget allerede renoverert og fremstår i dag i svært god stand, og størrelsen passer veldig godt for planlagt bruk. Vi mener også at den sentrale plasseringen på Flatøy med umiddelbar nærhet til offentlig transport og den nye bussterminalen er svært positivt for virksomheten. Tomten er enkel å opparbeide med tanke på parkeringsplasser (se kart) og avkjørsel fra kommunal vei (se kart), og tilkøpling til vann og avløp ligger godt til rette.

Næring og utvikling

Sjøboden vår har stått tom i mange år. Vi ønsker å ta vare på det gamle sjøhuset og skape ny næring i bygget. Vi ønsker å ta vare på særpreget og sjelen, men samtidig bruke det på en moderne og fleksibel måte inn i fremtiden. Vi ønsker å bidra til at vår flotte kystkulturarv blir tatt vare på, ved at bygget ikke blir stående tomt og forfaller, og gi det nytt liv med ny næring. Vi ser på bryggen i Bergen der byggene i dag huser helt andre næringsvirksomheter enn i tidligere tider, men bruken slik den er i dag, ivaretar en samfunnsutvikling og bidrar til en positiv verdiskapning. Bygget på Flatøy er stort og vil egne seg svært godt til det formålet vi planlegger. Vi ønsker å bruke sjøboden til næringsvirksomhet knyttet til kunst og kultur,- særlig med tilbud for barn og unge i vårt lokalmiljø. Vi driver i dag Zing Zang studio og vokalsenter på Frekhaug, og vil gjerne flytte driften til Flatøy og i tillegg åpne for helt nye tilbud.

- Lokale for små konserter og kunstutstilling
- Øvingsrom
- Kursvirksomhet
- Musikkstudio

Som innbygger i Meland kommune,- snart Alver kommune, ønsker vi med denne satsingen å være med på den samfunnsutviklingen som det nå satses på i vårt lokalsamfunn, og bidra med vår kompetanse, vår erfaring og vårt nettverk.

Det vert vist til søknad med vedlegg i si heilheit.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Pbl § 19-2 andre ledd stiller to grunnvilkår for dispensasjon: (1) Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak anten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl § 1-1 vert «vesentlig» sett til side. (2) Fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering.

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.¹

Omsynet bak fiskeribruk/fiskerihamn-formålet er å sikre område for fiskeindustri og knytte fiske og sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Det kan til dømes vere friluftsiinteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Administrasjonen viser til følgjande uttale:

Det er eit nasjonalt mål at strandsonen skal bevarast som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringa ønsker en strengere og meir langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i område med stort utbyggingspress.²

Når det gjeld vilkår 2 er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggast vekt. Personlege tilhøve som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggast i denne vurderinga.

Pbl § 1-1 legg opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som «skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgåver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressursar.» Det skal i den samanheng «legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvensar for miljø og samfunn skal beskrives.»

Ettersom omsyna bak fiskeribruk-formålet og byggjeforbodet i strandsona i all hovudsak er samanfallande, finn administrasjonen grunnlag for å vurdere søknaden samla.

Administrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga har vore:

- Omsynet til reguleringsplanen sin formål
- Omsyna bak kravet om felles planlegging

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

² Lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2

- Omsyna bak helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø, friluftsliv, m.a naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt
- Omsynet til likebehandling

1. Dispensasjon frå områdereguleringssplankravet:

Formålet med å krevje områderegulering er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara i ein overordna planprosess, ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil i tillegg «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medverkning for alle berørte interesser og myndigheter,» jf. pbl § 1-1.

Områdeplankravet H810_2 på Flatøy er sett for å sikre ein heilskapleg områdeplanlegging på Flatøy i høve infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd. Ein dispensasjon i dette tilfelle vil ikkje innebære at plankravet blir vesentleg sett til side, ettersom infrastruktur, kollektivterminal og innfartsparkering er under regulering på noverande tidspunkt.

Før arealbruken har vore vurdert i ein planprosess, kan administrasjonen likevel ikkje sjå at fordelane ved å gi dispensasjon frå områdeplankravet er klart større enn ulempene. Det er dermed ikkje grunnlag for å gi dispensasjon frå områdeplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre led.

2. Dispensasjon frå planformålet med å regulere areal til friskeribruk/fiskerihamn er å styre utbygginga, både med tanke på storleik og bruk.

Ein bygning som skal nyttast til næring/kurslokale vil krevje andre fasilitetar enn eit naust/sjøbu, og bruken vil i tillegg privatisere området i større grad enn eit naust vil. Det er også naudsynt med fleire parkeringsplassar enn eit naust vil krevje. Det er heller ikkje redegjort for at bygning vil kunne nytte same avlaup/utslepp som eksisterande naust/sjøbu har.

Administrasjonen finn etter dette at oppføring av bygning som skal nyttast til næring/kurslokale inneber at fiskeribruksformålet vert vesentleg sett til side. Ei endring av arealbruken kan vere positivt for området, men bør vurderast i ein planprosess, og ikkje ved dispensasjon. Vi viser til sak 19/447 på gbnr 1/68, kor på nabotomten gbnr 1/68 ble det gitt avslag for bruksendring frå naust til næring/kulturlokale den 03.05.19.

Statens vegvesen har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, dei har uttalt at det ikkje kan påreknast løyve til etablering av parkeringsplassar i strid med regulert rigg og anleggsområde. Administrasjonen finn difor grunnlag for å legge vekt på uttalen, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

Grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Administrasjonen finn difor ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

3. Dispensasjon frå byggegrensa mot sjø:

Ettersom det ikkje er grunnlag for å gi dispensasjon frå planformålet fiskeribruk kan ikkje administrasjonen sjå at det er grunnlag for å gi dispensasjon frå byggegrensa mot sjø. Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å grunngje dette nærare, men viser til at bruken av arealet bør vurderast i ein plan før ein opnar opp for utvikling av området. Tiltaket kan skape presedens for dei næraste sjøeigedommar i område.

Dei omsøkte byggetiltaka (bruksendring, parkeringsplassar) får konsekvensar for areal som i reguleringsplanar er regulert til fiskeribruk og til rigg-mellomlagringsplass for vegbygging. Tiltaka vil fortette området langs sjøen, gje negative landskapsverknadar og forhindre utviding av fylkesveg.

Alver kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Vidare vil tiltak få verknad for kulturmiljøet sin heilskaplege verdi, og opplevings- og kunnskapskvalitetar frå sjøen.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at omsyna bak fiskeribruk-formålet og strandsona i reguleringsplan for Flatøy vest og omsyna bak rigg-mellomlagringsplass for vegbygging i reguleringsplan for Kollektivknytepunkt og infrafartsparkering på Flatøy vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. Vi kan heller ikkje sjå at det ligg føre fordelar som er klart større enn ulempene, ut over private fordelar som ein i lita grad skal legge vekt på. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

I tillegg følgjer det av pbl § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere når «[e]n direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.» I dette tilfellet har Statens vegvesen uttalt seg negativt, og rår ifrå å gje dispensasjon som omsøkt.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/1665

Med vennleg helsing
Alver kommune

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad - endring av bruk frå naust til næring

Situasjonskart

Bilder, teikningar gbnr 180 dispensasjon sak 191984

Teikning1

Teikning2

Teikning3

Teikning4

Teikning5

Teikning6

Uttale til dispensasjonssøknad - GBNR 1/80 Flatøy - Bruksendring frå naust til næring - Meland kommune

Mottakarar:

Barbro Wiig Sulebakk

Grønlandsvege 5918
n 20

FREKHAUG

Øystein Sulebakk

Grønlandsvege 5918
n 20

FREKHAUG