

Alver kommune
Plan- og bygningsetaten
Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

Bergen, 30.06.2020

Redegjørelse til søknad - Gjenoppføring av næringsbygg – Gnr. 99 bnr. 27

Vi viser til nabovarsel om gjenoppføring av næringsbygg på gnr. 99 bnr. 27. I desember 2015 ble service / restaurantbygget til hotellet «Lune huler» i Lindås totalskadd i brann som følge av en straffbar handling. Bygningen var på dette tidspunktet midlertidig godkjent som asylmottak. Eierne ønsker nå å få gjenoppført et tilsvarende bygg på tomten med samme bruksformål som det hadde før asylmottaket ble godkjent altså næring/servicebygg. Gjenoppføringen er del av forsikringsoppgjøret etter brannen.

1. Plangrunnlag

Arealet er i gjeldende kommunedelplan – KDP Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden satt av til arealformål næring (N2). Av det vi har fått opplyst er det et generelt plankrav i KDP pkt. 1.1. området. På bakgrunn av at det ikke foreligger reguleringsplan for området, søkes det om dispensasjon fra plankravet i eget punkt.

2. Tiltaket

Den nye bygningen skal i likhet med tidligere inneholde servicetilbud for hotellgjestene, herunder resepsjonsområde, kjøkken / spiseområde, kontorfasiliteter, konferanserom, wc / dusj og teknisk rom mv. som vist i søknadstegninger. Bygningen får en tilnærmet lik grunnflate og utforming som bygningen som brant ned og med et bruksareal beregnet til 440 m². Eksisterende brakkemoduler som i dag står på tomten søkes inkorporert i det nye bygget for å oppnå gjenbruk av modulene. Modulene er av nyere dato og er opplyst å oppfylle dagjeldende byggteknisk forskrift TEK10. Den nye bygningen vil oppfylle gjeldende tekniske krav i TEK17. Denne typen gjenbruk er til dels ukonvensjonell, men fremtidsrettet med tanke på å oppnå bærekraftige byggverk. Som kjent fremgår det av lovens formålsparagraf jf. pbl. §1-1 at «*Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*» Da man både oppnår gjenbruk av fullgode bygningsmoduler samtidig

som TEK17 oppfylles, vil det være formålstjenlig å benytte seg av modulene slik at det samlede miljøavtrykket blir mindre.

3. Infrastruktur - VA og atkomst

Det er tidligere gitt tilkoblingsløyve til kommunal vannforsyning, og det er gjort omfattende investeringer i privat avløpsanlegg på tomten som tidligere er godkjent i utslippstillatelse av 08.02.2016. Avløpsanlegget er godkjent for 70 pe (personequivallenter) og oppfyller alle nødvendige krav. Det er god og oversiktlig atkomst fra fylkesveg 5466 til området som tidligere også er godkjent.

4. Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet. Grunnet ferieavvikling innsendes søknad noe før merknadsfristen er utløpt. Eventuelle merknader som skulle innkomme vil bli kommentert og ettersendt. Merknadsfristen utløper den 03.07.2020.

Det er foreløpig innkommet 2. stk merknader etter nabovarslingen som er vedlagt det øvrige søknadsmaterialet.

Merknad fra eier av gnr. 99 bnr. 35:

Merknaden er innkommet fra Vestland Fylkeskommune som eier av fv. 5466 og oppfattes å være av ren opplysende karakter hvor det fremgår:

«Vestland fylkeskommune viser til nabovarsel mottatt 19.06.2020. Varselet gjeld oppattbygning av bygning etter brann på gnr. 99 bnr. 27 i Alver kommune.

Vestland fylkeskommune mottatt nabovarsel som eigar av fv. 5466.

Vi har og ei rolle som forvaltar av fylkesveg. Vi vil difor vise til at vi vil uttale oss til saka når den kjem på høyring frå Alver kommune. Vi minner særleg om at byggjegrense langs veg gjeld sjølv ved oppattbygging etter brann.»

Søkers kommentar:

Merknaden tas til orientering. Den nye bygningen har sin plassering omtrent 33 meter fra veimidte i fv. 5466. I gjeldende KDP Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden fremgår følgende av bestemmelse 1.4:

«Byggjegrense mot FV57 er 50 m frå vegmidte. Mot dei andre fylkesvegane i kommunen er byggjegrensa 15 m frå vegmidte. Heimel: Pbl. §11-9 nr.3»

Da tilliggende vei ikke er FV57 men annen fylkesvei er det lagt til grunn at byggegrensen mot fv. 5466 er 15 meter fra veimidte, og det skal derfor ikke være behov for dispensasjon på dette punktet. Distanse fra bygningen til FV57 er målt i kart til cirka 90 meter fra veimidte.

Merknad fra eier av gnr. 99 bnr. 17

Merknaden kommer fra eier av Fjellangersvingane 6 – Marcin Gadzinski som skriver at *«During the whole process of building a hotel I want to have access to my property.»*



Søkers kommentar:

Merknaden tas til orientering. Eieren vil ha tilgang til sin eiendom som normalt.

5. Avstand til nabogrense jf. plan- og bygningsloven §29-4

Utgangspunktet i pbl. §29-4 er som kjent at byggverk skal plasseres 4 meter fra nabogrense. Videre er det slik at kommunen kan godkjenne nærmere plassering enn 4 meter, blant annet i tilfeller der nabo har gitt skriftlig samtykke. Da bygningen er et prosjekt hvor man tar utgangspunkt i eksisterende bygningsmasse samt for å unngå tiltak i grunnen, er det vurdert som formålstjenlig at mindre deler av bygningen plasseres i grensen. Det er utferdiget skriftlig samtykke ihht. pbl. §29-4 hvor det også fremgår at det nye bygget skal ivareta de nødvendige brannkrav. Vi ber derfor om at bygningsplasseringen godkjennes.

6. Utforming av tiltak jf. plan- og bygningsloven §29-2

Alle tiltak skal prosjekteres og utformes slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon ihht. bestemmelsen. Bygningen er et næringsbygg som skal inneholde servicefunksjoner til hotellvirksomheten og har en utforming med saltak og et enkelt og tradisjonelt utseende. Ved utformingen er det tatt hensyn til at dette er en gjenoppføring av et tilsvarende bygg ihht. forsikringsvilkår, samtidig som har fokuset vært å oppnå et enkelt estetisk uttrykk. Etter vår vurdering oppfylder tiltaket de alminnelige krav til arkitektonisk utforming.

7. Dispensasjon fra KDP pkt. 1.1 - plankrav

Kommunen kan i henhold til plan- og bygningsloven §19-2 gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Ved behandling av dispensasjonssøknader, må det vurderes om hensynene bak den aktuelle bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det søkes om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse pkt. 1.1.

Av KDP Pkt. 1.1. fremgår følgende:

«Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål.»

Plankravet har sin bakgrunn i plan- og bygningsloven § 12-1 hvor det fremgår at det skal utarbeides reguleringsplan for *«gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn»*.

Hovedhensynet bak plankravet er å sikre en helhetlig vurdering, utbygging og utnyttelse av et område. Det er disse hensynene som ikke skal vesentlig tilsidesettes.

Denne konkrete saken gjelder gjenoppføring av en bygning som ble totalskadet i brann, med samme størrelse og formål. Bygningen hadde tidligere funksjoner som må sees i sammenheng med øvrige deler av utleie/hotellvirksomheten, herunder fellesfunksjoner og servicetilbud. Bygningen vil være vital for den videre driften.





Tiltaket er for øvrig i tråd med arealformålet «næring». I så måte er det i denne saken gjenopprettelse av tidligere godkjent situasjon, og ikke en utvidelse av driften. Tiltaket verken påvirker eller utløser behov for infrastrukturtiltak da disse allerede er utført. En gjenoppføring vil ikke medføre vesentlige virkninger for nærmiljøet med tanke på støvsituasjon, trafikksituasjonen eller annet som skal normalt blir vurdert gjennom reguleringsplan. Disse hensynene gjør seg i all hovedsak først gjeldende ved vesentlige utbygginger som for eksempel nybygg som medfører en endret eller økt bruk av området. Det søkes ikke om å be bygge området utover den bygningsmassen som gikk bort i brannen.

Erstatningssynspunktet gjør seg gjeldende med styrke i dispensasjonssaker hvor bygninger går tapt eller må rives som følge av brann eller naturkatastrofer (*Se blant annet «Plan- og bygningsrett» O.j. Pedersen mfl. 2. utg. 2011 s. 213 flg.*).

Ovennevnte synspunkt fremgår også av praksis hos Sivilombudsmannen. I Somb 1990 s. 163 uttalte ombudsmannen at «Den omstendighet at en bygning som følge av brann eller storm blir totalskadet vil i alminnelighet være et sterkt argument for å tillate gjenoppføring.». (*vår understreking*).

Etter vår vurdering vil altså erstatningshensynet veie tungt i vurderingen av om det skal gis dispensasjon. Omstendighetene i denne konkrete saken er for så vidt spesielle da brannen oppstod som følge av en straffbar handling. Det vil gi et urimelig utslag dersom eierne også skulle miste muligheten til å gjenoppføre bygget for å oppnå en erstatning for det inntrufne.

Slik vi vurderer det, vil hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, ikke vesentlig tilsidesettes.

Fordeler med å tillate tiltaket er at det igjen kan drives et fullverdig servicetilbud og at tidligere situasjon blir gjenopprettet. Det er en mangel ved eiendommen at gjestene ikke har et godt servicetilbud og denne mangelen blir altså avhjulpet ved å tillate tiltaket. Dette vil være en objektiv fordel for eiendommen og konseptet som sådan.

Slik vi vurderer tiltaket, blir ikke hensynet bak bestemmelsene vesentlig tilsidesatt. Da ulempene i dette konkrete tilfellet er små, og det etter vår vurdering er større fordeler ved tiltaket enn ulemper, ber vi om at det gis dispensasjon for tiltaket.

Avsluttende bemerkninger

Dersom det skulle være behov for ytterligere opplysninger ber vi om å bli kontaktet så snart som mulig og innen rimelig tid før vedtak fattes.

Med vennlig hilsen
Blich & Skylstad AS

Andreas Å. Skylstad
Jurist / partner

