



Gamle3hus
Bellgården 1
5003 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2127 - 18/28868

Saksbehandlar:
Siril Therese Sylta
SirilTherese.Sylta@lindas.kommune.no

Dato:
20.09.2018

Rammeløyve på vilkår for bruksendring av fritidsbustad, naust, oppføring av kai, flytebrygge og telt - gbnr 135/1 Smedholmen

Administrativt vedtak. Saknr: 506/18

Tiltakshavar: Solholmen Invest AS v/ Torleif Stendal
Ansvarleg søkjar: Gamle3hus
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF, arealføremål i sjø og frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø for endra bruk av Solholmen, frå fritidsbustad til serveringsstad med overnatting. Det er og søkt om rammeløyve for bruksendring og oppføring av fleire tiltak på eigedommen, jf. oversikt under.

1. Bruksendring av fritidsbustad (omtalt som hovudhus i søknaden) til selskapslokale/kafé/overnatting
2. Bruksendring av naust/sjøbu til bar/skjenkelokale
3. Bruksendring av bod/uthus til kjøkken
4. Treplattung rundt sjøhusa/nausta mot nord med ein bredde på ca. 3 meter
5. Kai mot aust med mål på 17x4 meter
6. Flytebrygge vest på holmen målsett til 24 meter
7. Frittstående telt vest på holmen, plassert mellom sjøbu og flytebrygge. Mål 9x6 meter.
8. Takoverbygg på treplattung ved hovudhuset 6x3,4 meter.

Nytt bygd areal og bruksareal for tiltaka er i søknaden opplyst til 183 m². Samla bygd areal på Solholmen er i søknaden oppgitt til 490 m², og utnyttingsgrad er opplyst til 16,7 % BYA. Fleire av tiltaka er allereie etablert/ført opp.

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.08.2017 og supplert 23.11.2017, 09.01.2018, 16.02.2018 og 20.06.2018.



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 07.09.2017, 16.05.2018 og 05.07.2018. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar sist datert 20.06.2018. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund er avsett til landbruk, natur og friluftsføremål (LNF). Arealet i sjø er avsett til allmenn fleirbruk. Eigdommen ligg i den indre farleia og i eit område som kartlagt friluftsområde.

Dispensasjon

Dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag og plan- og bygningslova § 1-8 vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte 25.04.2018, der følgjande vedtak vart fatta:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19- 2 og 19-3 vert det gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremålet LNF, arealføremål i sjø og frå plan- og bygningslova § 1-8 i inntil 2 år for følgjande tiltak:

- 1. Bruksendring av fritidsbustad (omtalt som hovudhus i søknaden) til selskapslokale/kafé/overnatting*
- 2. Bruksendring av naust/sjøbu til bar/skjenkelokale*
- 3. Kai mot aust med mål på 17x4 meter*
- 4. Flytebrygge vest på holmen målsett til 24 meter*
- 5. Frittstående telt vest på holmen, plassert mellom sjøbu og flytebrygge. Mål 9x6 meter.*
- 6. Takoverbygg på platting i tre ved hovudhuset 6x3,4 meter.*
- 7. Treplattung langs sjøbu som skal få endra bruk til bar/skjenkelokale. Det vert gjeve dispensasjon til treplattingen på vilkår av at denne vert redusert i omfang og kun vert ført opp i same lengde som fasade på sjøbua mot nord.*

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

- At det ligg føre skriftleg avtale med Lindås kommune om rett til bruk av parkeringsplass på gbnr 132/5*

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Bergen og omland havnevesen, planavdelinga, vegavdelinga, avdeling for vatn og avløp og Nordhordland og Gulen interkommunale brannførebyggande avdeling.

Det er motteke uttale frå Bergen og Omland Havnevesen i brev datert 02.01.2018, der dei viser til sin førehandsuttale datert 05.07.2017 og ser ikkje at tiltaka kjem i konflikt med hamne- og farvasslova og er positive til tiltaka.

Det ligg føre e-post datert 08.01.2018 frå Fylkesmannen i Hordaland som melder at dei ikkje kjem med uttale i saka.

Planavdelinga har gitt uttale i brev datert 23.01.2018:

«Smedholmen ligg innanfor kommunedelplan for Knarvik-Alversund, kommunedelplanen er under revisjon.

Reguleringsplan for Alverstraumen kai er under utarbeiding, tiltakshavar har sendt inn revidert planforslag til handsaming. Forslaget viser mellom anna flytebrygge ved kommunal kai, dette vil komme i konflikt med omsøkt tiltak i dispensasjonssøknaden (flytebrygge tilknytta kommunal kai).

I planframlegget for Alversund kai er det lagt inn 7 parkeringsplassar på kaiområdet som er tiltenkt det nye bustadprosjektet i tillegg er 20 p-plassar til gjesteparkering lagt ved Fv 565. Det er viktig å samkjøre bustadprosjektet på Alverstraumen kai og tiltaket på Smedholmen slik at bruk av parkeringsareala og plassering og bruk av ny flytebrygge er avklart.

Planavdelinga har utover dette ingen merknad til dispensasjonssøknaden.»

Det ligg føre samtykke på vilkår frå Arbeidstilsynet i vedtak datert 11.12.2017.

Det ligg føre stadfesting frå Mattilsynet på meldt serveringsstad i brev datert 03.11.2017.

Det ligg føre uttale frå Nordhordland og Gulen interkommunale brannførebyggjande avdeling i forhold til innsendte brannkonsept.

Nabovarsel

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 29.06.2018 revidert 5.juni 2018, mottatt 20.06.2018.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk avlaup via privat slamavskiljar på gbnr 133/7.

Det er søkt om og gjeve mellombels løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 12.06.2018 i sak nr. 17/1221. Sjølv om løyve til tilkopling er mellombels vurderer administrasjonen det som tilstrekkeleg i denne saka, då dispensasjonen frå gjeldande planføre mål er gjeve for 2 år. Ved eventuell regulering av eigedommen eller vidare bruk som selskapslokale, må det leggast fram nytt permanent tilkoplingsløyve.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Ved tilkomst med bil/buss skal det skje ved bruk av parkeringsplass ved fylkesveg 565. Det er opplyst i søknaden at det skal etablerast 29 parkeringsplassar.

Avkjørsel til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan for Alverstraumen gnr. 132 og 133. I reguleringsplanen er arealet til parkering regulert til offentlig parkeringsplass. Parkeringsplassen er opparbeidd. Parkeringsplassen er etablert på to eigdommar. Delar av plassen ligg på gbnr 132/2 som er eigd av Rognaldsen Eigedom AS. Den største delen av parkeringsplassen ligg på gbnr 132/5 der Statens Vegvesen og Hordaland fylkeskommune står som eigar i matrikkelen. Rett eigar av denne eigedommen er Lindås kommune, då dette arealet vart kjøpt frå Statens Vegvesen i 2008.

Det ligg føre avtale om parkering på gbnr 132/2 datert 15.02.2018.

Det ligg føre avtale med Lindås kommune datert 13.08.2018 om rett til bruk av parkeringsplassar ved etablert parkeringsplass på gbnr 132/5.

Tilkomst til holmen er og tenkt med båt, som kan legga til direkte ved holmen. Administrasjonen meiner at dei disponible parkeringsplassane ved som vist ved fylkesveg 565 er tilstrekkeleg for den omsøkte bruksendringa.

Frå parkeringsplassen er tilkomsten for gåande via bruk av den kommunale vegen ned til den kommunale kaien der båtskys fraktar kundar/personale over til holmen.

Terrenghandsaming

Alle tiltaka skal i hovudsak plasserast på eksisterande terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

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.

Tekniske krav til byggverk

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav i byggteknisk forskrift, TEK 10, jf. pbl § 31-2, for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i:

- § 12-1 : krav til universell utforming
- § 14-3: energikrav
- § 13-3: krav om heis

Søkjar har opplyst følgjande:

Universell utforming

Når det gjeld krav til universell utforming av uteareal vil det vere vanskeleg å imøtekomme alle krava i teknisk forskrift. Med heimel i TEK10 § 31-2 vil vi hevde at holmen i seg sjølv ikkje er naturleg tilgjengeleg for personar med funksjonsnedsetting. For det første er ein avhengig av båt for å komme seg over til øya. I tillegg er topografien på holmen av ein slik karakter at det vil innebære relativt store inngrep i landskapet for å få til ei rullestolrampe. Det er sjølvstøtt eit ønske at alle skal kunne besøke Solholmen og gjestar med funksjonsnedsetting vil fint få tilgang med litt hjelp.

Vindauger

Hovudhuset har i andre etasje originale vindauger frå 1890 som er i relativt god stand. Dette er svært viktige element for både fasade- og interiøruttrykk. Ansvarleg søkar har tilrådd aktørane på Smeholmen å halde på desse vindaugene samt gitt rettleiing i riktig vedlikehald. Om desse råda vert følgde vil vindaugene vare i svært mange år. I tillegg har vi føreslege varendauger for å betre energieffektiviteten. Vindaugene i første etasje er ikkje like gamle og manglar seinempirens klassiske vindaugsutforming med sprossar.

Energieffektivitet

Vi har ikkje opna opp veggen for å undersøke konstruksjonen. Kledninga ser ut til å ha høg alder. Ein må gå ut ifrå at bygningen ikkje oppfyller krav til vindtetting og isolasjonstjuknad. Det er lite truleg at bygningen har fuktsperre i veggane. I forhold til bygningens alder er det truleg ein tømmerkonstruksjon med spikerslag og kledningsbord, kanskje med eit litt vindtett sjikt som til dømes papp. Smeholmen skal nyttast til arrangement og servering primært i sommarhalvåret og det vil ikkje vere økonomisk tenleg å bytte ut fullt brukbare bygningsdelar for å auke energieffektiviteten. Ansvarleg søker har for øvrig tilrådd plastfri etterisolering av huset med lufting av kledninga dersom eigar opplever at energitapet gjennom vegg og tak vert for stort.

Sjøboda som skal nyttast som pub er ein uisolert grindverkskonstruksjon med kledningsbord. Denne skal nyttast i sommarhalvåret og det er difor ikkje naudsynt med ytterlegare energieffektiviseringstiltak. Det er viktig for atmosfæren i puben at sjøboda ikkje vert for mykje endra. Isolering av dette bygget vil vesentleg forringe bygningens karakter. Uthuset som vert brukt til kjøkken er innreia i nyare tid og oppfyller truleg energikrava.

Søknad om fravik fra TEK10 - § 12-3. Krav om heis i byggverk

Fra Plan- og bygningsloven 31-2 : «Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.»

Hovedhuset, som daterer tilbake til 20-tallet, består i dag av tre etasjer og kjeller. Arealene ønskes utbedret og utnyttet til næringsformål. Bruksendringen vil være hensiktsmessig da den vil føre til større tilgjengelighet for allmenheten, samt at bygningsmassen i større grad vil kunne vedlikeholdes. Ingen større bygningsmessige arbeider er planlagt i forbindelse med bruksendringen, endringer er begrenset til modernisering av overflater og nødvendig vedlikehold. Ekstrakostnader i forbindelse med installering av heis vil, etter vårt skjønn, bli uforholdsmessig store. En slik installasjon vil også føre til store inngrep i bygget og påvirke husets opprinnelige karakter.

Vi søker derfor om fravik frå TEK10 - § 12-3 krav om heis i byggverk.

Avfallsplan

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Dispensasjon

Søknad om dispensasjon frå LNF- føremålet, arealføremålet i sjø og plan- og bygningslova § 1-8 vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte den 25.04.2018. Det vart gjeve mellombels dispensasjon inntil 2 år.

At det er gjeve mellombels dispensasjon betyr at ein kan bruke eigedommen i strid med gjeldande arealføremål og lovverk i ein avgrensa periode. Dersom bruksendringa og dei tiltaka som det vert søkt om skal vidareførast ut over perioden på 2 år, må gjeldande plangrunnlag verta endra, enten gjennom kommunedelplanen for Knarvik- Alversund med Alverstraumen og/eller gjennom reguleringsplan for eigedommen.

Dersom bruken av eigedommen er i strid med det plangrunnlaget som gjeld for eigedommen etter at perioden på 2 år er ute, så kan bruken krevjast stoppa og tiltaka fjerna med heimel i plan- og bygningslova kapittel 32.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden og sist innsendte situasjonsplan datert 29.06.2017, merka revidert 05.06.2018 og mottatt 20.06.2018.

Denne situasjonsplanen viser redusert treplattung langs sjøbua som vert bruksendra til bar/skjenkelokale, med samla lengde opplyst til 16,3 meter. Dette er i samsvar med vedtak om dispensasjon som vart gjeve 25.04.2018.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. 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 naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 31-2 4.ledd vert det gjeve fråvik frå byggteknisk forskrift som omsøkt.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for bruksendring av fritidsbustad til selskapslokale/overnatting, bruksendring av naust/sjøbu til bar, bruksendring av bod/uthus til kjøkken og oppføring av kai, flytebrygge, frittstående telt, takoverbygg på treplattung ved hovudhus og treplattung rundt bruksendra sjøhus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.06.2017 merka revidert 05.06.2018, mottatt her 20.06.2018, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 12.06.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg.

Før det vert gjeve løyve til igangsetting må det liggja føre:

1. Løyve om etablering av kai og flytebrygge etter hamne- og farvasslova frå Bergen og omland havnevesen.
2. Oppdatert gjennomføringsplan må sendast inn.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Foto som viser at treplattung langs sjøbua er redusert i samsvar med dette løyvet.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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 frå melding om vedtak er motteke. 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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 17/2127

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Solholmen Events AS

Postboks 43

5841

BERGEN

Solholmen Invest AS v/ Torleif

Blombakken 1

5911

ALVERSUND

Stendal

Mottakrar:
Gamle3hus

Bellgården 1

5003

BERGEN