

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-1/80, FA-L42,
HistSak-19/1984

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato: 20.08.2020

Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
108/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

**Klage på vedtak om dispensasjon for opparbeiding av parkeringsplassar i tilknytning til bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert teke til følge og vedtak i sak 20/1665, datert 29.04.2020, vert gjort om.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå parkeringskrav for bruksendring frå naust til næringslokaler på gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy.

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Klagen frå Vestland fylkeskommune vert teke delvis til følge.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå planføremålet fiskeribruk/fiskerihamn i reguleringsplan, frå byggjegrænse 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.

Utval for areal, plan og miljø meiner at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, og at dispensasjon for omsøkt tiltak ikkje medfører at formålsføresegnene i pbl § 1 -1 vert vesentleg sett til side.

Det vert vist til at omsøkt stad og har svært gode tilhøve for kollektivtrafikk og at det er gangavstand til stor offentleg parkeringsplass. Tiltaket vil vera eit positivt bidrag for kulturlivet i Alver kommune.»

Dispensasjonen knytt til parkeringsplassen er gjeve på følgjande tre vilkår:

1. Dispensasjon frå reguleringsplanføremålet rigg/anleggsplass til parkering for eigar sin bruk vert gjeve med unntak av den tida Statens Vegvesen skal nytta arealet til rigg/anleggsplass.
2. Eigar av eigedomen pliktar i god tid før det vert anleggsplass å inngå avtale med Vestland fylkeskommune/ Statens Vegvesen , slik at desse instansane kan disponere parkeringsarealet som riggplass i anleggstida.
3. Eigar av denne eigedomen i den tida Statens Vegvesen nyttar eigedomen til anlegg/riggplass må dokumentere til kommunen at ein har tilfredstillande parkeringstilbod, for å kunna nytta eigedomen til næringslokale i denne perioden.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 108/20 Vedtak:

Klagen frå Vestland fylkeskommune vert teke delvis til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 1 9-2 vert det 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.

Utval for areal, plan og miljø meiner at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, og at dispensasjon for omsøkt tiltak ikkje medfører at formålsføresegnene i pbl § 1 -1 vert vesentleg sett til side.

Det vert vist til at omsøkt stad og har svært gode tilhøve for kollektivtrafikk og at det er gangavstand til stor offentleg parkeringsplass. Tiltaket vil vera eit positivt bidrag for kulturlivet i Alver kommune.»

Dispensasjonen knytt til parkeringsplassen er gjeve på følgjande tre vilkår:

1. Dispensasjon frå reguleringsplanføremålet rigg/anleggsplass til parkering for eigar sin bruk vert gjeve med unntak av den tida Statens Vegvesen skal nytta arealet til rigg/anleggsplass.
2. Eigar av eigedomen pliktar i god tid før det vert anleggsplass å inngå avtale med Vestland fylkeskommune/ Statens Vegvesen , slik at desse instansane kan disponere parkeringsarealet som riggplass i anleggstida.
3. Eigar av denne eigedomen i den tida Statens Vegvesen nyttar eigedomen til anlegg/riggplass må dokumentere til kommunen at ein har tilfredstillande parkeringstilbod, for å kunna nytta eigedomen til næringslokale i denne perioden.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 1/80 og 1/285

Adresse: Flatøyvegen 20, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: Øystein Sulebakk og Barbro Wiig Sulebakk, representert av Jens Bjordal

Klagar: Vestland Fylkeskommune

Utsatt iverksetting: Ja

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, sak 059/20, datert 29.04.2020, om dispensasjon til bruksendring frå naust til næring – gbnr 1/80.

Vedtaket vart samrøystes vedteke.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 059/20 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/1665, datert 14.01.2020 vert oppheva. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå planføreområdet 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. Utval for areal, plan og miljø meiner at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, og at dispensasjon for omsøkt tiltak ikkje medfører at formålsføresegnene i pbl § 1-1 vert vesentleg sett til side.

Det vert vist til at omsøkt stad har svært gode tilhøve for kollektivtrafikk og at det er gangavstand til stor offentleg parkeringsplass. Tiltaket vil vera eit positivt bidrag for kulturlivet i Alver kommune.»

Utval for areal, plan og miljø avholdt synfaring i forbindelse med møtet den 29.04.2020.

Klage og historikk

Kommunen har mottatt klage frå Vestland Fylkeskommune i skriv, datert 22.05.2020 over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø saknr. 059/20, datert 29.04.2020. Klagen gjeld for opparbeiding av parkeringsplassar som er i konflikt med regulert område avsett til mellombels- og riggområde.

I skriv av 02.06.2020, så viser administrasjonen til at det er naudsynt å søkje mellombels dispensasjon frå parkeringskravet pga. gjeldande kommuneplan sin arealdel (KPA) for næringsseigedomar. Med godkjent dispensasjon, kan klagen frå Vestland Fylkeskommune imøtekomast. Tiltakshavar søker om dispensasjon frå parkeringskrav for bruksendring frå naust til næringslokaler på gbnr 1/80 og 1/285 den 02.06.2020

Det er gjeve utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagen er endeleg avgjort i skriv, datert

08.06.2020.

I skriv av 18.06.2020 trekker Vestland Fylkeskommune sin klage på vilkår av tiltakshavar og kommunen finn ein omforent løysing for å innfri parkeringsbehovet i perioden kor området tiltenkt parkeringsområde skal nyttast som anlegg- og riggområde. Tiltakshavar legg til grunn at klagebehandlninga vert stoppa og ønskjer å jobbe for ein løysing med kommunen, sjå skriv av 19.06.2020. I skriv av 22.06.2020 trekkjer tiltakshavar også sin søknad om dispensasjon frå parkeringskravet. Søknaden om dispensasjon er på dette tidspunkt hos Vestland Fylkeskommunen til uttale.

I mottat uttale frå Vestland Fylkeskommune, datert 25.06.2020, så er dei negativ til dispensasjonssøknaden og rår i frå å dispensere frå parkeringskrava i KPA då det er behov for eit visst tal parkeingsplassar til drifta av bygget. Fylkeskommunen rår igjen til at kommunen finn ei løysing for parkeringsbehovet i perioden kor området tiltenkt parkeringsområde skal nyttast som anlegg- og riggområde.

I skriv, datert 10.07.2020, gjev administrasjonen tilbakemelding om at kommunen ikkje har heimel til å inngå avtale med tiltakshavar slik Fylkeskommunen skildrar og sett som vilkår for å trekkje klagen. Administrasjonen ber om tilbakemelding om klage, datert 18.06.2020, frå Vestland Fylkeskommune vert oppretthalden då vilkår for å trekkje klagen ikkje kan imøtekomast frå kommunen side.

I skriv frå tiltakshavars representant til Vestland Fylkeskommune, datert 18.07.2020, så er det foreslått ei løysing for parkeringsbehovet i perioden kor området tiltenkt parkeringsområde skal nyttast som anlegg- og riggområde. Løysinga vert å finne i form av avtale med Vestland Fylkeskommune.

I skriv frå Vestland Fylkeskommune, datert 12.08.2020, vert deira klage oppretthalden. Det vert presisert at dei ikkje kan kome tiltakshavar i møte med å stille offentlege parkeringsplassar til disposisjon i den aktuelle perioden.

Klagen frå Vestland Fylkeskommune av 22.05.2020 vert på denne bakgrunn behandla.

I skriv av 18.08.2020 har tiltakshavar bedt om at søknad om dispensasjon frå parkeringskrav vert oppretthalden då Vestland Fylkeskommune opprettheld sin klage.

I APM møtet den 29.04.2020 kunne APM berre ta stilling til det som var omsøkt. Det var søkt om dispensasjon frå arealformål for bruksendring. Det var ikkje søkt om dispensasjon frå krav til parkering. Det er no søkt om dispensasjon frå parkeringskravet og administrasjonen finn det

mest teneleg å ta søknaden inn i denne saka slik at alle deler av saka kan handsamast samla.

Klagerett og klagefrist

Klagen på dispensasjon er mottatt den 22.05.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i første møte etter sumarferien den 02.09.2020.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast partar og aktuelle offentlege instansar på klagevurdering.

Harmonisering av motstrid i planar

I kommuneplanen er området avsett til bustad. Slik plansituasjonen no framstår så kan det sjå ut som om det er motstrid mellom sone for vidareføring av reguleringsplan, byggegrense langs sjø i kommuneplanen kontra regulert byggegrense samt føremål bustad i kommuneplanen kontra regulert føremål til industri/fiskeribruk/hamn.

Administrasjonen har lagt til grunn at motstriden kan løysast ved å legge til grunn at det er reguleringsplanen som gjeld foran kommuneplanen når det gjeld føremål bustad i kommuneplanen, forutan byggegrense mot sjø der kommuneplanen gjeld.

Administrasjonen viser her til vurderingar gjort av Fylkesmannen i Vestland i vedlagt skriv, datert 26.03.2019, med JP 19/6872 i sak 19/447 – gbnr 1/68 i tidlegare Meland kommune som gjaldt same reguleringsplan og same område som i vår sak.

Planstatus

Eigedomane ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Flatøy vest med planid: 125619890001 er definert som industri/fiskeribruk/hamn føremål i føresegn §12.

Eigedomane ligg også innafor reguleringsplan for flytebru over Salhusfjorden med tilførselsvegar med planid: 125619890002 og har same plankart som reguleringsplanen for Flatøy Vest, men denne reguleringsplanen vert ikkje gjeldande for noverande tiltak.

Eigedomane ligg i kommuneplanen for Meland i området for vidareføring av reguleringsplan (H910). Reguleringsplanen gjeld foran kommuneplanen, jf. føresegn 4.6 i kommuneplanen sin arealdel for tidlegare Meland kommune (KPA) og pbl. §11-8 bokstav f).

Reguleringsplanen har byggegrense mot sjø vist med svart stipla linje i reguleringsplankartet. Byggegrensa mot sjø i kommuneplanen skal derimot gjelde framfor vedtekne reguleringsplanar, jf. føresegn 1.1 i KPA. Byggegrensa mot sjø i kommuneplanen går i sjøkanten i KPA.

Eigedomane ligg innafor områdeplankrav H810_2 Flatøy i kommuneplanen sin arealdel for Meland (KPA), jf. føresegn 4.5.

Eigedomene – gbnr 1/285 ligg delvis i regulert område innafor det som i nyleg vedtatt reguleringsplan for Kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy er definert som føresegnområde mellombels anlegg – og riggområde #91_3. Området kan nyttast til riggplass og mellomlagring i anleggperioden for veganlegget.

Dispensasjon

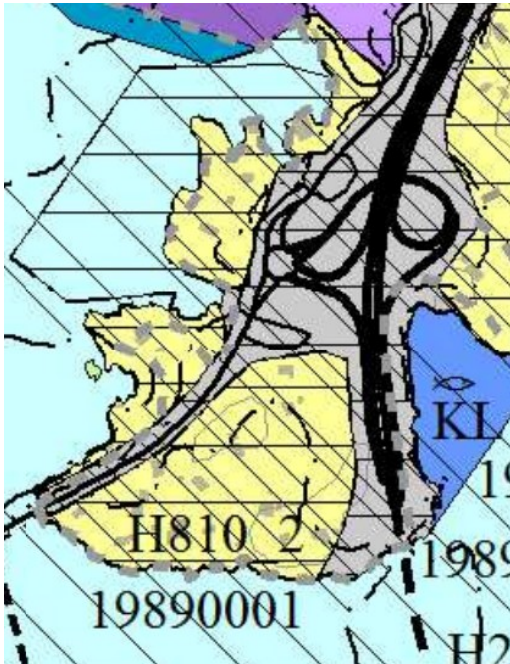
Tiltaket har krav til følgjande dispensasjonar:

1. Eigedomene – gbnr 1/80 er bebygd med naust/sjøbu i samsvar med reguleringsplan. Bruksendringa frå naust/båthus/sjøbu til næring/kulturlokaler krev dispensasjon frå arealføremålet fiskeribruk/fiskerihamn.
2. Byggegrensa mot sjø i kommuneplanen går i sjøkanten. Bygget ligg delvis ut i sjø. Det er naudsynt med dispensasjon frå byggegrensa i kommuneplanen for bruksendringa.
3. Dei omsøkte tiltaka er innanfor sone H810_2 Flatøy i KPA. Dette betyr 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. Ettersom det ikkje er utarbeida ein områdereguleringsplan for området, krev tiltaket dispensasjon frå plankravet.

- Delar av tiltaket- parkeringsplassar på gbnr 1/285 - kjem mellombels i konflikt med nyleg vedtatt reguleringsplan for Kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy er definert som føresegnområde mellombels anlegg – og riggområde #91_3. Området kan nyttast til riggplass og mellomlagring i anleggperioden for veganlegget. Statens vegvesen (no Vestland Fylkeskommune) har den 05.11.2019 kome med negativ høyringsuttale i forbindelse med søknaden. Omsøkt bruksendring førar til auka trong for parkeringsplassar og er konflikt med regulert mellombels anlegg riggområde. De rår til at kommunen avslår søknaden.

Kart/foto

Utsnitt KPA Meland



Utsnitt situasjonskart, datert 18.09.2019



Utsnitt reguleringsplankart



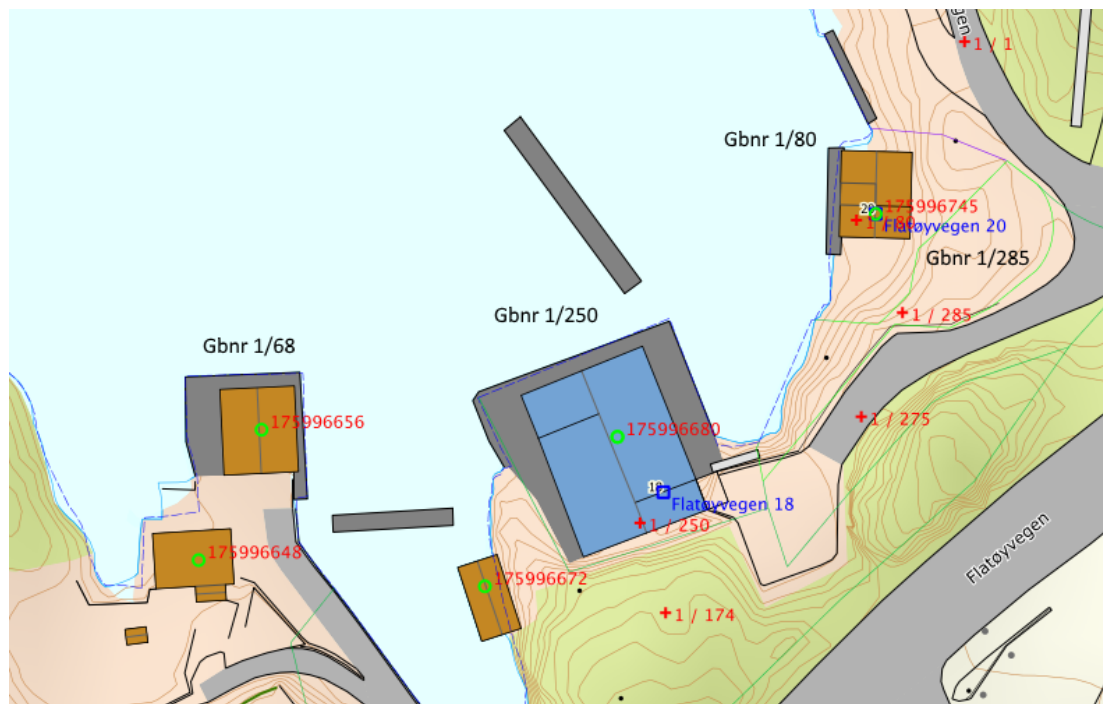
Utsnitt kart GISLINE. Etablerte bygningar



Utsnitt reguleringsplan for Kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy. Gbnr 1/285 ligg innafør #91_3. Gbnr 1/68 ligg delvis innafør #91_2.

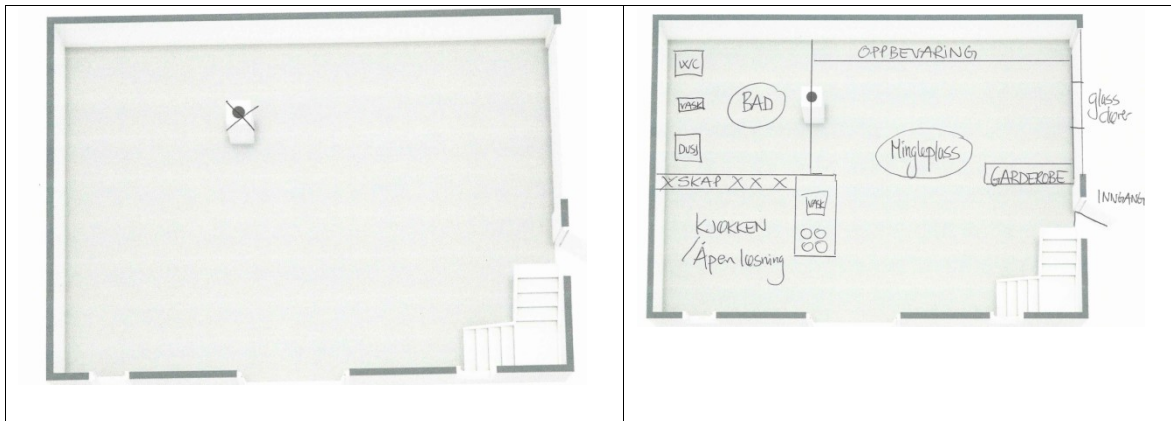


See eiendom, basiskart for gbnr 1/80, 1/285, 1/250 og 1/68



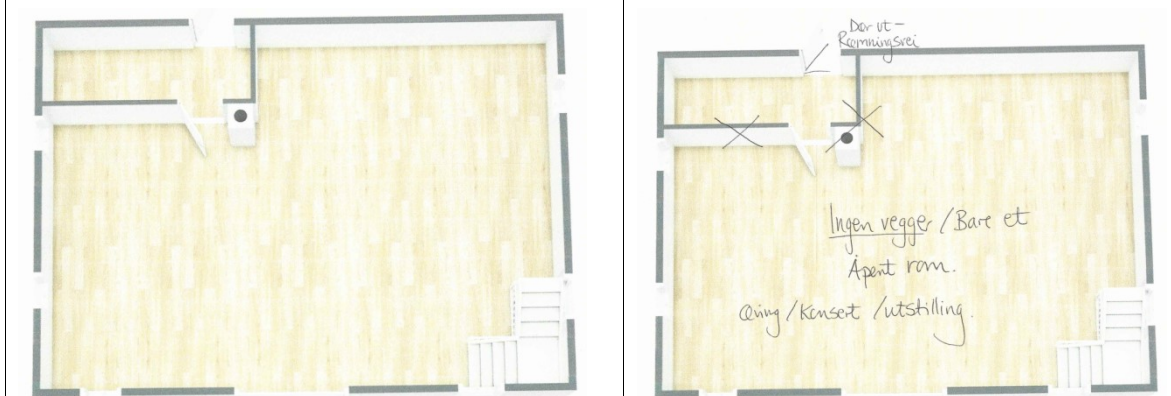
Situasjon før – 1. etasje

Situasjon etter – 1. etasje



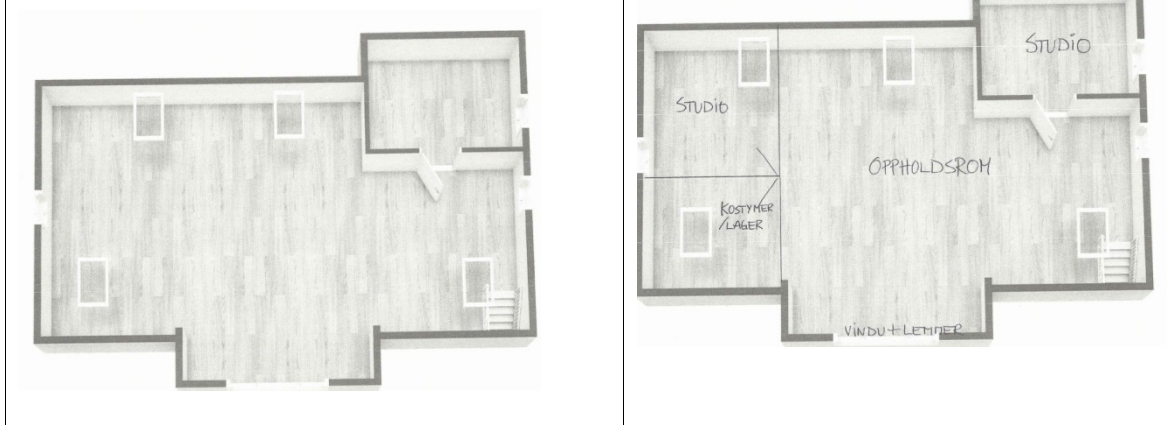
Situasjon før – 2. etasje

Situasjon etter – 2. etasje



Situasjon før – 3. etasje

Situasjon etter – 3. etasje



Klagegrunnar

Klagen av 22.05.2020 er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Etablering av parkeringsplassar er i konflikt med område avsett til mellombels anlegg- og riggområde i reguleringsplan Kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy , planID 1256_20160002. APM har ikkje teke omsyn til vår uttale i saka, og har fråvike pbl § 19-2 fjerde ledd som seier at kommunen ikkje bør dispensere når «[e]n direkte berørt statlig eller regional

myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Konsekvensen av eit slikt vedtak er at vi ikkje har tilstrekkeleg anlegg- og riggområde. Dette kan føre til at reguleringsplanen må reviderast. Dette medfører utsetjing og/eller ei ikkje ubetydeleg kostnadsauke i arbeidet med kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy, og kan i ytterste konsekvens føre til at prosjektet vert utsett på ubestemt tid.»

Oppretthalden klage av 12.08.2020 er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

«Klaga vert oppretthalden. Etersom vilkåra for å trekkje klaga ikkje kan imøtekomast av Alver kommune fell grunnlaget for å trekkje klaga vekk.

Tiltakshavar v/Jens Bjordal kjem i brev av 17.07.2020 med forslag til løysing kor han skisserar at Vestland Fylkeskommune og/eller Statens vegvesen skal stille parkeringsplassar til disposisjon i anleggsperioda, som ein kompensasjon for at gnr. 1 bnr. 285 vert delvis nytta som anlegg- og riggområde i same periode. Vestland fylkeskommune har ikkje anledning til å yte kompensasjon ved å stille offentlege parkeringsplassar tiltenkt innfartsparkering eller anna kollektivformål til disposisjon for private næringsdrivande. I tillegg til dei openberre ulempene dette medfører ved å beslaglegga p-plassar som er eit ledd i å minka bilbruken og legge til rette for auka andel kollektiv, kan presedensverknaden bli uheldig. Dette vart også presisert i vilkåra for å trekkje klaga:

«3. Tiltakshavar må saman med Alver kommune finne ei løysing for parkering i tilknytning til næringsverksemda i anleggsperioden som ikkje baserar seg på å nytte offentlege p-plassar, verken i dagens situasjon eller for framtida når innfartsparkeringa er etablert.»

Det vert vist til klagen og oppretthalden klage i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort i saksframlegg til APM 29.04.2020 og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Dispensasjon frå områdereguleringsplankravet:

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 innebere 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 ledd”.

“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.»

I utgangspunktet er at det ikkje er ein kurant sak å fråvike gjeldande arealføremål i reguleringsplan. Ein reguleringsplan bygger på ein grundig fagleg utreiing, offentleg medverknad og politisk prosess. Reguleringsplanen er forpliktande og skal ikkje enkelt kunne fråvikast.

Videre finn administrasjonen at det er særleg uheldig at konsekvensen av eit slikt vedtak er at statleg vegmynde ikkje har tilstrekkeleg anlegg- og riggområde. Som igjen kan innebere at reguleringsplanen må reviderast. Dette medfører utsetjing og/eller ei ikkje ubetydeleg kostnadsauke i arbeidet med kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy, og kan i ytterste konsekvens føre til at prosjektet vert utsett på ubestemt tid. Dette vil råke mange av innbyggjarane i kommunen og vere uheldig for utviklinga.

Endringa i vår sak, må skje gjennom reguleringsendring, der ein får vurdert tiltaka i ein planprosess. Ein reguleringsendring vil vere grunngjeven i ein planfagleg vurdering, der ein ser på konsekvensane for omgjevnadene, samt korleis både naudsynt parkering og anlegg- og riggplass kan sikrast.

I tillegg er presedensverknaden stor – særleg med tanke på at naboeigedomen gbnr 1/68 nylig har søkt om og gjeve avslag på å få rive naust og føre opp to nye naust til bruk for næring/kurslokale i sak 19/447 – gbnr 1/6. Ny søknad frå deira side vil krevje opparbeiding av parkeringsplassar, der vurderinga vil ta utgangspunkt i gjeldande reguleringsplan og likskapsprinsippet som vår sak representerer. Eit positiv vedtak i vår sak vil difor kunne sette reguleringsplanen under ytterligere press slik at arbeidet med kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy vert ytterlegare vanskeleggjort og mindre gjennomførbart.

Konklusjon

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det har kome fram opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen på dispensasjon til bruksendring frå naust til næring skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen vert tatt til følgje.

Søknad om dispensasjon frå parkeringskrav

Søknaden gjeld både permanent og mellombels dispensasjon frå parkeringskravet. Dersom permanent dispensasjon ikkje kan gis, søkes det om mellombels dispensasjonen frå parkeringskravet frem til anleggsperioden er ferdig.

Parkeringskravet er heimla i kommunedelplanen for Meland føresegn 1.6.9 tabell 4. Den type næring som det søkast bruksendra til er ikkje spesifikt nemnd i tabellen. Det mest nærliggjande er å leggje til grunn forretning som still krav til 1 plass per 40 kvm BRA. Det vil dermed vere krav om 5 plassar, der ein av desse skal vere parkering for bevegelsehemma. I situasjonsplanen er det vist 8 parkeringsplassar, men heile arealet er regulert til anlegg og riggområde.

Det er søkt om dispensasjon frå parkeringskrav for bruksendring frå naust til næringslokale på gbnr 1/80 og 1/285 med slik grunngeving:

«Vi ønsker med dette å søke om dispensasjon fra parkeringskrav for næring og ber om at søknaden sees i sammenheng med vår søknad om dispensasjon for bruksendring fra naust til næring –sak 20/1665 –gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy som er under behandling.

I opprinnelig søknad ble parkeringskravet for næringseiendom innfridd ved at Gbnr 1/285 ble satt av til parkering, men Vestland fylkeskommune klaget på vedtaket da området er satt av til i reguleringsplan til midlertidig anlegg og riggområde. Vestland fylkeskommune hadde ingen innvendinger mot selve bruksendringen, og politikerne i APM gikk 29.april 2020 enstemmig inn for vårt prosjekt.

Vår planlagte virksomhet har lite bruk for parkering. Våre brukere er i all hovedsak barn og unge som ikke kjører egen bil, og som vil benytte seg av kollektiv transport. Sjøboden ligger like ved bussterminalen på Flatøy og alt ligger dermed svært godt til rette for dette. Dersom vi likevel av og til vil trenge parkering,- f.eks i forbindelse med ulike arrangement, kan offentlig parkeringsplass på Flatøy benyttes. Slike arrangement vil være sporadiske og foregå på kveldstid når det ellers er mye ledig kapasitet på denne parkeringsplassen.

Vi ber om at administrasjonen ser ulempen ved at et bygg i så god stand og med så store muligheter, blir stående tom og ubrukelig på ubestemt tid grunnet parkeringsspørsmålet. Det ligger mye historie i veggene i det gamle sjøhuset som må ivaretas på en god måte. Fordelen med å gi dispensasjon fra parkeringskravet er at bygget kan tas i bruk og bli et ressurscenter for barn og unge, være et positiv innslag i lokalmiljøet, et senter for kunst og kultur og bidra til flere nye arbeidsplasser. Ved å innvilge søknaden vår om dispensasjon fra parkeringskravet for næring, får vegvesenet i tillegg innfridd sitt krav om å bruke avmerket i sin helhet som midlertidig riggområde i anleggsperioden.

Dersom administrasjonen ikke kan gi dispensasjon fra parkeringskravet, ønsket vi at søknaden

også skal gjelde en midlertidig dispensasjon fra parkeringskravet frem til anleggsperioden er ferdig.»

I skriv om oppretthalden søknad var det sagt følgjande:

«Da fylket trakk klagen sin, trakk vi også vår søknad om dispensasjon eller midlertidig disposisjon fra parkeringskravet, fordi det da ikke lenger var grunnlag for en slik søknad. På bakgrunn av at fylket nå likevel opprettholder sin klage, ber vi om at søknaden vår om dispensasjon/midlertidig dispensasjon likevel blir opprettholdt og behandlet i møte 02.09.20.»

Det vert vist til søknaden og skriv om oppretthalden søknad i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Vestland Fylkeskommune den 25.06.2020:

«Vi rår ifrå å dispensere frå parkeringskrava i KPA. Vi meiner at tiltaket har behov for eit visst antal p-plassar knytt opp mot drifta. Manglande parkeringsareal vil kunne føre til parkering på offentlege p-plassar eller på/langs offentleg veg. Dei offentlege p-plassane er sett av til innfartsparkering og er eit viktig ledd i strategien om å få fleire reisande over på kollektiv og begrense bilbruk. Det er difor svært viktig at desse p-plassane ikkje blir beslaglagt av andre enn dei som faktisk nyttar seg av kollektivtilbodet.»

Det vert vist til uttalen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. 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 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.

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. Vilkåra må liggje innafør 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 dispensasjon kan medføre.

Dispensasjonen er grunngjeven med at dei vil vere i lite bruk for parkeringsplassar til næringslokalet då brukarane hovudsakeleg vil nytta kollektivtransport. Bussterminalen på Flatøy ligg rett i nærleiken og tilrettelegg for slik bruk. Ved større arrangement kan offentlege parkeringsplass på Flatøy nyttast då arrangementa vil vere sporadiske og på kveldstid når det er mykje ledig kapasitet her. Med godkjent dispensasjon, så kan arealet tiltenkt parkering heller nyttast som mellombels anlegg- og riggområde slik reguleringsplanen legg opp til.

Det er i utgangspunktet ikkje ein kurant sak å få dispensasjon. Dei faktiske tilhøva er gjeve avgjerande vekt.

Det har vore ein streng praksis når det gjeld dispensasjon frå parkeringskrav i tidlegare Meland kommune. Omsyna bak parkeringskravet er å sikre at kvar eigedom kan syte for tilstrekkeleg parkering for å unngå parkering langs veg som kan skape trafikkfarlege situasjonar.

I søknaden er det vist til at det kan nyttast offentlege parkeringsplassar i ein periode, og vidare at trongen for parkering er liten ettersom dei fleste som kjem til lokala er born og unge som nyttar kollektivtransport. Det er klart ein fordel at bussforbindelsen i område er god. Samstundes vil det alltid vere ein god del som nyttar bilen og har trong for parkering, dette gjeld både born som er for liten til å ta buss sjølv og vaksne som heller vil kjøre samt bevegelsehemma.

Offentleg transport eller parkeringsplass på offentlig plass, er eit dårleg alternativ for bevegelsehemma. Dei har behov for å parkere i nærleiken av lokalet dei skal besøke, særleg når det her er snakk om kulturlokale. Det kan også oppstå uheldige situasjonar som kan utfordre trafikktryggleiken dersom bevegelsehemma og barn/unge skal bevege seg mellom lokalet, offentlig busstransport og veg. I denne samanheng vil administrasjonen nemne at det i søknad om bruksendring etter kap. 20 vil slå inn alle krav i TEK 17. Det inneber blant anna krav om nærleik for parkering for bevegelsehemma, krav om trinnfri gangadkomst med stigning mindre enn 1:15, heis eller løfteplattform, universell utforming, samtykke frå arbeidstilsynet med meir. Det er på noverande tidspunkt i saka ikkje avklart om alle desse krava kan oppfyllest, men administrasjonen ser at fleire av dei vil vere vanskeleg å nå. Når det gjeld kulturlokale spesielt for born og unge er det særleg viktig at det blir lagt til rette for alle.

Dispensasjon frå parkeringskravet vil kunne gje presedens for andre tilsvarande saker, og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Dersom kommunen godkjenner dispensasjon, vil vurderinga kunne leggest til grunn i andre liknande saker og opne fritak for parkeringskrav til næringsverksemd. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommuneplanen som styringsdokument. Kommunen sin vurdering er at presedensverknaden i denne saken er stor.

Vidare har Vestland Fylkeskommune har kome med negativ uttale og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon frå parkeringskravet. Fylkeskommunen peker særleg på at *«Manglande parkeringsareal vil kunne føre til parkering på offentlege p-plassar eller på/langs offentleg veg. Dei offentlege p-plassane er sett av til innfartsparkering og er eit viktig ledd i strategien om å få fleire reisande over på kollektiv og begrense bilbruk. Det er difor svært viktig at desse p-plassane ikkje blir beslaglagt av andre enn dei som faktisk nyttar seg av kollektivtilbodet.»*

Administrasjonen er samd i Vestland Fylkeskommune si vurdering. Det vil vere uheldig dersom innfartsparkering fast blir nytta som parkering. Det er eit overordna mål om at fleire skal nytta kollektivtrafikk og det er i den samanheng avgjerande å ha tilstrekkeleg parkeringsplassar til dette.

Det følgjer av pbl.§ 19-2 fjerde ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Det er eit tungvegande argument mot dispensasjon at Fylkeskommunen er negativ til tiltaket.

Når det gjeld mellombels dispensasjon vil det ikkje vere mulig for administrasjonen å vurdere varigheten av denne ettersom utbyggingsperioden det er regulert for ikkje er fastsatt. Det kan gå mange år før utbygginga skjer. Administrasjonen finn dermed at berre ein permanent dispensasjon vil kunne løyse saka.

Det er administrasjonen si vurdering er at vilkåra for å gje både permanent og mellombels dispensasjon frå parkeringskravet ikkje er oppfylt. På denne bakgrunn vert søknad om permanent eller mellombels dispensasjon frå parkeringskravet avslått.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.

4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

27.07.2020	Merknad til klage frå Vestland Fylkeskommune - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1424974
27.07.2020	Brev til Vestland Fylke og Alver kommune .Løysing.	1424975
27.07.2020	HPSCAN_20200717161358499	1424976
10.07.2020	Førespurnad om Vestland Fylkeskommune vil oppretthalde klage på bruksendring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1422088
26.06.2020	Tilsva frå tiltakshavar til trekt klage frå Fylkeskommunen i Vestland - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1413964
10.06.2020	Vurdering av utsatt iverksetting - gbnr 180 og 1285 Flatøy	1402054
08.06.2020	Utsatt iverksetting - Bruksendring - Fv. 564 - gbnr 1/80 Flatøy	1401552
03.06.2020	Søknad om dispensasjon fra parkeringskrav for næringseiendom GBNR 1/80 og 1/285 Flatøy	1399629
27.05.2020	Klage på vedtak - Vedtak om bruksendring - Fv. 564 - gbnr 1/80, 285 Flatøy	1397160
30.04.2020	Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1353777
15.01.2020	Avslag - søknad om dispensasjon for bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 Flatøy	1338773
04.02.2020	Ønske om synfaring - gbnr 1/80 Flatøy	1347341
27.01.2020	Klage på vedtak - avslag på søknad om dispensasjon - GBNR 1/80 Flatøy	1344083
27.01.2020	Klage å vedtak - avslag på søknad om dispensasjon GBNR 1/80 Flatøy	1344082
27.02.2020	Dispensasjonssøknad og vedlegg frå sak 19/1984 - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1356222
27.02.2020	Uttale til dispensasjonssøknad - GBNR 180 Flatøy - Bruksendring frå naust til næring - Meland kommune	1356223

27.02.2020	AcosSvarInn.xml	1356224
27.02.2020	Bilder, teikningar gbnr 180 dispensasjon sak 191984	1356225
27.02.2020	Bilde1	1356226
27.02.2020	Bilde2	1356227
27.02.2020	Bilde3	1356228
27.02.2020	Bilde4	1356229
27.02.2020	Bilde5	1356230
27.02.2020	Bilde6	1356231
27.02.2020	Bilde7	1356232
27.02.2020	Bilde8	1356233
27.02.2020	Bilde9	1356234
27.02.2020	Bilde10	1356235
27.02.2020	Bilde11	1356236
27.02.2020	Bilde12	1356237
27.02.2020	Bilde13	1356238
27.02.2020	Bilde14	1356239
27.02.2020	Bilde15	1356240
27.02.2020	Kart	1356241
27.02.2020	Teikning1	1356242
27.02.2020	Teikning2	1356243
27.02.2020	Teikning3	1356244
27.02.2020	Teikning4	1356245
27.02.2020	Teikning5	1356246
27.02.2020	Teikning6	1356247
27.02.2020	Epostmelding - Dispensasjonssøknad for Flatøyvegen 20 -epost	1356248
27.02.2020	Situasjonskart	1356249
27.02.2020	Dispensasjonssøknad - endring av bruk frå naust til næring	1356250
27.02.2020	Saksframlegg i sak 19/447 for klage på avslag gbnr 1/68 Flatøy- dispensasjon for riving av naust og oppføring av 2 naust med kurslokaler - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1356365
27.02.2020	Klage på avslag GBNR 1/68 Flatøy - dispensasjon for riving av naust og oppføring av kurslokale	1356366
27.02.2020	Vedlegg til saksframlegg frå sak 19/6872 - uttale frå Fylkesmannen i Vestland - gbnr 1/68 Flatøy	1357736
27.02.2020	Uttale - Meland - 1 68 - Flatøy - riving av naust og oppføring av næring kurslokaler - dispensasjon	1357737
28.02.2020	Politisk sak - gbnr 1_250	1357795
01.07.2020	Uttale - Dispensasjon frå parkeringskrav - Fv 564 - Gbnr 1/80, 285 Flatøy	1417641
19.06.2020	Trekkjer klage - Bruksendring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1408908
17.08.2020	Klage vert oppretthalden - gbnr 1/ 80 og 1/285 Flatøy	1430744
20.08.2020	Søknad om dispensasjon frå parkeringskrav vert oppretthalden - gbnr 1_80 og 1_285 Flatøy	1433487
23.06.2020	Trekkjer søknad om dispensasjon - Bruksendring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1410235
02.06.2020	E- post korrespondanse - førespurnad om dispensasjon frå kravet til parkering for næringseiendom - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1399218
20.08.2020	Uttale - Dispensasjon frå parkeringskrav - Fv 564 - gbnr 1_80 og 1_285 Flatøy	1433492
20.08.2020	Søknad om dispensasjon fra parkeringskrav for næringseiendom - gbnr 1_80 og 1_285 Flatøy	1433493