

Arkiv: <arkivID><jplID>
GBNR-99/27, FA-L42
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 20.08.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
117/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

Søknad om dispensasjon frå plankrav for oppføring av næringsbygg - gbnr 99/27 Våge Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommune gjev dispensasjon frå føresegn 1.1 (kravet om utarbeiding av reguleringsplan) i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden for gjenoppbygging av service- og restaurantbygg på gbnr 99/27 slik det er søkt om.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommuneplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 117/20 Vedtak:

Kommune gjev dispensasjon frå føresegn 1.1 (kravet om utarbeiding av reguleringsplan) i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden for gjenoppbygging av service- og restaurantbygg på gbnr 99/27 slik det er søkt om.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommuneplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Vestland fylkeskommune og Fylkesmanne i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 99/27
Adresse: Fjellangersvingane 8
Tiltakshavar/eigar: Aizoon AS
Ansvarleg søkjar: Blich Skylstad Arkitektur og rettshjelp AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om rammeløyve og dispensasjon frå plankravet for ny oppføring av service- og restaurantbygg på gbnr 99/27. Det nye bygget skal innehalda servicetilbod til hotellgjestane og vil innehalda resepsjonsområde, kjøkken/spiseområde, kontorfasilitetar, konferanserom, wc/dusj og teknisk rom. Bygningen får ei tilnærma lik grunnflate og utforming som bygningen som brann. Eksisterande brakkemodular som står på eigedomen i dag skal inngå i det nye bygget. Det er opplyst at bygget får eit bruksareal på ca. 440 m².

Tidlegare service- og restaurantbygg til hotellet Lune Huler brann ned i 2015. På branntidspunktet var bygningen mellombels godkjend bruksendra til asylmottak. Eigarane ønskjer no å få gjenoppført eit tilsvarande bygg på tomten med same bruksføremål som bygget hadde før bruksendringa, dvs. service- og restaurantbygg. Gjenoppbygging er del av forsikringsoppgjeret etter brannen.

I denne saka er det søknaden om dispensasjon det skal takast stilling til.

Historikk

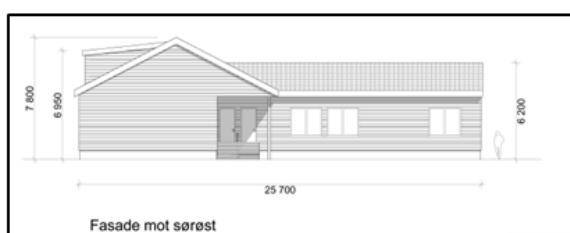
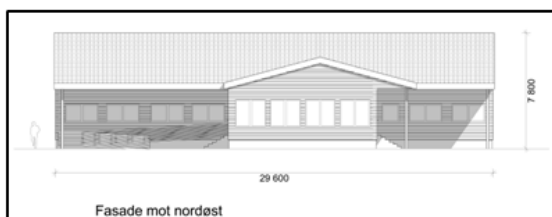
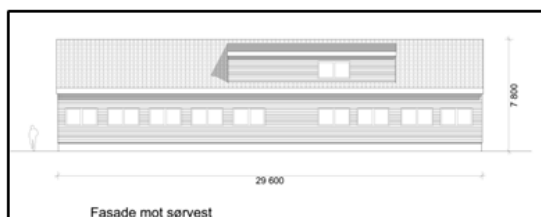
Bygningsmassen på gbnr 99/27 og 99/31 var samla sett godkjend nytta til hoteldrift. I vedtak datert 03.12.2015 vart det gitt rammeløyve og dispensasjon til bruksendring av bygningsmassen til asylmottak. Løyvet vart gitt mellombels fram til 12.11.2018. Etter denne tid skal bruken av bygningane som asylmottak opphøyra. Vedtaket omfatta mellombels dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.1

I desember 2015 brann service- og restaurantbygget på gbnr 99/27 ned. I vedtak datert 08.02.2016 vart det gjeve mellombels løyve til oppføring av brakkebygg, som skulle tena som servicebygg til asylmottaket på gbnr 99/31. Dispensasjon vart gitt mellombels fram til 08.2.2017. I vedtak datert 31.03.2017 vart bruksendringa forlenga fram til 01.04.219. Ved tidsfristen sitt utløp skulle bygget fjernast.

Kart og teikningar

Situasjonsplan

Plankart



Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Søknaden er send inn til kommunen før nabofristen er ute. Ved

innsending låg det føre to nabomerknadar.

Vestland fylkeskommune har som eigar av fylkesveg 5466 kome med følgjande merknad:

«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.»

Søkar sin 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 byggegrensene 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.

Gadzinski Marcin, eigar av gbnr 99/27, har kome med følgjande merknad:

“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.”

Uttale

Søknaden har vore send på høyring til Vestland fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestland.

Vestland fylkeskommune skriv i brev datert 13.08.2020 følgjande:

«Eigedomen ligg ved fv. 5466 Fjellangersvingane, nær kryssområdet mot fv.57 på Vågseidet. Eigedomen har vore i drift til hotell og restaurant, og bygget som skal oppførast har fungert som servicebygg for drifta.

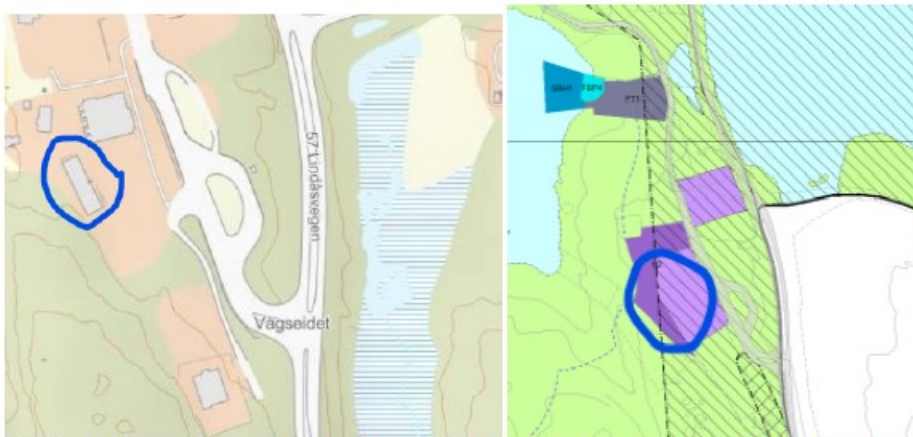


Fig: Situasjonsskart til venstre og utdrag av gjeldande kommunedelplan til høgre. Eigedomen er markert.

Ved oppattbygging etter brann må tiltaket avklarast i høve til byggjegrænse langs veg. Gjeldande kommunedelplan har egne føresegnar som omhandlar byggjegrænse jf. føresegn 1.4 som seier at byggjegrænse langs fylkesvegen er 15 meter. Det er opplyst at bygget vert plassert på same stad som før og at det ikkje er planlagt for nye tiltak innanfor byggjegrænse. Målt på kart vert avstand frå vegmidte til næraste bygningsdel om lag 22 meter.

Vi minner elles om det pågåande planarbeidet Fv. 57 Skodvin – Vågseidet, gang og sykkelveg, som gjeld del av eigedomen og eigedomen si avkøyrslø. Kommunen må sjå til at vedtaket ikkje er i strid med det pågåande planarbeidet.

Vi har etter dette ikkje andre merknader til saka.»

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden sin arealdel er definert som byggeområde for næring.

Tiltaket ligg også innanfor sikringssona knytt til nedslagsfelt industrivatn, H_190.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

«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 samferdsanlegg og teknisk infrastrukturetter 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 støysituasjon, trafikksituasjonen eller annet som skal normalt blir vurderes 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 bebygge 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.»

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Eigedomen er tilknytt kommunalt vassverk og har privat avløpsløysing der utsleppet vert reinsa i minireinseanlegg før det vert ført til sjø.

Det er gjeve utsleppsløyve i vedtak datert 02.08.2016 i sak 15/3781 for inntil 70 pe.

Det er gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vassverk den 17.03.2020 i sak 15/3781.

Tilkomst, avkøyrsløysing og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

Kommunen legg til grunn at eigedomen har godkjend avkøyringsløyve frå fylkesveg 5466.

Plassering av eksisterande avkøyrsløye til eigedomen er i tråd med planframlegget for reguleringsplanen fv Skodvin – Vågseidet i pågåande plansak.

VURDERING

Nabomerknad

Det ligg føre merknadar i saka frå eigar av naboeigedomen gbn 99/17 og Vestland fylkeskommune som eigar av fylkesvegen. Merknadane er ivarettatt gjennom søkjar sine kommentarar. Kommunen har ikkje ytterlegare kommentar.

Søknaden er send inn før fristen for innsending av nabomerknadar var gått ut. Det er ikkje ettersend fleire merknadar frå naboar og kommunen legg til grunn at det ikkje ligg føre ytterlegare merknadar til søknaden.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng samt å sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan vanskeleggjera ei framtidig regulering av området. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelsar om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for større område og for den enkelte tomt.

Det omsøkte tiltaket gjeld oppattbygging av service- og restaurantbygg etter brann på eigedom. Tiltaket ligg i område som i kommunedelplanen er avsett til næringsføremål. Tiltaket er i samsvar med arealføremålet og skal ha ein funksjon knytt til bygningsmassen som er etablert på naboeigedomen gbnr 99/31.

Næringsarealet som er avsett i kommunedelplanen omfattar i tillegg til eigedomane gbnr 99/27 og 99/31, eit areal med storleik ca. 3 800 m² på eigedomen gbnr 99/2. Del av dette arealet er godkjend arealoverført til eigedomen gbnr 99/31 i møte i Plan- og miljøutvalet 15.05.2019, jf. arkivsak 19/511. Oppmålingsforretning er ikkje gjennomført.

Eigedomen er tilknytt kommunalt vassverk og privat avløpsanlegg som er godkjend for inntil 70 pe. Tilkomst til eigedomen er opparbeidd frå fylkesveg 5466. Plassering av avkøyrsla er i tråd med planframlegg i pågåande plansak som gjeld gang- og sykkelveg langs fylkesveg 57 frå Skodvin til Vågseidet.

Kommunen har gjennom tidlegare behandling av tiltak på eigedomen vore klar på at tiltaket skal inngå i reguleringsplan og at området bør sjåast i samanheng med andre næringsområde i nærleiken, t.d. område for fritids- og turistføremål som ligg lenger nord. Vi har likevel i denne saka lagt vekt på at tiltaket gjeld gjenoppbygging etter brann og at nytt service- og restaurantbygg er nødvendig for, og må sjåast i samanheng med, drifta av bygget som er på eigedomen gbnr 99/31. Det er vidare vektlagt at tiltaket er i samsvar med arealføremålet i planen, ikkje i konflikt med byggegrensa mot verken sjø eller veg, at avkøyrsla til eigedomen er plassert i tråd med planframlegg i pågåande planarbeid og at vassforsyning og avløpsløyving er i tråd med dagens krav.

Når det gjeld naturmangfaldlova har kommunen mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Det er i naturbasen registert observasjon av svale på naboeigedomen. Arten er nær trua. Elles er Fjellangervågen like aust for næringsområdet, del av det marine verneområde for Lurefjorden og Lindåsosane. Sjøområdet er i tillegg eit svært viktig friluftsområde. Det same gjeld området Selivarden-Skausnøya som ligg lenger søraust. Kommunen kan ikkje sjå at desse interessene vert negativt råka av ei gjenoppbygging slik det er søkt om. Vi legg til grunn at det ikkje skal etablerast nye tiltak i sjø og at observasjonen av svale er ei enkeltregistrering.

Vi vurderer at omsynet bak reguleringskravet ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan for tiltaket det er søkt om.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket ikkje vil

setja omsynet bak plankravet til side, at tiltaket gjeld gjenoppbygging etter brann og at bygget er nødvendig i forhold til vidare hotelldrift. Fordelane er vurdert klart større enn ulempe.

Etter ei samla og konkret vurdering finn ein at vilkåra for å gje dispensasjon for gjenoppbygging av service- og restaurantbygg på gbnr 99/27 er oppfylt.

Vidare behandling av saka

Dersom dispensasjon vert gitt vil administrasjonen behandla søknaden om rammeløyve. Forholdet til sikringssona for industrivatn og andre vurderingar knytt til byggesaka som dokumentasjon av parkeringskrav og andre tekniske krav vil verta gjort ved behandlinga av byggesøknaden.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

01.07.2020	Søknad om rammeløyve - gbnr 99/27 Våge	1417693
01.07.2020	8_KART_Situasjonsplan_Basiskart.pdf	1417700
01.07.2020	19_KORR_Annet_Redegjørelse for tiltak - gnr. 99 bnr. 27. 30.06.2020.pdf	1417711
01.07.2020	13_TEGN_TegningNyFasade_Fasade mot nordøst[7].pdf	1417705
01.07.2020	14_TEGN_TegningNyFasade_Fasade mot nordvest[10].pdf	1417706
01.07.2020	15_TEGN_TegningNyPlan_1. etasje[6].pdf	1417707
01.07.2020	16_TEGN_TegningNyPlan_Plan takopplett.pdf	1417708
01.07.2020	17_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt.pdf	1417709

01.07.2020	12_TEGN_TegningNyFasade_Fasade mot sørøst[6].pdf	1417704
01.07.2020	6_KORR_Nabomerknader_Svar - Nabovarsel - Oppattbygging - Fv. 5466 - Gnr 99 bnr 27 - Fjellangersvingane 8 - Alver kommune (1).pdf	1417698
01.07.2020	7_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel.pdf	1417699
01.07.2020	11_TEGN_TegningNyFasade_Fasade mot sørvest[7].pdf	1417703
14.08.2020	Uttale - Gjenoppføring av næringsbygg - gbnr 99/27 Våge	1430353