

Fylkesmannen Vestland  
Njøsavegen 2  
6863 LEIKANGER

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/1665 - 20/58425

Saksbehandlar:  
Tone Furustøl  
tone.furustol@alver.kommune.no

Dato:  
17.09.2020

## **Oversender vedtak om dispensasjon til klagevurdering - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy**

### **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

### **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 innafør områdeplankrav H810\_2 Flatøy i kommuneplanen sin arealdel for  
Meland (KPA), jf. føresegn 4.5.

Eigedomen – gbnr 1/285 ligg delvis i regulert område innafør 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. Eigedomen – 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.
4. 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.

### **Saka gjeld**

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 planføremålet  
fiskeribruk/fiskerihamn i reguleringsplan, frå byggegrense 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 imøtekommast. 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 imøtekommast 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.

### **Handsaming av klage**

Klagen vart handsama av Utval for areal, plan og miljø i møte den 02.09.2020, der Alver kommune sitt vedtak datert 29.04.2020 i sak 059/20 vart delvis oppretthaldt og klagen vart delvis tatt til følgje.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

#### **«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 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.»*

### **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

ønsker. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Spørsmål i saka kan rettast til sakshandsamar på e-post [tone.furustol@alver.kommune.no](mailto:tone.furustol@alver.kommune.no) eller på telefon 56375401.

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Miljø og tilsyn

Silje Haukedal  
Avdelingsleiar

Tone Furustøl  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Klage på vedtak om dispensasjon for opparbeiding av parkeringsplassar i tilknytning til bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy

Merknad til klage frå Vestland Fylkeskommune - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy

Brev til Vestland Fylke og Alver kommune .Løysing.

HPSCAN\_20200717161358499

Førespurnad om Vestland Fylkeskommune vil oppretthalde klage på bruksendring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy

Tilsvar frå tiltakshavar til trekt klage frå Fylkeskommunen i Vestland - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy

Vurdering av utsatt iverksetting - gbnr 180 og 1285 Flatøy

Utsatt iverksetting - Bruksendring - Fv. 564 - gbnr 1/80 Flatøy

Søknad om dispensasjon fra parkeringskrav for næringseiendom GBNR 1/80 og 1/285 Flatøy

Klage på vedtak - Vedtak om bruksendring - Fv. 564 - gbnr 1/80, 285 Flatøy

Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy

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

Ønske om synfaring - gbnr 1/80 Flatøy

Klage på vedtak - avslag på søknad om dispensasjon - GBNR 1/80 Flatøy

Klage å vedtak - avslag på søknad om dispensasjn GBNR 1/80 Flatøy

Dispensasjonssøknad og vedlegg frå sak 19/1984 - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy

Uttale til dispensasjonssøknad - GBNR 180 Flatøy - Bruksendring frå naust til næring - Meland kommune

AcosSvarInn.xml

Bilder, teikningar gbnr 180 dispensasjon sak 191984

Bilde1

Bilde2

Bilde3

Bilde4

Bilde5

Bilde6

Bilde7

Bilde8

Bilde9

Bilde10

Bilde11

Bilde12

Bilde13

**Vedlegg:**

Bilde14

Bilde15

Kart

Teikning1

Teikning2

Teikning3

Teikning4

Teikning5

Teikning6

Epostmelding - Dispensasjonssøknad for Flatøyvegen 20 -epost

Situasjonskart

Dispensasjonssøknad - endring av bruk frå naust til næring

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

Klage på avslag GBNR 1/68 Flatøy - dispensasjon for riving av naust og oppføring av kurslokale

Vedlegg til saksframlegg frå sak 19/6872 - uttale frå Fylkesmannen i Vestland - gbnr 1/68 Flatøy

Uttale - Meland - 1 68 - Flatøy - riving av naust og oppføring av næring kurslokaler - dispensasjon

Politisk sak - gbnr 1\_250

Uttale - Dispensasjon frå parkeringskrav - Fv 564 - Gbnr 1/80, 285 Flatøy

Trekker klage - Bruksendring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy

Klage vert oppretthalden - gbnr 1/ 80 og 1/285 Flatøy

Søknad om dispensasjon frå parkeringskrav vert oppretthalden - gbnr 1\_80 og 1\_285 Flatøy

Trekker søknad om dispensasjon - Bruksendring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy

E- post korrespondanse - førespurnad om dispensasjon frå kravet til parkering for næringseiendom - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy

Uttale - Dispensasjon frå parkeringskrav - Fv 564 - gbnr 1\_80 og 1\_285 Flatøy

Søknad om dispensasjon fra parkeringskrav for næringseiendom - gbnr 1\_80 og 1\_285 Flatøy

**Kopi til:**

Barbro Wiig Sulebakk

Grønlandsvegen 20

5918

FREKHAUG

Jens bjordal

Øystein Sulebakk

Grønlandsvegen 20

5918

FREKHAUG

**Mottakarar:**

Fylkesmannen Vestland

Njøsavegen 2

6863

LEIKANGER

Vestland fylkeskommune

Postboks 7900

5020

BERGEN