

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

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 25.11.2020

Saksframlegg

| Saksnr. | Utval | Møtedato |
|---------|--------------------------------|------------|
| 176/20 | Utval for areal, plan og miljø | 09.12.2020 |

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 då parkeringskravet er oppfylt gjennom parkeringsavtale. Vedtak i sak 20/1665, datert 02.09.2020, vert gjort om til følgjande:

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 på gbnr 1 /80, 1 /285 på Flatøy i Alver kommune.

Det settast vilkår om at kopi av tinglyst parkeringsavtale, med same innhald som avtalen datert 26.10.2020, sendast kommunen.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 09.12.2020:

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 176/20 Vedtak:

Klagen vert teke til følge då parkeringskravet er oppfylt gjennom parkeringsavtale. Vedtak i sak 20/1665, datert 02.09.2020, vert gjort om til følgjande:

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 på gbnr 1 /80, 1 /285 på Flatøy i Alver kommune.

Det settast vilkår om at kopi av tinglyst parkeringsavtale, med same innhald som avtalen datert 26.10.2020,

sendast kommunen.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 1/80 og 1/285

Adresse: Flatøyvegen 20, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: Øystein Sulebakk og Barbro Wiig Sulebakk

Klagar: Vestland Fylkeskommune

Utsatt iverksetting: Ja

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø (APM), sak 20/1665, datert 02.09.2020, med saknr. 108/20 om dispensasjon for opparbeiding av parkeringsplassar i tilknytning til bruksendring frå naust til næring – gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy. Klagen vert omtala som klage på dispensasjon frå parkeringskravet.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 108/20 Vedtak:

Klagen frå Vestland fylkeskommune vert teke delvis til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 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.»

Saka har vore handsama av APM 3 gonger tidlegare.

1. behandling var i møte den 11.03.2020. Behandlinga gjaldt klage på administrativt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring frå naust til næring – gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy. Saka vart utsatt for synfaring.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 048/20 Vedtak:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.»

Vedtaket vart samrøystes vedteke.

2. behandling var i møte den 29.04.2020. APM var på synfaring. Behandlinga gjaldt klage frå tiltakshavarane på avslag på dispensasjon for bruksendring frå naust til næring – gbnr 1/80 og 1/285 Flatø. Klagen vart tatt til følgje og administrativt vedtak, datert 14.01.2020, vart gjort om.

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 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.»

Vedtaket vart samrøystes vedteke.

3. behandling var i møte den 02.09.2020. Behandlinga gjaldt klage frå Vestland Fylkeskommune på vedtak om dispensasjon for opparbeiding av parkeringsplassar i tilknytning til bruksendring frå naust

til næring – gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy. Klagen frå Vestland Fylkeskommune vart teken delvis til følgje. Det vart gjeve dispensasjon frå bruksendring frå naust til næring samt dispensasjon frå kravet til opparbeiding av parkeringsplassar på vilkår. Søknad om dispensasjon frå krav til parkeringsplasser blei tatt inn i saka til denne behandlinga.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 108/20 Vedtak:

Klagen frå Vestland fylkeskommune vert teke delvis til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 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 unnatak 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.»*

Vedtaket vart samrøystes vedteke.

Kun saksframlegga er lagt ved som vedlegg og ikkje vedlegga til saksframlegget då desse er vurdert å vere kjent for APM.

Klage

Kommunen har mottatt rettidig klage frå Vestland Fylkeskommune over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø i møte den 02.09.2020 med saknr. 108/20 om dispensasjon for opparbeiding av parkeringsplassar i tilknytning til bruksendring frå naust til næring – gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy. Klagen er omtala som klage på dispensasjon frå parkeringskravet.

Klagerett og klagefrist

Vestland fylkeskommune har klagerett som sektorstyresmakt

Klagefristen er 08.10.2020. Stadfesting på klagen er mottatt 12.10.2020, jf. 05.10.2020, og supplert innan gjeve utsatt frist den 26.10.2020. Klagen er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte den 09.12.2020.

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 til Fylkesmannen i Vestland og Vestland Fylkeskommune til klagevurdering.

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.

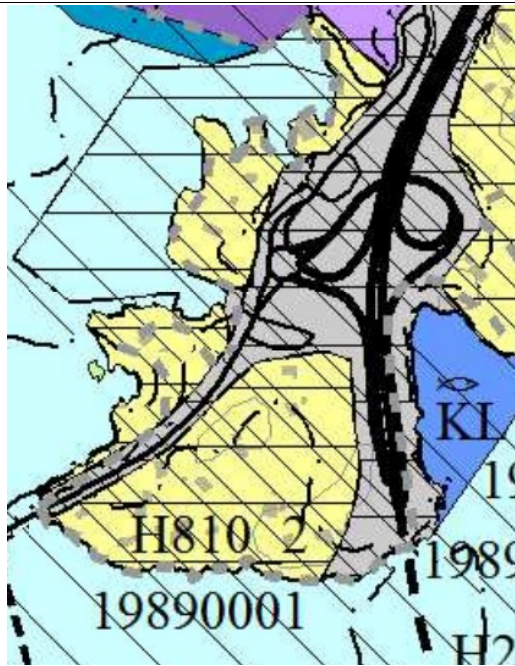
Eigedomen – gbnr 1/285 ligg delvis i regulert område innafør det som i nyleg vedtatt reguleringsplan for Kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy er definert som føresegnområde mellombels anlegg – og riggområd #91_3. Området kan nyttast til riggplass og mellomlagring i anleggperioden for veganlegget.

Dispensasjon

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 riggområd #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



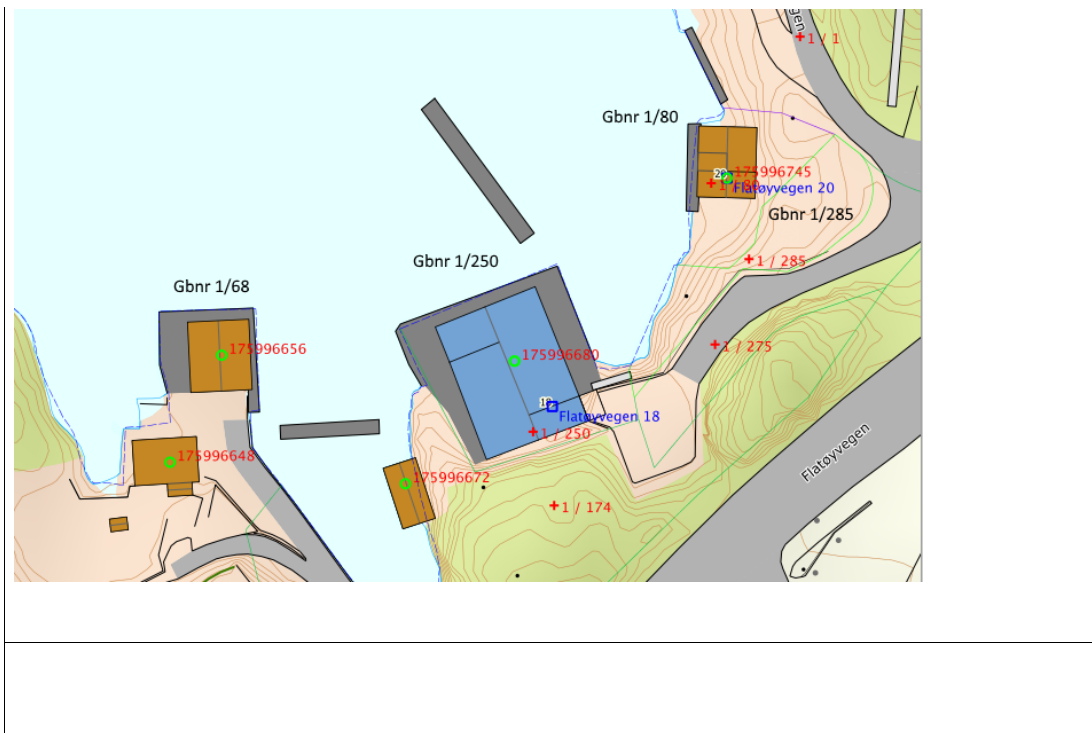
Utsnitt kart GISLINE. Etablerte bygninger



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



Klagegrunnar

Klagen på dispensasjon frå parkeringskravet 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.

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

Framlagt parkeringsavtale

Parkeringsavtale, som erstattar trongen for dispensasjon frå parkeringskravet, er gitt av tiltakshavarane den 23.11.2020.

Parkeringsavtale , situasjonskart over området som skal nyttast til parkering – gbnr 1/263, kart over gangveg frå parkeringa til næringslokalet samt stadfesting på at avtalen med kart er sendt til tinglysing den 22.11.2020.

Framlagt parkeringsavtale

Leieavtale parkeringsplass Solberget 3 – gbnr. 1/263

Utleie er gbnr. 1/263 v/ FNP- Eiendom AS, Burkhovdane 1, 5914 Isdalstø

Kontaktperson: Leiv Jan Fosse

Leietaker er gbnr. 1/80 og 1/285 ved Barbro Wig Sulebakk og Øystein Sulebakk, Grønlandsvegen 20, 5918 Frekhaug

Leieforholdet gjelder parkeringsplass: Solberget 3- gbnr. 1/263. Parkeringsarealet skal brukes av gbnr. 1/80 og 1/285 sin næringsvirksomhet på eiendommen. Parkeringsavtale følger eiendommen.

Leieforholdet starter: 1. november 2020. (Avtalen gjelder til anleggsperioden for vegomlegging ved bygging på Flatøy er avsluttet.)

Løpende gjensidig oppsigelse: 3 kalendermåned.

Leie: kr. 13.000 pr. år for 4 parkeringsplasser og 1 handikapp-parkering, faktureres pr. år på forskudd.

Leie innbetales konto: 6005.07.87918

Utleier kan regulere leien årlig med 3 måneds varsel.

Utleier har intet ansvar for misbruk av tildelt plass. Dette må leietaker selv ordne med. Det gjelder også snørydding.

Ved forsinket betaling av leie (etter 1.purring) opphører leieforholdet umiddelbart.

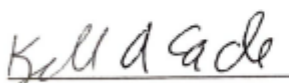
Alver kommune må samtykke før opphør/oppsigelse av leieforholdet.

Framleie er ikke tillatt.

Denne avtalen skal tinglyses. Leietaker skal dekke tinglysningskostnaden.

Vedlagte kart (3 stk) skal tinglyses sammen med avtalen.

Knarvik, 26. oktober 2020



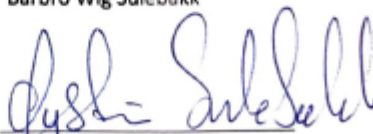
Kjell Arne Eide
FNP- Eiendom AS



Barbro Wig Sulebakk



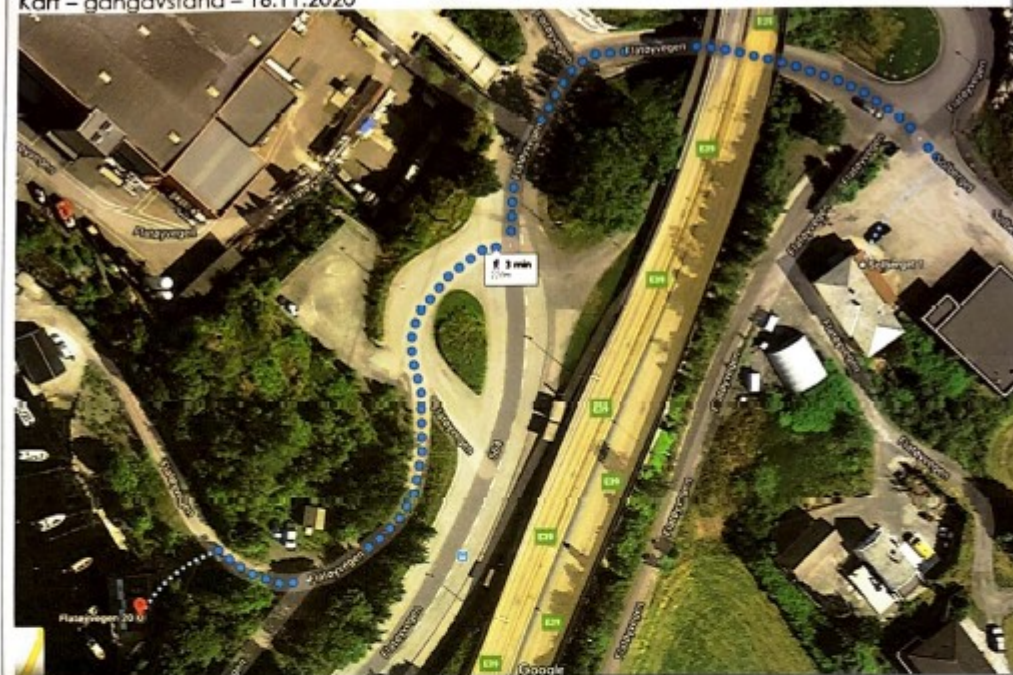
Leiv Jan Fosse
FNP- Eiendom AS



Øystein Sulebakk

Kart/foto

Kart – gangavstand – 16.11.2020



Utsnitt situasjonskart – datert 06.11.2020



Gbnr 1/299 – markert med blått – Solberget 1
Gbnr 1/263 – markert med oransje – Solberget 3



Parkeringsavtale oversendt Kartverket – 22.11.2020

Til Tinglysningen
Kartverksvegen 21
3511 HØNEFOSS

Frekhaug 22.11.20

Fakturainfo;
Øystein og Barbro Wiig Sulebakk
Grønlandsveien 20
5918 FREKHAUG

TINGLYSING AV P-avtale og Kart

Vi ønsker å tinglyse vedlagt P-avtale og kart.

Vennligst ta kontakt dersom dere trenger ytterlige informasjon

VURDERING

Parkeringsavtalen med kart er sendt Kartverkett i påvente av tinglysing.

Administrasjonen vurderer at trongen for dispensasjon frå parkeringskrav kan bortfalle med tinglyst parkeringsavtale. Parkeringskravet anses oppfylt.

Konklusjon

Det er administrasjonen si vurdering at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om på vilkår av tinglyst avtale om parkeringsplasser.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen vert tatt til følgje då tiltaket ikkje trenger dispensasjon til parkering på grunn av tinglyst parkeringsavtale.

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 grunngeven, 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 grunnjevast, 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 reisas utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisas 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:

| | | |
|------------|---|---------|
| 23.11.2020 | Parkeringsavtale med kart oversendt Statens Kartverk for tinglysning - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy | 1478163 |
| 23.11.2020 | Parkeringsavtale med kart oversendt Statens Kartverk for tinglysning - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy | 1478163 |
| 23.11.2020 | Parkeringsavtale til tinglysning | 1478164 |
| 23.11.2020 | Parkeringsavtale til tinglysning | 1478164 |
| 03.09.2020 | Klage på vedtak om dispensasjon for opparbeiding av parkeringsplassar i tilknytning til bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy | 1423363 |
| 03.09.2020 | Klage på vedtak om dispensasjon for opparbeiding av parkeringsplassar i tilknytning til bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy | 1423363 |
| 23.11.2020 | E-post korrespondanse - status i klagesaka - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy | 1478167 |
| 23.11.2020 | E-post korrespondanse - status i klagesaka - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy | 1478167 |
| 30.04.2020 | Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy | 1353777 |
| 30.04.2020 | Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy | 1353777 |
| 30.10.2020 | Klage på vedtak om dispensasjon frå parkeringskravet vert oppretthalden - gbnr 1/ 80 og 285 Flatøy | 1467232 |
| 30.10.2020 | Klage på vedtak om dispensasjon frå parkeringskravet vert oppretthalden - gbnr 1/ 80 og 285 Flatøy | 1467232 |
| 29.10.2020 | Klage på vedtak om dispensasjon for bruksendring vert trekt - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy | 1466555 |
| 29.10.2020 | Klage på vedtak om dispensasjon for bruksendring vert trekt - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy | 1466555 |