

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
062/18	Plan- og miljøutvalet	PS	25.04.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	17/2127

Søknad om dispensasjon frå LNF føremålet og plan- og bygningslova § 1-8 for bruksendring frå fritidsbustad til selskapslokale/overnatting, sjøbod til serveringslokale, oppføring av telt. flytebrygge og kai - gbnr 135/1 Smedholmen

Vedlegg :

Vedk parkeringsplass - gbnr 135/1 SmedholmenAlv.MaskinstasjonIMG_0001Dokument vedk eigetilhøve parkeringsplass - gbnr 135/1

Smedholmen>UtbyggingsavtalekjøpekontraktTilleggsdokumentasjon til søknad, del to - gbnr 135/1 SmedholmenQ1 Fotovedlegg nabovarselQ2 Referat frå førehandskonferanseQ3 Brannvakt InstruksQ4 BrannkonseptQ5 BrannskisserQ6 Ansvarspapirer KonseptSøknad om løyve til tiltakSmeholmen 172127 - 18542A1 Ytre rammer for tiltaketB1 Disp.søknadB2 Supplering fråvikssøknadC1 Utfylt kvittering, nabovarselC2 Opplysningar gjeve i nabovarselD1 Situasjonkart juni 2017 før tiltakD2 Situasjonkart etter tiltakD3 Leigekontrakt, parkeringD4 Kart til parkeringsavtaleE1 Planteikning 1. etasjeE2 OpprissE3 Planteikning 2. etasjeE4 Telt teikningarE5 Planteikning pubE6 Planteikning kjellarE7 Kjøkkenbygg, plan og snittE8 Pubhus, plan, snitt og foto av fasadeE9 Fasader, fotoG1 GjennomføringsplanG2 AnsvarsrettI1 Førehandsuttale Hamnevesen 1I2 MattilsynetI3 Vegvesenet signertI4 ArbeidstilsynetOversikt suppleringUttale frå planavdelinga på søknad om dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til næring/tenesteyting, kai, flytebrygger m.m til uttale - gbnr 135/1 SmedholmenSV 1736259 Oversending av søknad om dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til næringtenesteyting, kai, flytebrygger mSV bruksendring til selskapslokaleUttale til søknad om dispensasjon og bruksendring frå fritidsbustad til næring med meir - gbnr 135/1 SmedholmenSV 1736259 Oversending av søknad om dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til næringtenesteyting, kai, flytebrygger mBer om tilleggsdokumentasjon til søknad om bruksendring frå fritidsbustad til næring m.m. - gbnr 135/1 SmedholmenUttale vedk søknad om flytebrygge - gbnr 135/1 SmedholmenForhåndsuttale vedk søknad om flytebrygge - gbnr 135/1 Solholmen Lindås - EDKID - 10748251AcosSvarInn.xmlOversending av søknad om dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til næring/tenesteyting, kai, flytebrygger m.m til uttale - gbnr 135/1 SmedholmenVedtak om samtykke på vilkår og gebyr - gbnr 135/1 SmedholmenKomplett byggesøknad - 135/1 SmedholmenA1 Ytre rammer for tiltaketB1 Disp.søknadC1 Utfylt kvittering, nabovarselC2 Opplysningar gjeve i nabovarselD1 Situasjonkart juni 2017 før tiltakD2 Situasjonkart etter tiltakD3 Leie og bruk av parkeringsplassD4 Kart til parkeringsavtaleE2 OpprissE3 Planteikning 2. etasjeE4 Telt teikningarE5 Planteikning pubG1 GjennomføringsplanG2 AnsvarsrettI1 Førehandsuttale Hamnevesen 1I2 MattilsynetI3 Vegvesenet signertI4 ArbeidstilsynetQ1 Fotovedlegg nabovarselQ2 Referat frå førehandskonferanseQ3 Brannvakt InstruksSøknad om løyve til tiltakSvar på

rørleggarmeldingYtterlegare utsatt frist for innsending av tilleggsdokumentasjon - 1351
SmedholmenSøknad om utsettning av frist for innsending av tilleggsdokumentasjon - gbnr 135/1
SmedholmenUtsatt frist for innsending av tilleggsdokumentasjon - gbnr 1351 SmedholmenSøknad
om utsetting av frist - gbnr 135/1 SmedholmenFørebels svar - tron for tilleggsdokumentasjon - gbnr
135/1 SmedholmenGnr 135, bnr 1 - Smedholmen - underskrevet søknadUnderskrevet ett trinn
søknadSøknad om dispensasjon og løyve til tiltak – bruksendring, tilbygg, kai og flytebrygge – gbnr
135/1 SmedholmenE-post - Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak – bruksendring, tilbygg, kai og
flytebrygge – gbnr 1351 SmedholmenD1 Situasjonsskart juni 2017 før tiltakD2 Situasjonsskart juni 2017
etter tiltakD3 Erklæring om parkeringsrettE2 OpprissG1 GjennomføringsplanG2 AnsvarsrettI1
Førehandsuttale Hamnevesen 112 Førehandsuttale havnevesen 213 Vegvesenet signertQ1
Fotovedlegg nabovarselQ2Referat frå førehandskonferanseQ3 EttersendingSøknad om løyve til
tiltakA1 Ytre rammer for tiltaketSvar på nabovarsel - Fv. 565 - Radøyvegen - Gbnr 135/1 Smedholmen
- AlverstraumenDokument 1788595-2 Svar - Nabovarsel - Fv. 565 - Radøyvegen - Gnr. 135
bnrOversiktskart Solholmen

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

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

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

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

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

Grunngeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 062/18

PM - behandling:

T.Larsen-H sa seg ugild grunna familieforhold og han gjekk difor frå under handsaming av denne saka.

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 9 røyster (Ap, Sp, Krf, Uavh, K. Vågstøl-H)

PM - vedtak:

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

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

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

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

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Plan- og miljøutvalet skal kun ta stilling til søknad om dispensasjon. Administrasjonen vil handsame søknad om rammeløyve dersom det vert gjeve dispensasjon og etterspurd

dokumentasjon vert sendt inn.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland og Bergen og omland havnevesen til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 135/1

Adresse: Remmo 13

Tiltakshavar/eigar: Solholmen Invest AS

Ansvarleg søkjar: Utmark Arkitektur

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF, arealføremål i sjø og frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø for endra bruk av Solholmen, frå fritidsbustad til serveringsstad med overnatting.

Oversikt over dei tiltaka det vert søkt om dispensasjon for:

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

Nytt bygd areal og bruksareal for tiltaka er i søknaden opplyst til 183 m². Samla bygd areal på Solholmen er i søknaden oppgitt til 490 m², og utnytingsgrad er opplyst til 16,7 % BYA.

Fleire av tiltaka er allereie etablert/ført opp.

Historikk:

I sak 2012/100 vart det søkt om bruksendring frå fritidsbustad til privat tenesteyting, oppføring av kai og flytebrygge. I søknaden går det fram at eigar ville leggja til rette for å bruke eigdommen til utleige for selskapsarrangement som t.d. bryllup, blåturar med meir.

Det vart gjeve dispensasjon frå arealføremålet landbruk, natur og friluftsområde i og arealføremålet i sjø av Plan- og miljøutvalet den 06.03.2013. Dispensasjonen vart gjeve på vilkår av at kravet til parkering vart oppfylt.

Sjølve byggesøknaden vart ikkje handsama, då kommunen etterlyste fleire opplysningar. I brev datert 26.04.2013 sendte kommunen ut orientering om vidare saksgang (sjå vedlegg),

der det mellom anna står:

«Det vert gjort merksam på at det på noverande tidspunkt kun ligg føre dispensasjon i saka, ikkje løyve til bruksendring eller oppføring av flytebrygge og kai etter pbl § 20-1. Godkjent bruk er fortsatt fritidsbustad, og bustaden må ikkje nyttast til anna enn det som er godkjent bruk.»

Lindås kommune mottok ikkje komplett byggesak innanfor 3 års fristen for dispensasjonsvedtaket som vart gjeve 2013. Dispensasjonsvedtaket gjekk ut i mars 2016.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla til dei eigedommane som ligg mellom fylkesvegen og sjøen. Varslinga har vore meir omfattande enn det ein til vanleg ville stilt krav om ved ei ordinær byggesak. Administrasjonen har i brev datert 09.01.2018 etterspurd varsling av nabo på gbnr 133/4 og 133/26.

I brev frå ansvarleg søkjar datert 15.02.2018 er det opplyst at gbnr 133/4 ikkje var ført opp på nabolista som vart levert ut i samband med innsending av søknad. Vidare er det vist til at ein ikkje har funne kontaktinformasjon på eigar av gbnr 133/26.

Sjølv om det er to naboar som ikkje er varsla, finn administrasjonen likevel grunnlag for å handsame dispensasjonen, og vil krevje varsling av nabo før rammesøknaden vert handsama.

Det ligg ikkje føre merknadar frå naboane som er varsla.

Vatn og avløp (VA)

Det er søkt om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avløp i sak 2017/1221.

I søknad om tilkopling er det vist til at avløp skal skje via privat slamavskillar på gbnr 133/7.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tilkomst til Solholmen er planlagt via sjøvegen med båt. Det er i søknaden gjort greie for at fortøyning og om bord- og ilandstiging for tilsette og besøkande skal skje på gbnr 133/7. Det er planlagt å etablere ei flytebrygge på denne eigdommen som Solholmen kan disponere. Flytebrygga er ikkje ein del av dei tiltaka det no vert søkt om.

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

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

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

For at parkering for tilsette og besøkjande til holmen, må det i tillegg gjerast avtale med Lindås kommune om rett til bruk av parkeringsplass på gbnr 132/5.

Planstatus

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

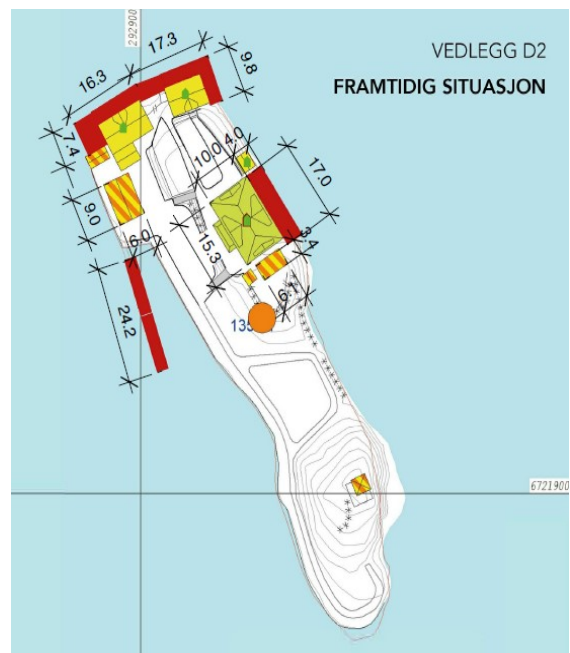
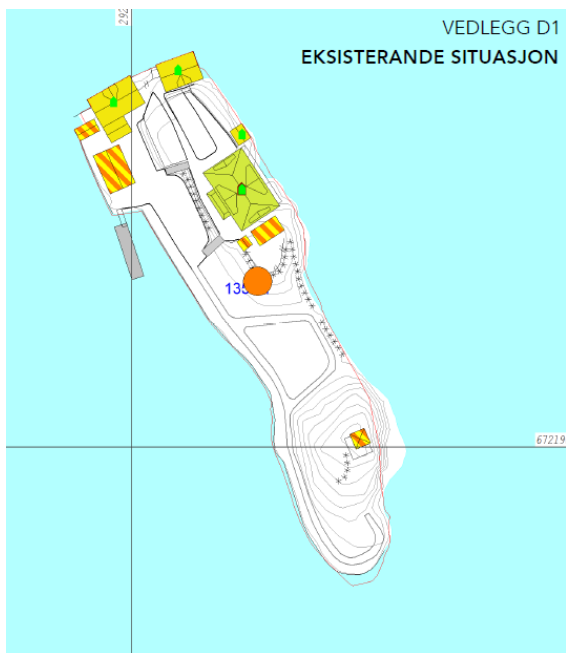


Kommunedelplan Knarvik- Alversund

Kart/Foto



Oversiktsfoto 2015



Fotodokumentasjon lagt ved nabovarsel:



Mot vest



Mot nordaust



Telt



Naust med blå dør som skal bruksendrast



Treplattung langs naust



Naust og uthus som skal bruksendrast

Dispensasjon

Det er sendt inn søknad med følgjande grunngeving:

«Søknad om dispensasjon frå Plan- og bygningslova § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og

vassdrag med heimel i § 19-2

I Plan- og bygningslova § 1-8 finn ein formuleringa «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særleg hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.» Dei omsøkte tiltaka vil betre tilgjenge til Smeholmen for allmuga, betre grunnlaget for næringsverksemd og såleis også attraktiviteten til Smeholmen. Tiltaka

medfører

ikkje store terrengmessige inngrep. Kai mot aust vert ei forlenging av ein eksisterande mur og er

eit heilt naudsynt grep for at Smedholmen skal kunne ta i mot større båtar. Holmen har for øvrig

*vore opparbeidd som hageanlegg og det er såleis ikkje snakk om inngrep i sårbar naturtype.
|*

sum vil dei omsøkte tiltaka føre til at Smedholmen opplevast som mindre privatisert og slik vere

i tråd med intensjonen i Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019 om å tilrettelegge for

friluftsliv på øyane i Alversundet. Det er elles søkt om løyve til oppføring av kai og flytebrygge

frå Havnevesenet i tråd med kommunedelplanens paragraf 2.2.6 Tiltak i sjø og dei har kome med

ei positiv førehandsuttale (sjå vedlegg til byggesak).

Søknad om dispensasjon frå LNF-føremål sett i Kommunedelplan Knarvik-Alversund

2007-2019

Det søkast om bruksendring frå fritidsbygg til tenesteyting for hovudhuset på holmen. Dette skal

nyttast til servering og overnatting. Sjøhuset lengst mot nord søkast endra frå naust til

tenesteyting og vil bli ein pub/kafé. Den omsøkte næringsaktiviteten vil kunne sysselsette

mellom 3 og 6 personar, og Solholmen Invest AS ynskjer at holmen skal vere eit pub- og

kafétilbod til dei lokale som dei kan nytte i kvardagen. Dei ynskjer å syne fram holmens historie

og har mellom anna innleidd samarbeid med M/Y Faun, eit lystfartøy gitt i gåve frå Christian

Michelsen til sonen hans.

Dei heiter i kommunedelplanen at: «Sjøområdet mellom Alversund og Alverstraumen med

landareala er eit kjerneområde i prosjektet Den indre farleia. Den indre farleia har status som nasjonalt pilotprosjekt for organisering, forvaltning, restaurering og revitalisering av den indre farleia på norskekysten. Eventuelle tiltak i området bør sjåast i samheng med prosjektet.» Vi meiner at dei omsøkte tiltaka harmonerer med dette føremålet.»

Fullstendig dispensasjonssøknad er vedlagt.

Uttale

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

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

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

Planavdelinga har gitt uttale i brev datert 23.01.2018:

«Smedholmen ligg innanfor kommunedelplan for Knarvik-Alversund, kommunedelplanen er under revisjon. Reguleringsplan for Alverstraumen kai er under utarbeiding, tiltakshavar har sendt inn revidert planforslag til handsaming. Forslaget viser mellom anna flytebrygge ved kommunal kai, dette vil komme i konflikt med omsøkt tiltak i dispensasjonssøknaden(flytebrygge tilknytta kommunal kai).

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

Planavdelinga har utover dette ingen merknad til dispensasjonssøknaden.»

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

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

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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, jf. pbl. § 19-2 (4).

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, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsel og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

I saka frå 2013 vart det gjeve dispensasjon med følgjande grunngjeving:

«Omsøkte bruksendring frå fritidsbustad til privat tenesteyting (servering/beverning) fører til at bruken av huset og eigedommen får ein annan karakter, og intensjonen frå søkjar er å leggje til rette for bruk av huset til selskapsarrangement, samt opne holmen for allmenta.

Omsøkte eigedom har ein flott plassering i Alverstraumen, med kort avstand til land på

Remmo.

Holmen er bygd med fritidsbustad, naust/sjøbuer og lysthus. Eigedommen framstår i dag som privatisert. Administrasjonen si vurdering er at bruksendringa medfører at eigedommen kan nyttast av fleire og gjer eigedommen meir "open" og tilgjengelig for allmenta. På den måten vil omsøkte tiltak i større grad ivareta omsyna i strandsonevernet og omsyna bak arealføremåla. Sjølve eigedommen vil ikkje verte endra som følgje av tiltaket. Det er sjølvstøtt ein føresetnad for dispensasjon at eigedommen vert haldt open for alle, og at alle har mogelegheit til å nytta denne på lik linje med dagens bruk.

Det er søkt om etablering av flytebrygge mot vest for mindre båtar, samt oppføring av kai mot nordaust, for å kunne ta i mot større båtar. Det er ein klar føresetnad for holmen at den har forsvarleg atkomst frå sjø. For ein slik eigedom vil det og vera naturleg at tilkomsten skjer via båt med plass til fortøying. Ved ein bruksendring av eigedommen vert trongen for meir plass til fortøying av båt ein naturleg konsekvens. Administrasjonen ser derfor det som naudsynt at det vert etablert kai og flytebrygge. Kaien mot nordaust får ein naturleg tilknytning til bustaden, og vert ein forlenging av denne.

Omsøkte flytebrygge er stor og verkar noko dominerande. Flytebrygga mot vest ligg nær opp til hamneområde (Remmo), med båthamn og kai. Sjølv om flytebrygga ligg utanfor arealføremålet for hamneområdet, er avstanden så kort av den får ein nær tilknytning til dette. På bakgrunn av dette er vurderinga at flytebrygga ligg i eit område som er brukt til hamn og båttrafikk, og at omsyna bak arealføremålet i sjø og strandsonevernet ikkje vert skadelidande som følgje av tiltaket.

Avslutningsvis vil administrasjonen peike på at det i Alverstraumen er fleire holmar som

er bygd og som er tilgjengeleg for allmenta, med moglegeheit for friluftsliv, rekreasjon m.v.

Etter dette er administrasjonen si vurdering at det ligg føre ein overvekt av omsyn som talar for dispensasjon, og at omsyna bak arealføremåla LNF, vannareal for allmenn fleirbruk og pbl § 1-8 ikkje vert skadelidande som følgje av ein dispensasjon i denne saka. Vilkåra for å gje dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt.»

Søknaden som vart fremja i 2013 er ikkje identisk med den søknaden som no vert handsama. Det er søkt om fleire tiltak i denne saka og det er fleire bygg enn hovudhuset som skal bruksendrast. Planstatus er den same som då søknaden sist vart handsama. Det er likevel nokon andre moment som gjer seg gjeldande no enn i 2013.

Administrasjonen legg i hovudsak til grunn dei same momenta for dispensasjon som i 2013. Det er positivt at det vert lagt til rette for ein bruk av holmen som gjev ålmenta tilgang og som opnar for ein bruk slik at holmen kan nyttast til tilstelningar, arrangement med meir for alle.

Det er positivt at det vert lagt godt til rette med kai og flytebrygge, slik at fleire kan få god og trygg tilkomst til holmen frå sjøvegen.

Det som kan tala mot dispensasjon er at kommunedelplanen for Knarvik- Alversund er under rullering. Vidare er det starta opp reguleringsplan av areala på landsida, Alverstraumen kai. Bruken av Solholmen og det som er planlagt av utvikling i dei gamle industrilokala på gbnr 133/7 m.fl. krev sambruk. Tilkomst til Solholmen er sagt skal skje via gbnr 133/7 og parkering for begge tiltak er skissert på parkeringsplass ved fylkesveg 565.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at landbruksomsyn ikkje vert sett til side, då eigedommen ikkje kan nyttast til landbruk og allereie er bygd med fleire bygg. Vidare vert det lagt vekt på at eigedommen er privatisert, og ved bruksendring vert det lagt til rette for ein bruk som gjer eigedommen meir offentleg tilgjengeleg. Oppføring av kai og flytebrygge legg til rette for betre tilkomst til holmen, særskilt for dei som kjem med eigen båt eller for større båtar.

På bakgrunn av at kommunedelplanen er under rullering og at det er starta opp reguleringsplan på landsida, er det administrasjonen si vurdering at endra arealføremål og bruk av holmen bør skje gjennom ein planprosess. Det vil vera hensiktsmessig at Solholmen vert tatt inn som ein del av planområdet for Alverstraumen kai, slik at ein får sett områda i samanheng og sikra ein god sambruk av felles tilkomst til sjø og parkeringstilhøva.

Det er såleis ikkje ønskjeleg at det vert gjeve permanent dispensasjon, men at det vert gjeve mellombels dispensasjon i inntil 2 år, slik at eigdommen kan regulerast i dette tidsrommet. Dersom eigdommen ikkje vert regulert innafor eit tidsrom på 2 år, er verknaden at dispensasjonen opphøyrer og bruken av eigdommen skal tilbake til det gjeldande plan legg til grunn.

Treplattung langs naust/sjøhus:

Det er søkt om dispensasjon for etablering av terrasse lang begge sjøhusa mot nord.



Strandsona er underlagt eit særskilt vern. Det skal mykje til for å gje dispensasjon.

Terrassen skal ikkje ha funksjon som tilkomst til holmen, men som uteplass til sjøbua som skal bruksendrast og for å letta vedlikehald m.m av bygningane.

I denne saka er ein positiv til fleire tiltak i strandsona, med bakgrunn at det er ein føresetnad for bruksendring og trygg tilkomst til holmen.

Administrasjonen ser at det av omsynet til tryggleik for den endra bruken av sjøbua bør etablerast ein platting rundt bygningen, men er ikkje positiv til at det vert etablert terrasse langs heile nordsida av holmen, då dette set omsyna til strandsonevernet til side.

På bakgrunn av dette vert det gjeve dispensasjon til etablering av treplattung på vilkår av at denne vert redusert til ca. halvparten, slik at den vert avslutta ved fasaden på sjøbua mot aust, slik at lengda vert 16,3 meter.

Konklusjon:

Etter ei heilskapleg og konkret vurdering er det administrasjonen si vurdering at omsyna bak arealføremåla og strandsonevernet ikkje vert sett vesentleg til sides ved at det vert gjeve mellombels dispensasjon til dei tiltaka det vert søkt om, og at det ligg føre fordelar som talar for å gje mellombels dispensasjon i denne saka, jf. pbl §§ 19-3 og 19-2.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017002127&