

Utmark Arkitektur AS
Bellgården 1
5003 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/425 - 20/51796

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune
.no

Dato:
25.08.2020

Avslag på søknad om mellombels dispensasjon - gbnr 135/1 Solholmen

Administrativt vedtak. Saknr: 854/20

Tiltakshavar:

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve mellombels dispensasjon frå § 1-8 vedkomande byggjegrænse mot sjø og LNF-føremål i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og arealføremålet LNF for bruksendring av fritidsbustad til næringsverksemd, sjøbod til serveringslokale, etablert telt, flytebyggje og kai.

Det vart gjeve mellombels bruksløyve for inntil 2 år i vedtak datert 25.04.2018. Dette vart begrunna med at ein skulle få tid å utarbeide reguleringsplan for øya og landområdet som skal nyttast til tilkomst og parkering.

Følgjande tiltak er etablert på bakgrunn av tidlegare gitt løyve:

Alver kommune

Postboks 4, 5906 Frekhaug
Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

post@alver.kommune.no
www.alver.kommune.no

Kontonummer: 13207 29 30559
Organisasjonsnummer: 920 290 922

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.
8. Dispensasjon til treplattingen på vilkår av at denne vart redusert i omfang og kun vart ført opp i same lengde som fasade på sjøbua mot nord.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen er definert som LNF-føremål. Det er ikkje regulert byggjegrænse mot sjø på øya og heile arealet er difor i strid med plan- og bygningslova si byggjegrænse jf. § 1-8.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremål i overordna plan og § 1-8 i plan- og bygningslova vedkomande byggjegrænse mot sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«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 samanheng med prosjektet.» Vi meiner at dei omsøkte tiltaka harmonerer med dette føremålet. Kommunedelplanens 1.3.8 set krav til parkering. Det føreligg avtale med grunneigarar av om disponering av parkeringsarealet i tilknytning til den kommunale kaia samt den opparbeidde parkeringsplassen ved avkøyrsla frå Rv 565 (sjå vedlegg til byggesak).

Mandag d. 06.07.2020 Ble det avholdt et møte mellom tiltakshaver m. plankonsulent og Alver kommune. Dette møtet ble inisiert av tiltakshaver for å igangsette planarbeidet med bruksendring av Smedholmen. For dette arbeidet legges det til grunn at det utarbeides et planinitiativ som synliggjør de overordnede ønsker og føringer for eiendommen. Det er planlagt å avholde et oppstartsmøte med basis i planinitiativet så snart som mulig. Etter Oppstartsmøte vil Planinitiativ utarbeides og sendes til kommunen.

På bakgrunn av det ovennevnet søkes det herved om forlengelse av gitt dispensasjon fra LNF-foremål gitt 25.04.2018. Når nytt planarbeide for

Smedholmen er i gang vil tiltakshaver søke en ny disp. fra LNF-formål frem til ny reguleringsplan er endelig vedtatt.

Ingen forhold som legger til grunn for tidligere gitte dispensasjonen har endret seg og avtale med tidligere Lindås nå Alver kommune om rett til bruk av parkeringsplass på gbnr 132/5 står fortsatt ved lag.

Brannkonsept foreligger i henhold til «søknad om rammetillatelse» og monteringen av alarmanlegg er foretatt. (Se dokumentasjon for dette i eget vedlegg).

Så snart evt. forlengelse av dispensasjon fra LNF-formålet er på plass vil det bli søkt om «midlertidig brukstillatelse».

Det er viktig for eierne av Smedholmen å kunne opprettholde drift av virksomheten mens planprosessen settes igang. Man erkjenner at man ikke har vert sitt ansvar bevist om å få på plass oppstart av planprosessen før nå. Samtidig vil man gjerne vise til at ønsket videre drift på Smedholmen samsvarer veldig godt med kommunens visjoner om fremtidig næringsutvikling i området og at driften samtidig vil kunne sikrer både viktige arbeidsplasser og et etterspurt kulturelt tilbud som er ønskelig i Alver kommune.

Det kan også nevnes at det i foreliggende Rammetillatelse ikke kom merknader fra hverken ulike gjellende styresmakter eller noen av de berørte naboer.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Søknad er ikkje nabovarsla. Ved ei eventuell klage, må søknad om dispensasjon nabovarslast.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket er knytt til offentleg vassverk og avlaup via privat slamavskiljar på gbnr 133/7.

Eigedomen har hatt mellombels godkjent tilkopling til offentleg vatn og avlaup.

Avlaupet går via privat slamavskiljar og vidare inn på kommunal leidning. Det er uavklart kor stort utsleppet er frå Solholmen og det er ikkje sendt inn dokumentasjon på VA-leidningar.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Avkjørsel til offentleg veg følger av godkjent reguleringsplan for Alverstraumen gnr 132 og 133. I reguleringsplanen er arealet til parkering regulert til offentleg 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 fylkeskommunen står som eigar i matrikkelen. Rett eigar av denne eigedommen er Alver kommune, då dette arealet vart kjøpt frå Statens Vegvesen i 2008.

Tilkomst til Solholmen skjer med båt .

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING:

Dispensasjon

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 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 dispensasjon kan medføre.

Vår vurdering:

Det vart søkt om, og gjeve mellombels dispensasjon i april 2018. Dette på bakgrunn av status for prosjektet og med ei tidsramme det er realistisk å utarbeide ein reguleringsplan. Kravet har hele tida vore at bruken av eigedommen må regulerast. Solholmen er i overordna plan sett av til LNF-føremål, det ligg innafor strandsona og bustaden er godkjent som fritidsbustad.

Når det gjeld infrastruktur for VA er dette uavklart. Solholmen fekk eit mellombels løyve til tilkopling til offentleg VA-leidning utifrå kalkulert storleik på utsleppet. Det er ikkje sendt inn dokumentasjon på VA-leidning og faktisk storleik på dette utsleppet, men truleg er det for stort til at dette kan gå via ei privat slamavskiljar på landsida.

Vidare når det gjeld planføremål gjer vi merksam på revisjon av kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen. Dette var ei av fleire mogelege løysingar for å få endra arealformålet på Solholmen frå LNF-område til næringsområde. Det var aldri sendt inn forslag til dette i det pågåande og omfattande planarbeidet.

Det er informert i møte den 06.07.2020 med eigar, dagleg leiar, ansvarleg søkjar og plankonsulent kva krav som vil bli stilt vidare. Konklusjonen der var at for at ein skal fortsette drifta av Solholmen må det utarbeidast ein reguleringsplan.

Det er ikkje meldt oppstart av reguleringsplanarbeid. Det er heller ikkje avklart om kommunen ønskjer at det skal opnast for regulering i strid med overordna plan. Bruken av ein eigedom til næring med det omsøkte omfanget, når eigedomen er godkjent brukt som fritidseigedom, inneber etter administrasjonen si vurdering at omsyna bak LNF-føremål og strandsona vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. I tillegg er tilhøve til tilkomst og VA uavklart. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje mellombels dispensasjon for LNF-føremålet og byggjegrænse mot sjø jf. Plan- og bygningslova § 1-8 er ikkje oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har 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.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- 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.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

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 ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høre til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/425

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Stendal Vvs AS
Utmark Arkitektur AS

Blombakken 1
Bellgården 1

5911 ALVERSUND
5003 BERGEN