



Arkiv: 135/1  
Saksmappe: 2012/100  
Sakshandsamar: Siril Sylta  
Dato: 19.03.2013

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
	Plan- og miljøutvalet	06.03.2013

## **Søknad om dispensasjon for bruksendring av fritidsbustad til privat tenesteyting, samt oppføring av flytebrygge og kai - gbnr 135/1 Smedholmen**

### **Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:**

Det vert gjeve dispensasjon frå LNF- føremålet og arealføremålet i sjø vannareal for allmenn fleirbruk i kommunedelplan for Knarvik- Alversund, jf. pbl § 11-6 og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl § 1-8 til bruksendring av fritidsbustad til privat tenesteyting, samt oppføring av flytebrygge og kai med heimel i pbl § 19-2.

Dispensasjon vert gjeve på vilkår av at krava til parkering i kommunedelplanen for Alversund- Knarvik punkt 1.3.8, jf. kommunal vedtekt er oppfylt.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist saksutgreiinga og vurderinga.

Dersom det vert gjeve dispensasjon i saka, må vedtaket oversendast Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Bergen og Omland Havnevesen for klagevurdering.

### **Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 06.03.2013**

Rådmannen sitt framlegg vert samrøystes vedteke.

### **Vedtaket i Plan- og miljøutvalet - 06.03.2013**

Det vert gjeve dispensasjon frå LNF- føremålet og arealføremålet i sjø vannareal for allmenn fleirbruk i kommunedelplan for Knarvik- Alversund, jf. pbl § 11-6 og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl § 1-8 til bruksendring av fritidsbustad til privat tenesteyting, samt oppføring av flytebrygge og kai med heimel i pbl § 19-2.

Dispensasjon vert gjeve på vilkår av at krava til parkering i kommunedelplanen for Alversund- Knarvik punkt 1.3.8, jf. kommunal vedtekt er oppfylt.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist saksutgreiinga og vurderinga.

Dersom det vert gjeve dispensasjon i saka, må vedtaket oversendast Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Bergen og Omland Havnevesen for klagevurdering.

---

## Saka gjeldt:

Saka gjeldt søknad om bruksendring av fritidsbustad til annan privat tenesteyting på Solholmen/Smeholmen, samt etablering av flytebrygge 24x2,7 meter mot vest og kai 4 x 15,5 meter framfor hovudhuset mot nordaust. I søknaden går det fram at bruksendringa ikkje krev bygningmessige tiltak.

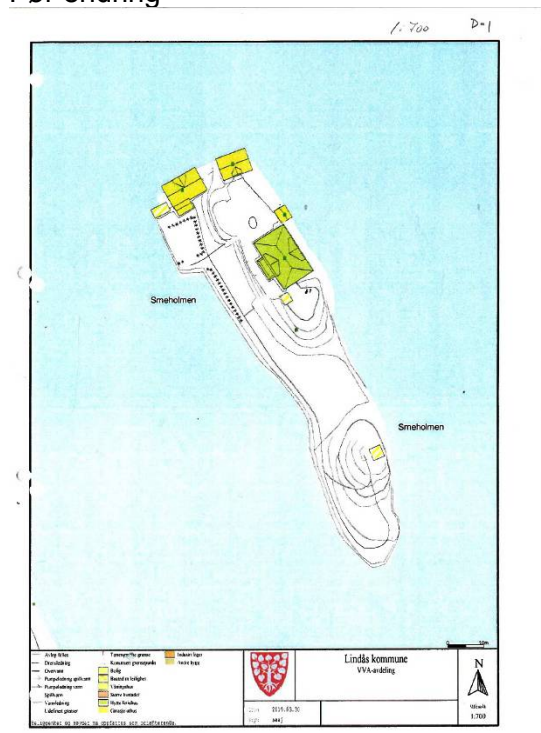
Tiltaka er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader i saka.

I kommunedelplan for Knarvik- Alversund ligg eigedommen i LNF- område, arealføremålet i sjø er avsett til vannareal for allmenn fleirbruk.

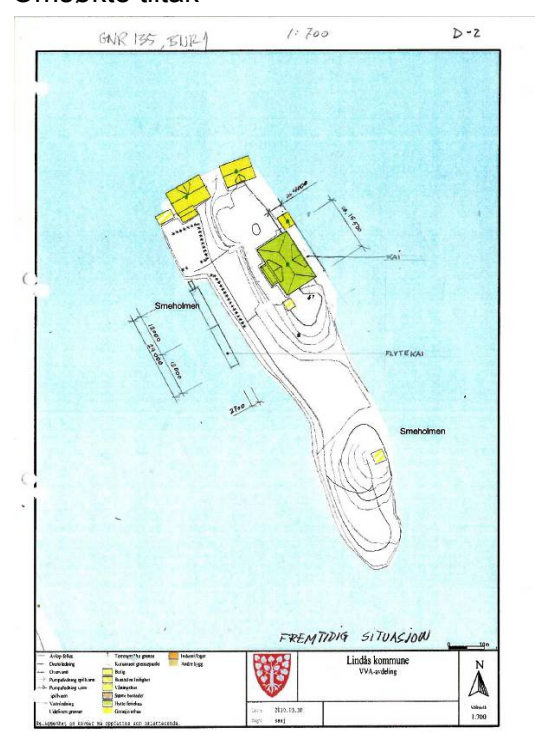
Omsøkte tiltak kjem innanfor byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl § 1-8.

## Situasjonsplan:

Før endring



Omsøkte tiltak



## Høyring/uttale:

Saka har vore oversendt til Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Bergen og Omland havnevesen for uttale. Fylkesmannen i Hordaland har ikkje gjeve uttale i saka.

- Bergen og Omland havnevesen har gjeve uttale i forhold til etablering av kai og flytebrygge: *"Ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havnl. På denne bakgrunn har vi ingen merknader til dispensasjonsspørsmålet."*

*Vi ber om å få oversendt eventuelt dispensasjonsvedtak i saken når dette foreligger- vi vil da ta saken opp til behandling".*

- Hordaland fylkeskommune/Bergen sjøfartsmuseum uttaler følgjande:

”Hordaland fylkeskommune meiner det er positivt at eigar ynkjer å gjere hovudhuset på Smedholmen tilgjengeleg for ålmenta. Vi ber om at kai i nordaust og flytebrygge i vest vert tilpassa terrenget og tek omsyn til eksisterande mur og gangstiar.

Då tiltaket omfattar sjøareal har saka vore til vurdering ved Bergen Sjøfartsmuseum. Deira uttale uttale er som følgjer:

Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Solholmen gbnr. 135-1 i Lindås kommune som kan bli direkte råka av det omsøkte tiltaket. Området ligg i eit prioritert område for marinarkologi grunna at det har vore middelalderkyrkjestad, handelsstad, skipsforlis og varpeboltar i Alverstraumen. Vi anmodar tiltakshavar om å ta hensyn til eventuelle varpeboltar i området. Varping er ein måte for seilskuter å manøvrere seg igjennom straumen på ved å nytta spesielle anker eller varpeboltar for å trekke seg motstroms.

Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Me gjer derfor merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att for museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil være i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

Museet har ingen andre merknader til det planlagde arealinngrepet.

Elles minnar vi om at tiltakshavar har plikt til å visa aktsemd, og til straks å melda frå til Hordaland fylkeskommune dersom ein i samband med tiltaket skulle støyta på automatisk freda kulturminne (jfr. kulturminnelova § 8, 2. ledd). Slik gransking vil verta utført mindre enn 3 dagar etter at vi har fått melding om mogelege funn

Hordaland fylkeskommune har ingen vidare merknader i saka.”

## **Saksutgreiing:**

### **1. Dispensasjon:**

Omsøkte tiltak krev dispensasjon frå arealføremåla LNF og vannareal for allmenn fleirbruk i kommunedelplan for Knarvik- Alversund. Tiltaket krev og dispensasjon frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø, jf. pbl § 1-8.

Dispensasjonsvurderinga vert gjort samla, då dei same omsyn i all hovudsak gjer seg gjeldande.

*Etter pbl § 19-2 er det satt vilkår om at det ikkje skal gjevast dispensasjon «"dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres 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 følgjer av Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene". Vidare står det at "det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon". Når det gjeldt dispensasjon fra arealplan seier førearbeida at "De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan."*

Dei omsyn som kan grungje ein dispensasjon er i første rekkje knytt til areal- og ressursdisponeringsomsyn. Strandsona er underlagt eit særskilt vern for å sikre allmenn ferdsel og hindra ytterlegare privatisering. Det skal tas særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjø.

I dispensasjonssøknaden står det:

*"Hovedhuset på Smeholmen/ Solholmen har tidligere vært brukt som privat fritidshus. Eier ønsker å legge til rette for å bruke huset og eiendommen til*

*utleie for selskapsarrangement, som for eksempel bryllup, blåturer, feiring av runde dager osv. I tillegg er det grunneiers intensjon å åpne holmen for allmennheten. I den forbindelse er det behov for å forbedre atkomstforholdene og legge til rette for universell utforming.*

(...)

*Begrunnelse for dispensasjonen er at strandsonen allerede er bebygget her. Kaien mot nordøst legger seg i front av eksisterende mur. Det er lagt vekt på at kaien skal legges fint i terrenget, se vedlagte tegninger. Også i området for flytebryggen er strandsonen opparbeidet med murer og stier. Kaien vil ikke privatisere området mer enn det er i dag, tvert i mot. Kaien er en forutsetning for å kunne ta i mot et større antall besøkende.*

*Vi oppfatter at tiltaket er i tråd med intensjonen i kommunedelplanen. Tiltakene skal gjøre holmen lettere tilgjengelig og legger derfor til rette for å bruke holmen som friluftsområde. Vi viser for øvrig til kommuneplanens bestemmelse 2.11 "Den indre farleia Bergen - Mongstad" og handlingsplan for øyane i Alversundet, der hensikten blant annet er å revitalisere området og bedre tilgjengeligheten til øyene."*

Fullstendig dispensasjonssøknad er vedlagt.

Omsøkte bruksendring frå fritidsbustad til privat tenesteyting (servering/bevertning) 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 strandsonenevnet 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 moglegeheit 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 strandsonenevnet ikkje vert skadelidande som følgje av tiltaket.

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

## 2. Øvrige forhold

I denne saka er det kun dispensasjon som vert handsama.

Ved ein eventuell vidare byggesak er det fleire forhold som må avklarast/dokumenterast.

Administrasjonen tek ikkje alle opp her, men vil særskilt visa til at det i ein søknad må leggest ved brannteknisk prosjektering som viser at tiltaket fyller krava i TEK 10, særskilt med tanke på at det ikkje er kjørbar atkomst til bygningen jf. TEK § 11-17.

Saksdokument vedlagt:

1. Situasjonsskart
2. Skråfoto 2012
3. Søknad om dispensasjon
4. Kart/teikningar

Saksdokument ikkje vedlagt:

1. Søknad om rammeløyve
  - a. Nabovarsel
  - b. Ansvarsrett
2. Høyringsuttaler
3. Div. brev om utsett frist, førebels melding om motteken byggesak
4. E-postar om parkering