

MØTEINNKALLING

Formannskapet

Dato: 25.11.2013 kl. 9:00
Sted: Kommunestyresalen
Arkivsak: 12/00009
Arkivkode:

Mulige forfall meldes snarest til ordfører.

SAKSKART			Side
Saker til behandling			
124/13	11/01307-77	KLAGE PÅ VEDTAK I P-SAK 116/13 Rammesøknad: Søknad om bruksendring fra fiskemottatt/produksjon til fritidsboliger - med tilhørende ombygging/påbygging - g.nr. 107/53 Engenesbrygga	3
125/13	12/00753-37	Utbedring Sørrollnes havn - avtaler	6
126/13	12/00753-38	Sørrollnes havn - utbyggingstempo	9
127/13	13/00198-14	Klage på vedtak om midlertidig tillatelse til utlegging av flytebrygge - Tor Sivertsen	11
128/13	13/00601-2	Utviklingsfond - fordeling av midler 2013	13
129/13	13/00756-2	Kjøp av lokaler i tidligere videregående skole - Polar Energi AS	22
130/13	12/00962-12	Overtakelse av kommunale bygg - lbestad Eiendom AS	24
131/13	13/00436-8	Bredbånd i lbestad - utbyggingsmodell	27
132/13	13/00757-1	Budsjettregulering nr 2/2013	31
133/13	13/00734-1	Budsjett 2014/økonomiplan 2015-2017	34
134/13	13/00681-5	Tjenestepensjon - Ny leverandør	36
135/13	13/00021-26	Styrings-, drøftings- og orienteringssaker -	38

		formannskapet 25.11.2013	

Hamnvik, 19.11.2013

Dag Sigurd Brustind
ordfører

Saker til behandling

124/13 KLAGE PÅ VEDTAK I P-SAK 116/13 Rammesøknad: Søknad om bruksendring fra fiskemottatt/produksjon til fritidsboliger - med tilhørende ombygging/påbygging - g.nr. 107/53 Engenesbrygga

Arkivsak-dok. 11/01307-77
Arkivkode. 107/53
Saksbehandler Helge Høve

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	25.11.2013	124/13

Forslag til vedtak/innstilling:

1. Klage fra Engenesbrygga AS v/ daglig leder Hugo Lilleng, datert 31.10.2013, tas ikke til følge.
2. Formannskapets vedtak i sak 116/13 opprettholdes og saken oversendes Fylkesmannen i Troms til avgjørelse.

Hjemmel for vedtak: Forvaltningslovens kapittel VI

Vedlegg:

Det er over 100 dokumenter i saken. Den er derfor ikke vedlagt alle journalpostene. Vedlagt følger de dokumenter som er referert til i saksframlegget:

1. Formannskapssak 116/13 (saksframlegg og vedtak), vedtatt av Ibestad formannskap 21.10.2013
2. Vedlegg til sak 116/13 nummerert fra 1 til 18
3. Klage fra Engenesbrygga AS, mottatt 31.10.2013

Beskrivelse av saken

Det vises til saksframlegg og vedtak i formannskapssak 116/13. Etter kommunens behandling av saken er formannskapets vedtak påklaget av tiltakshaver:

"Viser til brev av 24.10.2013 og vedtak av 21.10.2013

Vi vil med dette klage på saksframlegget og dispensasjonsvurderingen.

Saksframlegget preges på en slik måte at våre handlinger skal komme i et dårlig lys. Saksframlegget tolker og vrir på våre brev og e-poster på en slik måte at det skal virke som vi ikke har vært klar i vårt budskap. Samtidig viser ikke saksframlegget at kommunen utallige ganger får refs fra fylkesmannen for slett og ugyldig saksbehandling. Vi har hele tiden vært tydelig, men kommunen på sin side har hatt som agenda å hindre vår virksomhet å etablere seg i havna, og bruker derfor denne måten å fremme saken på til skade for oss. Hele agendaen til kommunen bærer preg

av proteksjonisme til fordel for Arvesenfamilien som står for 95% av aktiviteten i havna. Ser en på innsigelsene og klagene, så har alle samme adressat, Arvesen og virksomhetene deres på Engenes.

Vi viser til saksfremlegget ift vedlegg 6 og 7:

Fylkesmannens svar av 30.9.2013 på disse brevene heter det nederst på side 1, sitat: "Kommunenes brev av 13.9.2013 kan forstås som en anmodning om tilleggsopplysninger, slik at søknaden kan behandles. brevet datert 26.8.2013an derimot forstås som en orientering om at ny søknad om dispensasjon må sendes inn, og at den opprinnelige søknaden av 2007 ikke vil behandles. Det er viktig at kommunen klargjør ovenfor tiltakshaver hvilke av disse alternativene som er riktige, da det er avgjørende for den videre saksgangen." Vi viser også til e-post sendt 3.10.2013 hvor vi skriver, sitat "Vi ber Ibestad kommune snarest mulig redegjøre for hva som KONKRET mangler for at dispensasjonssøknaden kan behandles, slik at vi kan fremskaffe dette." Noe kommunen ikke har gjort. iser til overskrift vurdering:

Sitat: "Etter rådmannens har tiltakshaver i ulike brev og e-poster gitt tildels motstridende opplysninger. Dette har vært en medvirkende årsak til at det er flere uklarheter i saken." Se også her fylkesmannens svar av 30.9.2013.

Vi anser det som en mangel og vi mener også denne måten å fremme saken på, kan gi dispensasjonssaken et negativt utfall.

Vi mener det er flere og tyngre momenter som taler for at dispensasjon skal gies enn de momenter som kommunen bruker for å avslå dispensasjon.

Viser til rådmannenes vurdering:

Å avslå søknaden med begrunnelse at det vil "svekke funksjonaliteten til fiskerihavnen" er et meget dårlig argument. Videre likeså, at rådmannen vurderer, at det å opprettholde vår bygning som en del av fiskerihavnas infrastruktur som fiskemottak er viktig.

Dette er bare tull. Rådmannen vet godt at fiskerne eide bygget fra 1988-2002. Fiskerne selv fant aldri det da lønnsomhet i å drive fiskemottak eller slik virksomhet i lokalet. Rådmannen vet også at næringskonsulent Tone Rassmussen (hos kommunen) sammen med et interimstyre fra Straumen fiskarlag utredet å starte med et satelittmottak i 2009. Dette fant de ikke ville være lønnsomt. De siste 20 års strukturendring i fiskeriene på mottakssiden vil neppe reversere dette. Og om det skulle skje, vil det være umulig å drive et satelittmottak i bygget som bare er på ca 160 kvm netto. I tillegg har bygget stått der i 23 år uten at fiskeriene har hatt behov for det. Det at bygget IKKE har vært benyttet iht reguleringsplanens formål de siste 23 år, har heller ikke hindret på noen måte fiskeriaktiviteten i havna. Dette taler i vår favør for at dispensasjon skal gies.

Med andre ord freder kommunen 1.etasje mot lovlig bruk (så lenge fiskemottak eller annen fiskerirettet virksomhet ikke er økonomisk mulig) ved å avslå dispensasjon. Vi har tidligere kommentert at et slikt avslag gjør etasjen verdiløs og at det er et angrep

på privat eiendomsrett. Dette har ikke kommunen vurdert i deres dispensasjonsvurdering.

Viser til konklusjon-dispensasjon:

Som jeg har sagt tidligere, så er havnen en effektiv fiskerihavn uten å disponere vårt bygg til fiskemottak eller fiskerirelatert virksomhet. Kommunen kunne med enkle grep gi som forutsetning for dispensasjon at støy og normal lovlig aktivitet en kan forvente i en fiskerihavn ikke kan påklages. Dette ville vi ikke ansett som en tyngende forutsetning for dispensasjon. Dette er noe som er gitt andre plasser, blant annet i Harstad, Bodø og Svolvær. Skulle noen leietakere være misfornøyd med dette ville nettopp utleierne bære tapet.

Det som opprører meg mest er at rådmannen er klar over at aktivitet på kommunenes eiendom, allmenningskaia, kan støte på, påføre vår eiendom skader. Å skade annen manns eiendom er ULOVLIG. Kommunen kan ikke bruke dette som argument mot dispensasjon.

Kommunen har heller ikke dratt inn det momentet at Engenes havn ligger inne med en større utbygging i NTP. Dette fører til at arealene innenfor moloene vil 3-4 dobles. Dårlig plass i havnen er da heller ikke et argument i mot å gi dispensasjon.

Slik vi til slutt oppfatter det, har vi helt klart avfeid argumentene mot å gi dispensasjon. Kommunen kan enkelt sørge for at aktiviteten i bygget IKKE gir øvrige brukere av havna ulemper ved å sette som forutsetning for at dispensasjon gies for 1.etasje og hele bygget ikke skal begrense nåverende og påregnelig lovlig aktivitet i fiskerihavna og dens nærhet i fremtiden.”

FAKTA I SAKEN

Det vises til formannskapssak 116/13.

VURDERING

I rådmannens saksframlegg til formannskapssak 116/13 fant rådmannen det nødvendig å vise at den store informasjonsstrømmen mellom tiltakshaver og Ibestad kommune inneholder nyanser/uklarheter som det etter rådmannens vurdering, var vanskelig å bringe klarhet i gjennom ytterligere korrespondanse. Derfor forsøkte rådmannen å få til en forhåndskonferanse med tiltakshaver og ansvarlig søker. Når dette ikke lot seg gjøre valgte rådmannen å behandle saken med de opplysninger som foreligger.

Rådmannen var i sitt brev av 26. august i år tydelig på at søknaden om en tredje etasje på Engenesbrygga måtte dateres til høsten 2011. Tiltakshaver påklaget kommunens brev til Fylkesmannen i Troms som presiserte at kommunen måtte være tydelig til dette spørsmålet. Rådmannen mener at kommunen var tydelig i sitt brev av 26.08.13 men tiltakshaver nektet som kjent å søke om dispensasjon fra reguleringsplanens etasjetall og byggehøyde, jfr. tiltakshavers brev datert 6.9.2013. Når det ikke foreligger dispensasjonssøknad, jfr. pbl § 19-1, valgte rådmannen å vurdere dette spørsmålet som en mindre reguleringsendring som må gjennomføres formelt før kommunen kan gi igangsettingstillatelse. Alternativet hadde vært å avslå denne delen av søknaden.

Tiltakshaver har hele tiden vært uenig med Ibestad kommunes om hvordan eiendommen gnr 107, bnr 53 i Ibestad skal kunne utnyttes. Kommunens standpunkt fremgår av Reguleringsplan for Engenes sentrum vedtatt av Ibestad kommunestyre 22.06.2011 i sak 24/11.

Rådmannen kan ikke se at tiltakshaver fremfører nye opplysninger i saken, jfr. klagen som i sin helhet er gjengitt ovenfor.

Helse og miljø (HMS og "tradisjonelle miljøspørsmål (eks. forurensning))
Ingen konsekvenser.

Personell
Ingen konsekvenser.

Økonomi
Ikke vurdert.

KONKLUSJON

Rådmannen anbefaler at Ibestad formannskap fastholder sitt vedtak i PS 116/13 og at saken oversendes Fylkesmannen i Troms til avgjørelse.

Vedlegg til sak



Formannskapssak
116-13 (saksframlegg)



Vedlegg til fsak
116-13 - nummerert f



Engenesbrygga.pdf

Vedlegg 1

Arkivsak-dok. 11/01307-71
Saksbehandler Helge Høve

Saksgang
Formannskapet

Møtedato

**RAMMESØKNAD: SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA
FISKEMOTTAK/PRODUKSJON TIL FRITIDSBOLIGER - MED
TILHØRENDE OMBYGGING/PÅBYGGING – GNR. 107/53,
ENGENESBRYGGA**

Forslag til vedtak/innstilling:

1. Søknad om dispensasjon datert 13.7.2007 avslås. 1. etasje disponeres i henhold til vedtatt reguleringsplan.
2. Søknad om bruksendring av 2. etasje til fritidsboliger godkjennes i henhold til vedtatt reguleringsplan.
3. Formannskapet er positiv til at det oppføres en 3. etasje til fritidsboliger. En evt. byggetillatelse forutsetter at:
 - Det utredes og dokumenteres at et økt antall fritids-/utleieboliger ikke medfører vanskeligheter i forhold til øvrig næringsvirksomhet og spesielt fiskerivirksomheten i havna. Se også formannskapets presiseringer ved tidligere behandling av byggesaken.
 - Bygge-/mønehøyde begrenses til maks. 9 meter dersom man velger pulttak/ensidig skråtak som takform og 9,9 meter for saltak.
 - Reguleringsplan for Engenes havn endres - mindre reguleringsendring - før kommunen behandler igangsettingstillatelse.

Hjemmel for vedtak: pbl 1985 §§ 7 og 93c og pbl 2008 § 12-14, jfr. reguleringsplan for Engenes sentrum.

Vedlegg:

Det er over 100 dokumenter i saken. Det er derfor ikke vedlagt alle journalpostene. Vedlagt følger de dokumenter som er referert til i saksframlegget:

1. Byggesøknad g.r nr. 107-53 av 13.07.2007.
2. Søknad om dispensasjon g.rn. 107-53 av 13.07.2007
3. Epost av 16.01.2008 fra ansvarlig søker om at byggesaken stilles i bero.
4. Brev av 02.11.2011 fra tiltakshaver
5. Epost av 28.11.2011 fra tiltakshaver
6. Brev til tiltakshaver av 26.08.2013 fra lbestad kommune
7. Brev av 06.09.2013 fra tiltakshaver

Andre aktuelle dokumenter i saken:

8. Saksframlegg byggesøknad Engenesbrygga - f.sak. 05-08
9. Vedtak i sak 05-08.
10. Fylkesmannens behandling av klage på søknad om bruksendring - brev av 09.09.2008
11. Klage fra Engenesbrygga på vedtak i sak 127-12 - epost av 17.09.2012
12. Fylkesmannens behandling av klage på vedtak i sak 23-12 og 127-12 av 13.06.2013
13. Referat fra møte med tiltakshaver 27.10.2011
14. Brev fra tiltakshaver av 18.09.2013 der han ber om at saken oversendes fylkesmann
15. Brev av 24.09.2013 til fylkesmannen der saken oversendes
16. Fylkesmannens brev av 30.09.2013 der saken behandles
17. Brev av 25.09.2013 til tiltakshaver der kommunen inviterer til forhåndskonferanse
18. Epost av 03.10.2013 der tiltakshaver opplyser at han ikke har anledning til å møte til forhåndskonferanse

Beskrivelse av saken

Tiltaket gjelder bruksendring av Engenesbrygga fra fiskebruk (fiskemottak og produksjon) til fritidsboliger, enten for salg eller utleie, jfr. byggesøknad datert 13.7.2007, **vedlegg 1**.

Saken har ei lang forhistorie fra opprinnelig søknad datert 13.07.2007 fram til i dag. Tidsbruken har delvis sammenheng med at lbestad kommune i perioder ikke har hatt tilfredsstillende saksbehandlingskapasitet med nødvendig pbl-kompetanse.

Bygningsmyndigheten skal veilede tiltakshaver. Epost datert 16.1.2008, **vedlegg 3**, er det siste dokumentet vedrørende byggesaken fra ansvarlig søker lbestad ByggService, fram til lbestad kommune mottok endringsmelding om ny ansvarlig søker den 18.9.2013. lbestad kommune beklager at man ikke har påsett og fulgt opp kravet om ansvarlig søker, jfr. pbl 1985 § 93b pkt 1.

I møte 5.2.2008, under PS 5/08, avslo formannskapet søknaden. Den 9.9.2008 opphevet fylkesmannen vedtaket begrunnet med kommunens mangelfulle dispensasjonsvurdering. I juni 2009 vedtok kommunen bygge- og deleforbud i påvente av reguleringsplan for området. Den 22.6.2011 vedtok lbestad kommunestyre detaljreguleringsplan for Engenes sentrum. Tiltakshaver påklaget detaljreguleringsplanen den 10.10.2011. Den 14.12.2012 stadfestet fylkesmannen kommunestyrets vedtak om detaljreguleringsplan for Engenes sentrum. Planen har imidlertid vært rettskraftig etter kommunestyrets godkjenning 22.6.2011.

I et forsøk på å imøtekomme Lillengs ønsker ble det avholdt et møte mellom kommunen og tiltakshaver 27.10.2011. Etter brev av 02.11.2011 hvor tiltakshaver endrer byggesøknaden, **vedlegg 4**, vedtok formannskapet 9.2.2012 i PS 23/12 følgende:

1. *Engenesbrygga AS gis tillatelse til bygging av følgende takhøyder:*
 - a. *Om det velges pulttak bygges det innen regulert høyde bestemt til 9,0 m.*

- b. Om det bygges med skrått tak bygges det inne maksimal høyde på 9,9 m.
2. 1. etasje disponeres som i henhold til reguleringsplan.
 3. 2. og 3. etasje tillates bygget til rorbuer. Dette forutsetter at det ikke medfører næringsmessige begrensninger i området.
 4. Endringen ansees å være en mindre vesentlig endring og tas med i ved neste revisjon av planen, dvs. innarbeides i nye reguleringsplanen for hele Engenes.
 5. Berørte naboer skal tilskrives og gjøres kjent med vedtaket og sin klagerett.
 6. Byggesøknaden behandles etter PBLs bestemmelser.

Det kom inn flere klager på vedtaket i PS 23/12. Klagen ble behandlet av formannskapet den 6.9.2012 som PS 127/12. Ved klagebehandlingen endret formannskapet sitt vedtak i PS 23/12 slik – se understreknings:

1. Engenesbrygga AS gis tillatelse til bygging av følgende takhøyder:
 - a. Om det velges pulttak bygges det innen regulert høyde bestemt til 9,0 m.
 - b. Om det bygges med skrått tak bygges det inne maksimal høyde på 9,9 m.
2. 1. etasje disponeres som i henhold til reguleringsplan.
3. 2. og 3. etasje tillates bygget til rorbuer. Dette forutsetter at det ikke medfører næringsmessige begrensninger i området. Støy, lukt eller annen næringsmessig virksomhet i havna kan ikke påklages.
4. Endringen ansees å være en mindre vesentlig endring og tas med i ved neste revisjon av planen, dvs. innarbeides i nye reguleringsplanen for hele Engenes.
5. Berørte naboer skal tilskrives og gjøres kjent med vedtaket og sin klagerett.
6. Byggesøknaden behandles etter PBLs bestemmelser.
7. Konsekvenser med økt belastning/bruk må utredes før eventuell byggetillatelse gis. Kostnader ved utredning dekkes av utbygger.

Lilleng påklaget den 17.9.12 pkt. 2 i vedtaket i PS 127/12 og hevdet at reguleringsplanen ikke er lovlig godkjent og at den kom etter at hans byggesøknad var levert. Lilleng henviser til grunnlovens § 97 – ” Ingen Lov maa gives tilbagevirkende Kraft.”

Ved klagebehandlingen av PS 23/12 endret formannskapet vedtaket med det som følge at vedtaket i PS 127/12 er et nytt vedtak som opphever vedtaket i PS 23/12.

Ved klagebehandlingen 13.6.2013 tilbakeviser Fylkesmannen Lillengs begrunnelse for å klage. Kommunens vedtak i PS 127/12 oppheves med følgende begrunnelse:
Vedtaket må anses som ugyldig på grunn av saksbehandlingsfeil. Kommunen har ikke foretatt en dispensasjonsvurdering etter pbl § 7 som oppfyller kravene til begrunnelse, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 24 og 25.

Ibestad kommune sendte den 26.8.2013, **vedlegg 6**, brev til tiltakshaver hvor vi ba om at ny ansvarlig søker fremskaffes og at det søkes om dispensasjon for avvik fra reguleringsplanen for følgende forhold:

- bruksendring 1. etasje fra fiskebruk til fritidsboliger
- øke antall etasjer fra 2 til 3
- øke byggehøyden til 9,9 meteretasjetall

Kommunen annonserte også ønske om en forhåndskonferanse når ny ansvarlig søker foreligger.

I tiltakshavers svar av 6.9.2013, **vedlegg 7**, avviser han å komplettere byggesøknaden og levere endringsmelding/dispensasjonssøknad for å kunne bygge en etasje til. Det presiseres:

- *Vi søker kun dispensasjon for bruksendring av 1.etasje. I henhold til stadfestet reguleringsplan og fylkesmannens saksbehandling, er det kun 1.etasje som betinger dispensasjon.*
- *Vi søker ikke dispensasjon for å bygge en 3.etg. Reguleringsplanen tillater dette, så lenge maks mønehøyde ikke overstiger 9 meter.*
- *Vi søker ikke dispensasjon fra høyden på 9 meter. MEN, vi vil gjerne bygge med skrått tak med max høyde på 9,9 meter, men ikke om forvaltningen problematiserer dette.*
- *Vi søker ikke dispensasjon fra saltak. MEN, vi vil gjerne bygge med skrått tak med max høyde på 9,9 meter, men ikke om forvaltningen problematiserer dette.*
- *Vi søker om utleieleiligheter til næringsvirksomhet, ikke helårs bolig som det har vært antydnet i flere saksfremlegg.*

Etter dette svaret er rådmannen usikker på hva tiltakshaver ønsker. Vi innkalte derfor tiltakshaver og ny ansvarlig søker til forhåndskonferanse for å være sikker på at lbestad kommune fullt ut forstår tiltakshavers ønske. Tiltakshaver meldte imidlertid avbud både for seg selv og ansvarlig søker uten å foreslå et alternativt tidspunkt.

Fakta i saken

I byggesøknaden fra 2007 med dispensasjonssøknad opplyses det at Engenesbrygga skal benyttes som utleiebygg for fisketurister. Søknaden gjelder bruksendring fra fiskebruk til fritidsboliger for utleie og/eller salg.

Det foreligger godkjent reguleringsplan for Engenes sentrum som omfatter gnr. 107/53 – Engenesbrygga. Reguleringsplanen har spesiell fokus på Engenes havn som kommunens eneste fiskerihavn og prioriterer nærings- og fiskeriinteressene i havna. Kapasiteten for liggeplasser ved kai er en kritisk ressurs.

Gnr. 107/53 er i plankartet regulert til Fiskemottak/fiskebruk i 1. etasje og Rorbuer/Fritids- og turistformål i 2. etasje. Reguleringsplanen gir følgende bestemmelser for eiendommen:

Fiskemottak / Utleieenheter (Engenesbrygga); FM1 + RB2

1. etasje tillates for fiskemottak, FM1, eller annen og liknende fiskerirettet virksomhet.

2. etasje tillates ombygget til Rorbuer eller annen form for utleieenheter til Fritids- og turistformål; RB2.

Maksimal mønehøyde settes til 9,0m over kainivå.

Engenesbrygga er på alle sider omgitt av offentlig trafikkareal - offentlig kai og atkomst til kai - helt inntil vegglivet.

Vurdering

Etter rådmannens vurdering har tiltakshaver i ulike brev og eposter gitt til dels motstridende opplysninger. Dette har vært en medvirkende årsak til at det er flere uklarheter i denne saken. Rådmannen har prøvd å få til en forhåndskonferanse med tiltakshaver og ansvarlig søker for å få klarhet i hvilke opplysninger som gjelder, uten å lykkes med det. Rådmannen tror ikke at ytterligere korrespondanse vil bringe framgang i saken, med mindre tiltakshaver overlater til ansvarlig søker å gjennomgå og kvalitetssikre byggesøknaden. Rådmannen må derfor prøve å klargjøre hva som etter bygningsmyndighetens vurdering er saken!

I epost fra ansvarlig søker til kommunens saksbehandler datert 16.1.2008, **vedlegg 3**, trekkes byggesøknaden av 13.7.2007 med følgende begrunnelse:

Byggherren har i denne forbindelse besluttet å gå bort fra planene med fisketurisme. Han vil i stedet satse på utbygging av en ekstra etasje og deretter selge prosjektet som fritidsleiligheter.

Dette medfører at vi vil komme tilbake med en revidert søknad, og ber deg derfor å stille den innsendte søknaden i bero inntil videre.

Rådmannen kan ikke finne at det er levert en revidert søknad og kan heller ikke forklare hvorfor den opprinnelige søknaden likevel ble behandlet av formannskapet (planutvalg) i lbestad kommune den 5.2.2008 – PS 5/08. En forklaring kan være at det har vært muntlig kontakt som ikke er dokumentert i saken.

I brev av 6.9.2013 henviser tiltakshaver til at epost av 16.1.2008 er søknad om å endre byggesøknaden fra 2 til 3 etasjer. Han underbygger denne forståelsen med at endringen er tatt med i saksframlegget til PS 5/08. Nevnte epost er referert i saksframlegget og saksbehandler drøfter om selveierleiligheter kan medføre større utfordringer for fiskeriaktiviteten i havna enn utleieleiligheter - det er hele tiden snakk om boliger til fritidsbruk. Etter rådmannens vurdering var nevnte epost ikke ment som en endring av byggesøknaden men en begrunnelse for hvorfor tiltakshaver/ansvarlig søker ønsket at innsendte søknad skulle stilles i bero.

Den 27.10.2011 ble det avholdt et møte mellom tiltakshaver og lbestad kommune. Etter møtet mottok kommunen brev fra tiltakshaver datert 2.11.2011, journalført 9. november 2011, **vedlegg 4**. Den 28.11.2011 mottok lbestad kommune en epost fra tiltakshaver, **vedlegg 5**. Her vises det til overnevnte møte og innsendte "høydeskisse", samt en telefon hvor kommunens saksbehandler spør om høyde på etasjeskillere for å kunne vurdere bygningens totale høyde. Disse kontaktene mellom tiltakshaver og lbestad kommune - omtalte møte, brev av 2.11.2011 med "høydeskisse" og eposten av 28.11.2011- er etter hva rådmannen kan se, den første dokumentasjonen hvor byggesøknaden utvides fra 2 til 3 etasjer. Dette er begrunnelsen for at rådmannen i sitt brev til tiltakshaver datert 26.08.2013, **vedlegg 6**, peker på at tiltakshavers brev til lbestad kommune datert 2.11.2011, journalført 9. november 2011 registreres som søknad og at dette dermed er søknadstidspunktet.

I brev av 2.11.2011, **vedlegg 4**, skriver tiltakshaver at han ønsker dispensasjon for å kunne bygge med inntil 9,9 meter byggehøyde. Det framgår med andre ord av søknaden at det søkes om dispensasjon. Derfor ber rådmannen i sitt brev av 22.08.2013 om at det leveres søknad om dispensasjon i henhold til pbl § 19-1. Dette nekter tiltakshaver, jf. brev av 6.9.2013, **vedlegg 7**. Alternativet er at det gjennomføres en mindre reguleringsendring, jf. pbl § 12-14, eller at søknaden avslås, jf. pbl § 19-1.

I PS 23/12 og 127/12 behandler lbestad formannskap byggesaken for gnr. 107/53 Engenesbrygga. Vedtaket i PS 23/12 endres i 127/12 slik at det er det siste vedtaket som uttrykker formannskapets standpunkt i saken, med mindre saken tilføres nye momenter. Vedtak i PS 127/12:

1. *Engenesbrygga AS gis tillatelse til bygging av følgende takhøyder:*
 1. *Om det velges pulttak bygges det innen regulert høyde bestemt til 9,0 m.*
 2. *Om det bygges med skrått tak bygges det inne maksimal høyde på 9,9 m.*
2. *1. etasje disponeres som i henhold til reguleringsplan.*
3. *2. og 3. etasje tillates bygget til rorbuer. Dette forutsetter at det ikke medfører næringsmessige begrensninger i området. Støy, lukt eller annen næringsmessig virksomhet i havna kan ikke påklages.*
4. *Endringen ansees å være en mindre vesentlig endring og tas med i ved neste revisjon av planen, dvs. innarbeides i nye reguleringsplanen for hele Engenes.*
5. *Berørte naboer skal tilskrives og gjøres kjent med vedtaket og sin klagerett.*
6. *Byggesøknaden behandles etter PBLs bestemmelser.*
7. *Konsekvenser med økt belastning/bruk må utredes før eventuell byggetillatelse gis. Kostnader ved utredning dekkes av utbygger.*

I rådmannens innstilling til saken ble de innkommende klagen avvist og formannskapets vedtak i PS 23/12 foreslått opprettholdt. Formannskapet ønsket imidlertid å sikre at oppføring av fritidsboliger ikke vil bli til hinder for nærings-/fiskerivirksomheten i havna. Dette forklarer endringene i vedtaket. Rådmannen vil forholde seg til vedtaket som uttrykk for den politiske holdningen til saken, selv om vedtaket av formelle grunner er opphevet av fylkesmannen.

Dispensasjonsvurdering

Foreliggende dispensasjonssøknad datert 13.07.2007, **vedlegg 2**, opplyser følgende særlige grunner:

- *Det er færre og færre fiskebruk langs kysten som er i drift. De små brukene har etter hvert blitt overtatt av noen få store bedrifter.*
- *Bygget skal benyttes som utleiebygg for fisketurister, noe som vil fremme næringsvirksomheten på plassen og i kommunen.*
- *Økt byggevirksomhet i kommunen bidrar til vekst på alle områder. I tillegg bidrar det til positive holdninger blant kommunens befolkning.*

Rådmannens vurdering:

Reguleringsplanen har som et av sine formål å sikre ei funksjonell fiskerihavn på Engenes. Engenesbrygga ligger i direkte tilknytning til offentlig kai som både

benyttes for utrustning, lasting og lossing, og som liggekai for fiskeflåten. Spesielt i fiskesesongen skjer det transport og annen aktivitet på kaien til alle døgnets tider.

Engenesbrygga har ikke vært brukt som fiskebruk på mange år. Ibestad kommune ønsker like fullt å opprettholde dette arealet som en del av fiskerihavnas infrastruktur og forutsetter derfor at 1. etasje skal nyttes til *fiskemottak, eller annen og liknende fiskerirettet virksomhet*. Det er mulig å tenke seg at 1. etasje kan gis en annen midlertidig bruk under forutsetning om at denne ikke begrenser fiskeriaktiviteten på kaia og i havna for øvrig, og at endringene ikke vanskeliggjør en framtidig bruk i henhold til reguleringsplanens bestemmelser.

Tiltakshaver opplyser i epost av 16.1.2008, **vedlegg 3**, at han går bort fra planene om fisketurisme og heller vil bygge fritidsboliger for salg. I sitt brev av 6.9.2013, **vedlegg 7** opplyser han at han vil bygge "utleieleiligheter til næringsvirksomhet". Plan- og bygningsloven skiller ikke mellom om fritidsboliger skal leies ut eller selges som fritidsboliger for selveie. Etter rådmannens vurdering er imidlertid dette et viktig spørsmål i forhold til å ivareta fiskerihavna. Det vil gi en helt annen ryddighet og forutsigbarhet om Engenesbrygga er en enhet med fiskerirelatert virksomhet i 1. etasje og "utleieenheter for næringsvirksomhet" i 2. og 3. enn om resultatet blir 5-6 selveierleiligheter, evt. med en selvstendig eier også for 1. etasje. Det bør derfor være ei forutsetning for den videre planleggingen at det "utleieleiligheter til næringsvirksomhet" som er forutsetningen for å tillate en 3. etasje på Engenesbrygga.

Konklusjon – dispensasjon:

Ei bruksendring av 1. etasje til boligformål - fritidsboliger - vil være i strid med de hensyn reguleringsplanen er ment å ivareta, nemlig å sikre ei effektiv fiskerihavn.

Engenesbrygga er på alle sider omgitt av offentlig trafikkareal - offentlig kai og atkomst til kai - helt inntil vegglivet. Kaien er relativt smal rundt brygga. Det medfører at man ved aktivitet på kaia i tillegg til støy også lett vil støte mot ytterveggene på brygga. Denne type støy som sprer seg i konstruksjonen, vil være vanskelig å dempe også mot boligene i 2. og evt. 3. etasje. For evt. boliger i 1. etasje vil dette kunne bli et miljøproblem for beboerne som vil kunne medføre konflikt og påfølgende krav om å begrense aktiviteten i fiskerihavna – særlig om natten. Det er etter rådmannens vurdering derfor ikke forsvarlig å bruke 1. etasje i Engenesbrygga fra fiskebruk/fiskerirelatert aktivitet til fritidsboliger.

Det er rådmannens vurdering at omsøkte endring avviker vesentlig fra selve hensikten med reguleringsplanen. Ulempene som vil følge av en evt. dispensasjon vil være vesentlige både for brukerne av havna og for evt. beboere i 1. etasje. Det er derfor en klar overvekt av grunner for at dispensasjonssøknaden bør avslås, jf. pbl 1985 § 7.

Evt. mindre endring av reguleringsplanen

Kommunens holdning til omsøkte tiltak fremgår av formannskapetets vedtak i PS 127/12 (som fylkesmannen har opphevet). Det gjenstår derfor for rådmannen å vurdere hvordan de øvrige momentene i formannskapetets vedtak kan ivaretas innenfor de rammer plan- og bygningsloven gir.

I tillegg til søknad om dispensasjon for å bruke 1. etasje fra fiskebruk til "utleieleiligheter til næringsvirksomhet", jf. søknad om dispensasjon datert 13.7.2007, omfatter søknaden/ endringen av 9.11.2011, endring fra reguleringsplanens høydeangivelse fra 9 til 9,9 meter mønehøyde, å øke fra 2 til 3 etasjer (etasjetall framgår implisitt av reguleringsbestemmelsenes angivelse av tillatt bruk av Engenesbryggas 1. og 2. etasje) og evt. endring av takform. Rådmannen velger å forstå tiltakshavers begrunnelse for ikke å søke om dispensasjon for disse endringene slik at han ønsker at disse skal behandles som mindre reguleringsendringer, jf. pbl 2008 § 12-14. Alternativet er å avslå søknaden.

Ibestad formannskap er opptatt av at rorbuer/fritidsleiligheter i 2. og 3. etasje ikke må medføre næringsmessige begrensninger i fiskerihavna. Formannskapet vil sikre seg at klager på lukt og støy ikke skal kunne begrense øvrig næringsvirksomhet i havna og ønsker disse forholdene utredet før det gis byggetillatelse. Dette er forhold det vil være naturlig at utbygger utreder og dokumenterer som en del av den vider planleggingen av byggeprosjektet og som formannskapet vil få seg forelagt ved behandlingen av mindre reguleringsendring og igangsettingssøknad.

Helse og miljø (HMS og "tradisjonelle miljøspørsmål (eks. forurensning))
Ingen konsekvenser.

Personell
Ingen konsekvenser.

Økonomi
Ikke vurdert.

Rådmannens konklusjon
Rådmannen anbefaler at rammesøknaden godkjennes på de vilkår som fremkommer av innstillingen.

Arkivsak-dok. 11/01307
Arkivkode
Saksbehandler Helge Høve

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	21.10.2013	116/13

SAKSPROTOKOLL

Rammesøknad: Søknad om bruksendring fra fiskemottak/produksjon til fritidsboliger - med tilhørende ombygging/påbygging – gnr. 107/53, Engenesbrygga

Formannskapet har behandlet saken i møte 21.10.2013 sak 116/13

Møtebehandling

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Formannskapet vedtar følgende:

1. Søknad om dispensasjon datert 13.7.2007 avslås. 1. etasje disponeres i henhold til vedtatt reguleringsplan.
2. Søknad om bruksendring av 2. etasje til fritidsboliger godkjennes i henhold til vedtatt reguleringsplan.
3. Formannskapet er positiv til at det oppføres en 3. etasje til fritidsboliger. En evt. byggetillatelse forutsetter at:
 - Det utredes og dokumenteres at et økt antall fritids-/utleieboliger ikke medfører vanskeligheter i forhold til øvrig næringsvirksomhet og spesielt fiskerivirksomheten i havna. Se også formannskapetets presiseringer ved tidligere behandling av byggesaken.
 - Bygge-/mønehøyde begrenses til maks. 9 meter dersom man velger pulftak/ensidig skråtak som takform og 9,9 meter for saltak.
 - Reguleringsplan for Engenes havn endres - mindre reguleringsendring - før kommunen behandler igangsettingstillatelse.

Hjemmel for vedtak: pbl 1985 §§ 7 og 93c og pbl 2008 § 12-14, jfr. reguleringsplan for Engenes sentrum.

Vedlegg 1

Arkivsak-dok. 11/01307
Arkivkode
Saksbehandler Helge Høve

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	21.10.2013	116/13

SAKSPROTOKOLL

Rammesøknad: Søknad om bruksendring fra fiskemottak/produksjon til fritidsboliger - med tilhørende ombygging/påbygging – gnr. 107/53, Engenesbrygga

Formannskapet har behandlet saken i møte 21.10.2013 sak 116/13

Møtebehandling

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Formannskapet vedtar følgende:

1. Søknad om dispensasjon datert 13.7.2007 avslås. 1. etasje disponeres i henhold til vedtatt reguleringsplan.
2. Søknad om bruksendring av 2. etasje til fritidsboliger godkjennes i henhold til vedtatt reguleringsplan.
3. Formannskapet er positiv til at det oppføres en 3. etasje til fritidsboliger. En evt. byggetillatelse forutsetter at:
 - Det utredes og dokumenteres at et økt antall fritids-/utleieboliger ikke medfører vanskeligheter i forhold til øvrig næringsvirksomhet og spesielt fiskerivirksomheten i havna. Se også formannskapets presiseringer ved tidligere behandling av byggesaken.
 - Bygge-/mønehøyde begrenses til maks. 9 meter dersom man velger pulttak/ensidig skråtak som takform og 9,9 meter for saltak.
 - Reguleringsplan for Engenes havn endres - mindre reguleringsendring - før kommunen behandler igangsettingstillatelse.

Hjemmel for vedtak: pbl 1985 §§ 7 og 93c og pbl 2008 § 12-14, jfr. reguleringsplan for Engenes sentrum.

Arkivsak-dok. 11/01307-71
Saksbehandler Helge Høve

Saksgang
Formannskapet

Møtedato

**RAMMESØKNAD: SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA
FISKEMOTTAK/PRODUKSJON TIL FRITIDSBOLIGER - MED
TILHØRENDE OMBYGGING/PÅBYGGING – GNR. 107/53,
ENGENESBRYGGA**

Forslag til vedtak/innstilling:

1. Søknad om dispensasjon datert 13.7.2007 avslås. 1. etasje disponeres i henhold til vedtatt reguleringsplan.
2. Søknad om bruksendring av 2. etasje til fritidsboliger godkjennes i henhold til vedtatt reguleringsplan.
3. Formannskapet er positiv til at det oppføres en 3. etasje til fritidsboliger. En evt. byggetillatelse forutsetter at:
 - Det utredes og dokumenteres at et økt antall fritids-/utleieboliger ikke medfører vanskeligheter i forhold til øvrig næringsvirksomhet og spesielt fiskerivirksomheten i havna. Se også formannskapets presiseringer ved tidligere behandling av byggesaken.
 - Bygge-/mønehøyde begrenses til maks. 9 meter dersom man velger pulttak/ensidig skråtak som takform og 9,9 meter for saltak.
 - Reguleringsplan for Engenes havn endres - mindre reguleringsendring - før kommunen behandler igangsettingstillatelse.

Hjemmel for vedtak: pbl 1985 §§ 7 og 93c og pbl 2008 § 12-14, jfr. reguleringsplan for Engenes sentrum.

Vedlegg:

Det er over 100 dokumenter i saken. Det er derfor ikke vedlagt alle journalpostene. Vedlagt følger de dokumenter som er referert til i saksframlegget:

1. Byggesøknad g.r nr. 107-53 av 13.07.2007.
2. Søknad om dispensasjon g.rn. 107-53 av 13.07.2007
3. Epost av 16.01.2008 fra ansvarlig søker om at byggesaken stilles i bero.
4. Brev av 02.11.2011 fra tiltakshaver
5. Epost av 28.11.2011 fra tiltakshaver
6. Brev til tiltakshaver av 26.08.2013 fra lbestad kommune
7. Brev av 06.09.2013 fra tiltakshaver

Andre aktuelle dokumenter i saken:

8. Saksframlegg byggesøknad Engenesbrygga - f.sak. 05-08
9. Vedtak i sak 05-08.
10. Fylkesmannens behandling av klage på søknad om bruksendring - brev av 09.09.2008
11. Klage fra Engenesbrygga på vedtak i sak 127-12 - epost av 17.09.2012
12. Fylkesmannens behandling av klage på vedtak i sak 23-12 og 127-12 av 13.06.2013
13. Referat fra møte med tiltakshaver 27.10.2011
14. Brev fra tiltakshaver av 18.09.2013 der han ber om at saken oversendes fylkesmann
15. Brev av 24.09.2013 til fylkesmannen der saken oversendes
16. Fylkesmannens brev av 30.09.2013 der saken behandles
17. Brev av 25.09.2013 til tiltakshaver der kommunen inviterer til forhåndskonferanse
18. Epost av 03.10.2013 der tiltakshaver opplyser at han ikke har anledning til å møte til forhåndskonferanse

Beskrivelse av saken

Tiltaket gjelder bruksendring av Engenesbrygga fra fiskebruk (fiskemottak og produksjon) til fritidsboliger, enten for salg eller utleie, jfr. byggesøknad datert 13.7.2007, **vedlegg 1**.

Saken har ei lang forhistorie fra opprinnelig søknad datert 13.07.2007 fram til i dag. Tidsbruken har delvis sammenheng med at lbestad kommune i perioder ikke har hatt tilfredsstillende saksbehandlingskapasitet med nødvendig pbl-kompetanse.

Bygningsmyndigheten skal veilede tiltakshaver. Epost datert 16.1.2008, **vedlegg 3**, er det siste dokumentet vedrørende byggesaken fra ansvarlig søker lbestad ByggService, fram til lbestad kommune mottok endringsmelding om ny ansvarlig søker den 18.9.2013. lbestad kommune beklager at man ikke har påsett og fulgt opp kravet om ansvarlig søker, jfr. pbl 1985 § 93b pkt 1.

I møte 5.2.2008, under PS 5/08, avslo formannskapet søknaden. Den 9.9.2008 opphevet fylkesmannen vedtaket begrunnet med kommunens mangelfulle dispensasjonsvurdering. I juni 2009 vedtok kommunen bygge- og deleforbud i påvente av reguleringsplan for området. Den 22.6.2011 vedtok lbestad kommunestyre detaljreguleringsplan for Engenes sentrum. Tiltakshaver påklaget detaljreguleringsplanen den 10.10.2011. Den 14.12.2012 stadfestet fylkesmannen kommunestyrets vedtak om detaljreguleringsplan for Engenes sentrum. Planen har imidlertid vært rettskraftig etter kommunestyrets godkjenning 22.6.2011.

I et forsøk på å imøtekomme Lillengs ønsker ble det avholdt et møte mellom kommunen og tiltakshaver 27.10.2011. Etter brev av 02.11.2011 hvor tiltakshaver endrer byggesøknaden, **vedlegg 4**, vedtok formannskapet 9.2.2012 i PS 23/12 følgende:

1. *Engenesbrygga AS gis tillatelse til bygging av følgende takhøyder:*
 - a. *Om det velges pulttak bygges det innen regulert høyde bestemt til 9,0 m.*

- b. Om det bygges med skrått tak bygges det inne maksimal høyde på 9,9 m.
2. 1. etasje disponeres som i henhold til reguleringsplan.
3. 2. og 3. etasje tillates bygget til rorbuer. Dette forutsetter at det ikke medfører næringsmessige begrensninger i området.
4. Endringen ansees å være en mindre vesentlig endring og tas med i ved neste revisjon av planen, dvs. innarbeides i nye reguleringsplanen for hele Engenes.
5. Berørte naboer skal tilskrives og gjøres kjent med vedtaket og sin klagerett.
6. Byggesøknaden behandles etter PBLs bestemmelser.

Det kom inn flere klager på vedtaket i PS 23/12. Klagen ble behandlet av formannskapet den 6.9.2012 som PS 127/12. Ved klagebehandlingen endret formannskapet sitt vedtak i PS 23/12 slik – se understreknings:

1. Engenesbrygga AS gis tillatelse til bygging av følgende takhøyder:
 - a. Om det velges pulttak bygges det innen regulert høyde bestemt til 9,0 m.
 - b. Om det bygges med skrått tak bygges det inne maksimal høyde på 9,9 m.
2. 1. etasje disponeres som i henhold til reguleringsplan.
3. 2. og 3. etasje tillates bygget til rorbuer. Dette forutsetter at det ikke medfører næringsmessige begrensninger i området. Støy, lukt eller annen næringsmessig virksomhet i havna kan ikke påklages.
4. Endringen ansees å være en mindre vesentlig endring og tas med i ved neste revisjon av planen, dvs. innarbeides i nye reguleringsplanen for hele Engenes.
5. Berørte naboer skal tilskrives og gjøres kjent med vedtaket og sin klagerett.
6. Byggesøknaden behandles etter PBLs bestemmelser.
7. Konsekvenser med økt belastning/bruk må utredes før eventuell byggetillatelse gis. Kostnader ved utredning dekkes av utbygger.

Lilleng påklaget den 17.9.12 pkt. 2 i vedtaket i PS 127/12 og hevdet at reguleringsplanen ikke er lovlig godkjent og at den kom etter at hans byggesøknad var levert. Lilleng henviser til grunnlovens § 97 – ” Ingen Lov maa gives tilbagevirkende Kraft.”

Ved klagebehandlingen av PS 23/12 endret formannskapet vedtaket med det som følge at vedtaket i PS 127/12 er et nytt vedtak som opphever vedtaket i PS 23/12.

Ved klagebehandlingen 13.6.2013 tilbakeviser Fylkesmannen Lillengs begrunnelse for å klage. Kommunens vedtak i PS 127/12 oppheves med følgende begrunnelse:
Vedtaket må anses som ugyldig på grunn av saksbehandlingsfeil. Kommunen har ikke foretatt en dispensasjonsvurdering etter pbl § 7 som oppfyller kravene til begrunnelse, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 24 og 25.

Ibestad kommune sendte den 26.8.2013, **vedlegg 6**, brev til tiltakshaver hvor vi ba om at ny ansvarlig søker fremskaffes og at det søkes om dispensasjon for avvik fra reguleringsplanen for følgende forhold:

- bruksendre 1. etasje fra fiskebruk til fritidsboliger
- øke antall etasjer fra 2 til 3
- øke byggehøyden til 9,9 meteretasjetall

Kommunen annonserte også ønske om en forhåndskonferanse når ny ansvarlig søker foreligger.

I tiltakshavers svar av 6.9.2013, **vedlegg 7**, avviser han å komplettere byggesøknaden og levere endringsmelding/dispensasjonssøknad for å kunne bygge en etasje til. Det presiseres:

- *Vi søker kun dispensasjon for bruksendring av 1.etasje. I henhold til stadfestet reguleringsplan og fylkesmannens saksbehandling, er det kun 1.etasje som betinger dispensasjon.*
- *Vi søker ikke dispensasjon for å bygge en 3.etg. Reguleringsplanen tillater dette, så lenge maks mønehøyde ikke overstiger 9 meter.*
- *Vi søker ikke dispensasjon fra høyden på 9 meter. MEN, vi vil gjerne bygge med skrått tak med max høyde på 9,9 meter, men ikke om forvaltningen problematiserer dette.*
- *Vi søker ikke dispensasjon fra saltak. MEN, vi vil gjerne bygge med skrått tak med max høyde på 9,9 meter, men ikke om forvaltningen problematiserer dette.*
- *Vi søker om utleieleiligheter til næringsvirksomhet, ikke helårs bolig som det har vært antydnet i flere saksfremlegg.*

Etter dette svaret er rådmannen usikker på hva tiltakshaver ønsker. Vi innkalte derfor tiltakshaver og ny ansvarlig søker til forhåndskonferanse for å være sikker på at lbestad kommune fullt ut forstår tiltakshavers ønske. Tiltakshaver meldte imidlertid avbud både for seg selv og ansvarlig søker uten å foreslå et alternativt tidspunkt.

Fakta i saken

I byggesøknaden fra 2007 med dispensasjonssøknad opplyses det at Engenesbrygga skal benyttes som utleiebygg for fisketurister. Søknaden gjelder bruksendring fra fiskebruk til fritidsboliger for utleie og/eller salg.

Det foreligger godkjent reguleringsplan for Engenes sentrum som omfatter gnr. 107/53 – Engenesbrygga. Reguleringsplanen har spesiell fokus på Engenes havn som kommunens eneste fiskerihavn og prioriterer nærings- og fiskeriinteressene i havna. Kapasiteten for liggeplasser ved kai er en kritisk ressurs.

Gnr. 107/53 er i plankartet regulert til Fiskemottak/fiskebruk i 1. etasje og Rorbuer/Fritids- og turistformål i 2. etasje. Reguleringsplanen gir følgende bestemmelser for eiendommen:

Fiskemottak / Utleieenheter (Engenesbrygga); FM1 + RB2

1. etasje tillates for fiskemottak, FM1, eller annen og liknende fiskerirettet virksomhet.

2. etasje tillates ombygget til Rorbuer eller annen form for utleieenheter til Fritids- og turistformål; RB2.

Maksimal mønehøyde settes til 9,0m over kainivå.

Engenesbrygga er på alle sider omgitt av offentlig trafikkareal - offentlig kai og atkomst til kai - helt inntil vegglivet.

Vurdering

Etter rådmannens vurdering har tiltakshaver i ulike brev og eposter gitt til dels motstridende opplysninger. Dette har vært en medvirkende årsak til at det er flere uklarheter i denne saken. Rådmannen har prøvd å få til en forhåndskonferanse med tiltakshaver og ansvarlig søker for å få klarhet i hvilke opplysninger som gjelder, uten å lykkes med det. Rådmannen tror ikke at ytterligere korrespondanse vil bringe framgang i saken, med mindre tiltakshaver overlater til ansvarlig søker å gjennomgå og kvalitetssikre byggesøknaden. Rådmannen må derfor prøve å klargjøre hva som etter bygningsmyndighetens vurdering er saken!

I epost fra ansvarlig søker til kommunens saksbehandler datert 16.1.2008, **vedlegg 3**, trekkes byggesøknaden av 13.7.2007 med følgende begrunnelse:

Byggherren har i denne forbindelse besluttet å gå bort fra planene med fisketurisme. Han vil i stedet satse på utbygging av en ekstra etasje og deretter selge prosjektet som fritidsleiligheter.

Dette medfører at vi vil komme tilbake med en revidert søknad, og ber deg derfor å stille den innsendte søknaden i bero inntil videre.

Rådmannen kan ikke finne at det er levert en revidert søknad og kan heller ikke forklare hvorfor den opprinnelige søknaden likevel ble behandlet av formannskapet (planutvalg) i lbestad kommune den 5.2.2008 – PS 5/08. En forklaring kan være at det har vært muntlig kontakt som ikke er dokumentert i saken.

I brev av 6.9.2013 henviser tiltakshaver til at epost av 16.1.2008 er søknad om å endre byggesøknaden fra 2 til 3 etasjer. Han underbygger denne forståelsen med at endringen er tatt med i saksframlegget til PS 5/08. Nevnte epost er referert i saksframlegget og saksbehandler drøfter om selveierleiligheter kan medføre større utfordringer for fiskeriaktiviteten i havna enn utleieleiligheter - det er hele tiden snakk om boliger til fritidsbruk. Etter rådmannens vurdering var nevnte epost ikke ment som en endring av byggesøknaden men en begrunnelse for hvorfor tiltakshaver/ansvarlig søker ønsket at innsendte søknad skulle stilles i bero.

Den 27.10.2011 ble det avholdt et møte mellom tiltakshaver og lbestad kommune. Etter møtet mottok kommunen brev fra tiltakshaver datert 2.11.2011, journalført 9. november 2011, **vedlegg 4**. Den 28.11.2011 mottok lbestad kommune en epost fra tiltakshaver, **vedlegg 5**. Her vises det til overnevnte møte og innsendte "høydeskisse", samt en telefon hvor kommunens saksbehandler spør om høyde på etasjeskillere for å kunne vurdere bygningens totale høyde. Disse kontaktene mellom tiltakshaver og lbestad kommune - omtalte møte, brev av 2.11.2011 med "høydeskisse" og eposten av 28.11.2011- er etter hva rådmannen kan se, den første dokumentasjonen hvor byggesøknaden utvides fra 2 til 3 etasjer. Dette er begrunnelsen for at rådmannen i sitt brev til tiltakshaver datert 26.08.2013, **vedlegg 6**, peker på at tiltakshavers brev til lbestad kommune datert 2.11.2011, journalført 9. november 2011 registreres som søknad og at dette dermed er søknadstidspunktet.

I brev av 2.11.2011, **vedlegg 4**, skriver tiltakshaver at han ønsker dispensasjon for å kunne bygge med inntil 9,9 meter byggehøyde. Det framgår med andre ord av søknaden at det søkes om dispensasjon. Derfor ber rådmannen i sitt brev av 22.08.2013 om at det leveres søknad om dispensasjon i henhold til pbl § 19-1. Dette nekter tiltakshaver, jf. brev av 6.9.2013, **vedlegg 7**. Alternativet er at det gjennomføres en mindre reguleringsendring, jf. pbl § 12-14, eller at søknaden avslås, jf. pbl § 19-1.

I PS 23/12 og 127/12 behandler lbestad formannskap byggesaken for gnr. 107/53 Engenesbrygga. Vedtaket i PS 23/12 endres i 127/12 slik at det er det siste vedtaket som uttrykker formannskapetets standpunkt i saken, med mindre saken tilføres nye momenter. Vedtak i PS 127/12:

1. *Engenesbrygga AS gis tillatelse til bygging av følgende takhøyder:*
 1. *Om det velges pulttak bygges det innen regulert høyde bestemt til 9,0 m.*
 2. *Om det bygges med skrått tak bygges det inne maksimal høyde på 9,9 m.*
2. *1. etasje disponeres som i henhold til reguleringsplan.*
3. *2. og 3. etasje tillates bygget til rorbuer. Dette forutsetter at det ikke medfører næringsmessige begrensninger i området. Støy, lukt eller annen næringsmessig virksomhet i havna kan ikke påklages.*
4. *Endringen ansees å være en mindre vesentlig endring og tas med i ved neste revisjon av planen, dvs. innarbeides i nye reguleringsplanen for hele Engenes.*
5. *Berørte naboer skal tilskrives og gjøres kjent med vedtaket og sin klagerett.*
6. *Byggesøknaden behandles etter PBLs bestemmelser.*
7. *Konsekvenser med økt belastning/bruk må utredes før eventuell byggetillatelse gis. Kostnader ved utredning dekkes av utbygger.*

I rådmannens innstilling til saken ble de innkommende klagen avvist og formannskapetets vedtak i PS 23/12 foreslått opprettholdt. Formannskapet ønsket imidlertid å sikre at oppføring av fritidsboliger ikke vil bli til hinder for nærings-/fiskerivirksomheten i havna. Dette forklarer endringene i vedtaket. Rådmannen vil forholde seg til vedtaket som uttrykk for den politiske holdningen til saken, selv om vedtaket av formelle grunner er opphevet av fylkesmannen.

Dispensasjonsvurdering

Foreliggende dispensasjonssøknad datert 13.07.2007, **vedlegg 2**, opplyser følgende særlige grunner:

- *Det er færre og færre fiskebruk langs kysten som er i drift. De små brukene har etter hvert blitt overtatt av noen få store bedrifter.*
- *Bygget skal benyttes som utleiebygg for fisketurister, noe som vil fremme næringsvirksomheten på plassen og i kommunen.*
- *Økt byggevirksomhet i kommunen bidrar til vekst på alle områder. I tillegg bidrar det til positive holdninger blant kommunens befolkning.*

Rådmannens vurdering:

Reguleringsplanen har som et av sine formål å sikre ei funksjonell fiskerihavn på Engenes. Engenesbrygga ligger i direkte tilknytning til offentlig kai som både

benyttes for utrustning, lasting og lossing, og som liggekai for fiskeflåten. Spesielt i fiskesesongen skjer det transport og annen aktivitet på kaien til alle døgnets tider.

Engenesbrygga har ikke vært brukt som fiskebruk på mange år. Ibestad kommune ønsker like fullt å opprettholde dette arealet som en del av fiskerihavnas infrastruktur og forutsetter derfor at 1. etasje skal nyttes til *fiskemottak, eller annen og liknende fiskerirettet virksomhet*. Det er mulig å tenke seg at 1. etasje kan gis en annen midlertidig bruk under forutsetning om at denne ikke begrenser fiskeriaktiviteten på kaia og i havna for øvrig, og at endringene ikke vanskeliggjør en framtidig bruk i henhold til reguleringsplanens bestemmelser.

Tiltakshaver opplyser i epost av 16.1.2008, **vedlegg 3**, at han går bort fra planene om fisketurisme og heller vil bygge fritidsboliger for salg. I sitt brev av 6.9.2013, **vedlegg 7** opplyser han at han vil bygge *"utleieleiligheter til næringsvirksomhet"*. Plan- og bygningsloven skiller ikke mellom om fritidsboliger skal leies ut eller selges som fritidsboliger for selveie. Etter rådmannens vurdering er imidlertid dette et viktig spørsmål i forhold til å ivareta fiskerihavna. Det vil gi en helt annen ryddighet og forutsigbarhet om Engenesbrygga er en enhet med fiskerirelatert virksomhet i 1. etasje og *"utleieenheter for næringsvirksomhet"* i 2. og 3. enn om resultatet blir 5-6 selveierleiligheter, evt. med en selvstendig eier også for 1. etasje. Det bør derfor være ei forutsetning for den videre planleggingen at det *"utleieleiligheter til næringsvirksomhet"* som er forutsetningen for å tillate en 3. etasje på Engenesbrygga.

Konklusjon – dispensasjon:

Ei bruksendring av 1. etasje til boligformål - fritidsboliger - vil være i strid med de hensyn reguleringsplanen er ment å ivareta, nemlig å sikre ei effektiv fiskerihavn.

Engenesbrygga er på alle sider omgitt av offentlig trafikkareal - offentlig kai og atkomst til kai - helt inntil vegglivet. Kaien er relativt smal rundt brygga. Det medfører at man ved aktivitet på kaia i tillegg til støy også lett vil støte mot ytterveggene på brygga. Denne type støy som sprer seg i konstruksjonen, vil være vanskelig å dempe også mot boligene i 2. og evt. 3. etasje. For evt. boliger i 1. etasje vil dette kunne bli et miljøproblem for beboerne som vil kunne medføre konflikt og påfølgende krav om å begrense aktiviteten i fiskerihavna – særlig om natten. Det er etter rådmannens vurdering derfor ikke forsvarlig å bruke 1. etasje i Engenesbrygga fra fiskebruk/fiskerirelatert aktivitet til fritidsboliger.

Det er rådmannens vurdering at omsøkte endring avviker vesentlig fra selve hensikten med reguleringsplanen. Ulempene som vil følge av en evt. dispensasjon vil være vesentlige både for brukerne av havna og for evt. beboere i 1. etasje. Det er derfor en klar overvekt av grunner for at dispensasjonssøknaden bør avslås, jf. pbl 1985 § 7.

Evt. mindre endring av reguleringsplanen

Kommunens holdning til omsøkte tiltak fremgår av formannskapetets vedtak i PS 127/12 (som fylkesmannen har opphevet). Det gjenstår derfor for rådmannen å vurdere hvordan de øvrige momentene i formannskapetets vedtak kan ivaretas innenfor de rammer plan- og bygningsloven gir.

I tillegg til søknad om dispensasjon for å bruke 1. etasje fra fiskebruk til "utleieleiligheter til næringsvirksomhet", jf. søknad om dispensasjon datert 13.7.2007, omfatter søknaden/ endringen av 9.11.2011, endring fra reguleringsplanens høydeangivelse fra 9 til 9,9 meter mønehøyde, å øke fra 2 til 3 etasjer (etasjetall framgår implisitt av reguleringsbestemmelsenes angivelse av tillatt bruk av Engenesbryggas 1. og 2. etasje) og evt. endring av takform. Rådmannen velger å forstå tiltakshavers begrunnelse for ikke å søke om dispensasjon for disse endringene slik at han ønsker at disse skal behandles som mindre reguleringsendringer, jf. pbl 2008 § 12-14. Alternativet er å avslå søknaden.

Ibestad formannskap er opptatt av at rorbuer/fritidsleiligheter i 2. og 3. etasje ikke må medføre næringsmessige begrensninger i fiskerihavna. Formannskapet vil sikre seg at klager på lukt og støy ikke skal kunne begrense øvrig næringsvirksomhet i havna og ønsker disse forholdene utredet før det gis byggetillatelse. Dette er forhold det vil være naturlig at utbygger utreder og dokumenterer som en del av den vider planleggingen av byggeprosjektet og som formannskapet vil få seg forelagt ved behandlingen av mindre reguleringsendring og igangsettingssøknad.

Helse og miljø (HMS og "tradisjonelle miljøspørsmål (eks. forurensning))

Ingen konsekvenser.

Personell

Ingen konsekvenser.

Økonomi

Ikke vurdert.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen anbefaler at rammesøknaden godkjennes på de vilkår som fremkommer av innstillingen.

(B)

Vedlegg 2

Sonja Johansen

Fra: Helge Høve
Sendt: 31. oktober 2013 17:53
Til: 'Hugo Lilleng'; Postmottak Epost
Kopi: vang@online.no
Emne: SV: Engenesbrygga

11/10/2013 17:53

Hei,

Klagen er mottatt og jeg vil bestrebe meg på å få den saksbehandlet så snart som mulig.

Med hilsen

Helge Høve
rådmann lbestad kommune
telefon 77 09 91 00
mobil 952 64032

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Hugo Lilleng [mailto:huglil@online.no]
Sendt: 31. oktober 2013 17:31
Til: Postmottak Epost
Kopi: Helge Høve; vang@online.no
Emne: Engenesbrygga

Hei

Viser til brev av 24.10.2013 og vedtak av 21.10.2013

Vi vil med dette klage på saksfremlegget og dispensasjonsvurderingen.

Saksfremlegget preges på en slik måte at våre handlinger skal komme i et dårlig lys. Saksfremlegget tolker og vrir på våre brev og e-poster på en slik måte at det skal virke som vi ikke har vært klar i vårt budskap. Samtidig viser ikke saksfremlegget at kommunen utallige ganger får refs fra fylkesmannen for slett og ugyldig saksbehandling. Vi har hele tiden vært tydelig, men kommunen på sin side har hatt som agenda å hindre vår virksomhet å etablere seg i havna, og bruker derfor denne måten å fremme saken på til skade for oss. Hele agendaen til kommunen bærer preg av proteksjonisme til fordel for Arvesenfamilien som står for 95% av aktiviteten i havna. Ser en på innsigelsene og klagen, så har alle samme adressat, Arvesen og virksomhetene deres på Engenes.

Vi viser til saksfremlegget ift vedlegg 6 og 7:

Fylkesmannens svar av 30.9.2013 på disse brevene heter det nederst på side 1, sitat: "Kommunenes brev av 13.9.2013 kan forstås som en anmodning om tilleggsopplysninger, slik at søknaden kan behandles. brevet datert 26.8.2013an derimot forstås som en orientering om at ny søknad om dispensasjon må sendes inn, og at den opprinnelige søknaden av 2007 ikke vil behandles. Det er viktig at kommunen klargjør ovenfor tiltakshaver hvilke av disse alternativene som er riktige, da det er avgjørende for den videre saksgangen." Vi viser også til e-post sendt

3.10.2013 hvor vi skriver, sitat "Vi ber lbestad kommune snarest mulig redegjøre for hva som KONKRET mangler for at dispensasjonssøknaden kan behandles, slik at vi kan fremskaffe dette." Noe kommunen ikke har gjort. iser til overskrift vurdering:

Sitat: "Etter rådmannens har tiltakshaver i ulike brev og e-poster gitt tildels motstridende opplysninger. Dette har vært en medvirkende årsak til at det er flere uklarheter i saken." Se også her fylkesmannens svar av 30.9.2013.

Vi anser det som en mangel og vi mener også denne måten å fremme saken på, kan gi dispensasjonssaken et negativt utfall.

Vi mener det er flere og tyngre momenter som taler for at dispensasjon skal gies enn de momenter som kommunen bruker for å avslå dispensasjon.

Viser til rådmannenes vurdering:

Å avslå søknaden med begrunnelse at det vil "svekke funksjonaliteten til fiskerihavnen" er et meget dårlig argument. Videre likeså, at rådmannen vurderer, at det å opprettholde vår bygning som en del av fiskerihavnas infrastruktur som fiskemottak er viktig.

Dette er bare tull. Rådmannen vet godt at fiskerne eide bygget fra 1988-2002. Fiskerne selv fant aldri det da lønnsomhet i å drive fiskemottak eller slik virksomhet i lokalet. Rådmannen vet også at næringskonsulent Tone Rasmussen (hos kommunen) sammen med et interimstyre fra Straumen fiskarlag utredet å starte med et satelittmottak i 2009. Dette fant de ikke ville være lønnsomt. De siste 20 års strukturendring i fiskeriene på mottakssiden vil neppe reversere dette. Og om det skulle skje, vil det være umulig å drive et satelittmottak i bygget som bare er på ca 160 kvm netto. I tillegg har bygget stått der i 23 år uten at fiskeriene har hatt behov for det. Det at bygget IKKE har vært benyttet iht reguleringsplanens formål de siste 23 år, har heller ikke hindret på noen måte fiskeriaktiviteten i havna. Dette taler i vår favør for at dispensasjon skal gies.

Med andre ord freder kommunen 1.etasje mot lovlig bruk (så lenge fiskemottak eller annen fiskerirettet virksomhet ikke er økonomisk mulig) ved å avslå dispensasjon. Vi har tidligere kommentert at et slikt avslag gjør etasjen verdiløs og at det er et angrep på privat eiendomsrett. Dette har ikke kommunen vurdert i deres dispensasjonsvurdering.

Viser til konklusjon-dispensasjon:

Som jeg har sagt tidligere, så er havnen en effektiv fiskerihavn uten å disponere vårt bygg til fiskemottak eller fiskerirelatert virksomhet. Kommunen kunne med enkle grep gi som forutsetning for dispensasjon at støy og normal lovlig aktivitet en kan forvente i en fiskerihavn ikke kan påklages. Dette ville vi ikke ansett som en tyngende forutsetning for dispensasjon. Dette er noe som er gitt andre plasser, blant annet i Harstad, Bodø og Svolvær. Skulle noen leietakere være misfornøyd med dette ville nettopp utleierne bære tapet.

Det som opprører meg mest er at rådmannen er klar over at aktivitet på kommunenes eiendom, allmenningskaia, kan støte på, påføre vår eiendom skader. Å skade annen manns eiendom er ULOVLIG. Kommunen kan ikke bruke dette som argument mot dispensasjon.

Kommunen har heller ikke dratt inn det momentet at Engenes havn ligger inne med en større utbygging i NTP. Dette fører til at arealene innenfor moloene vil 3-4 dobles. Dårlig plass i havnen er da heller ikke et argument i mot å gi dispensasjon.

Slik vi til slutt oppfatter det, har vi helt klart avfeid argumentene mot å gi dispensasjon. Kommunen kan enkelt sørge for at aktiviteten i bygget IKKE gir øvrige brukere av havna ulemper ved å sette som forutsetning for at dispensasjon gies for 1.etasje og hele bygget ikke skal begrense nåverende og påregnelig lovlig aktivitet i fiskerihavna og dens nærhet i fremtiden.

Mvh

Hugo Lilleng
-Daglig leder-
Engenesbrygga AS

116/13-1

Ibestad ByggService



IBESTAD KOMMUNE	
ALL...	GP
20 AUG 2007	
07/345	Jok...
3262/07	
142	

Ibestad Kommune
Teknisk Etat
9450 HAMNVIK

Deres ref:
Erik Roll

Vår ref:
THA/tha/25-07

Dato:
13.07.2007

VEDR. BYGGESØKNAD, Gnr. 107, Bnr. 53

Tiltakshaver: Engenesbrygga AS
v/ Hugo Lilleng
Svartdalsveien 38
9407 HARSTAD

Legger herved med byggesøknad for overnevnte sak.

Håper på en rask og positiv saksbehandling. Ta gjerne kontakt med undertegnede om noe er uklart.

Med hilsen

Trond Hanssen
ingeniør

Ibestad Byggservice

v/ Ibestad Kompetansemiljø
9450 HAMNVIK

trohan@sensewave.com
Org.nr: 982 585 090 MVA

Mob.: +47 917 36 167
Fax.: +47 770 95 577

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- Enkle tiltak
 Ett-trinns søknadsbehandling
 Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning Ja Nei

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Ibestad Kommune
9450 HAMNVIK

Børrer tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei

Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 107	Bnr 53	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Engenes			Postnr 9455	Poststed Engenes	
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Frittliggende	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg			
		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Anlegg <input type="checkbox"/> Vei	<input type="checkbox"/> Vesentlige terrenginngrep		
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av bruk	<input checked="" type="checkbox"/> Bruksendring	<input checked="" type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg	<input type="checkbox"/> Deler av bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	Bygn.tekniske inst. *)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av boligenh.	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning		
	Annet	- beskriv Endring fra fiskebruk til utleieleiligheter, fisketurisme				

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak
 **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 -	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknader	B	1 -	<input type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 -	<input type="checkbox"/>
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 -	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak Ibestad Byggservice	Navn Engenesbrygge AS
Adresse v/ Ibestad Kompetansemiljø	Adresse Engenes
Postnr 9450	Postnr 9455
Poststed HAMNVIK	Poststed ENGENES
Organisasjonsnr 982 585 090 mva	Organisasjonsnr
Telefon 91736167	Telefon (dagtid) 91885010
Kontaktperson Trond Hanssen	<input type="checkbox"/> Enkeltperson <input checked="" type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet
Mobiltelefon 91736167	E-postadresse
E-postadresse trohan@senswave.com	
Telefaks 77095577	
Dato 12/7-07	Dato 12/7-07
Underskrift 	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver TROND HANSSEN	Gjentas med blokkbokstaver HÅVARD HJELTNES

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr
A- 1

Kommunens saksnr

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 107	Bnr 53	Festenr	Seksjonsnr	Signering - ansvarlig søker <i>Torodd Hovsen</i>	
	Adresse Engenes				Postnr 9455	Poststed Engenes
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):		Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):		Senterpunkt angitt ved -	
					X-koordinat:	Y-koordinat:

Forhandskonferanse

Pbl § 93 a	Forhandskonferanse er avholdt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr E -
------------	-------------------------------	-----------------------------	---	----------------------------	-------------------

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)				Vedlegg nr B -
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> Forskrifter til pbl	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter til pbl	<input type="checkbox"/> Arealplaner	

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	Vedlegg nr E - 1 E - 2
-------------------	--	---------------------------

Arealdisponering

Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan		
	Spesifiser nærmere		
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		Tillatt grad av utnyttning

Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig <input checked="" type="checkbox"/> Annet Anlegget er tenkt brukt til utleieformål, fisketurisme. beskriv	
	<input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Annet	

Oppmålt tomt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomteareal ca 450 m ² på nedsiden av veien
--------------	---	---

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Antall bruksenheter (NS 3940)	2	2	
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	1	1	
	Bebygd areal (NS 3940)	? m ²	265 m ²	265 m ²
		198 m ²	198 m ²	198 m ²

Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnyttning

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 4 m	Vegmidte ca 20 m	Annen bygning ca 10 m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomte?	<input type="checkbox"/> Ja		Avstand m <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomte?	<input type="checkbox"/> Ja		Avstand m <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/lødnings i, over eller i nærheten av tomte, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)			

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Miljøforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringsstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
		<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringsstillatelse gitt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input type="checkbox"/> - offentlig vannverk	Beskriv	
<input checked="" type="checkbox"/> Privat vannverk			
<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann			
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg		
	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng		

Næringsgruppe

Næringsgruppekode	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.
Næringsgrupper - gyldige koder	
A Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
B Fiske	L Offentlig forvaltning
C Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning
D Industri	N Helse- og sosialtjenester
E Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester
F Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger
H Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.
I Transport og kommunikasjon	
J Finansiell tjenesteyting og forsikring	

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer
Bolig	Annet	Totalt	
	265		2

Bruksareal til bolig
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Er det heis i bygningen?
 Ja Nei

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode 524	Se side 3 for valg av bygningstypekode.
-------------------------	---

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig

- 111 Enebolig
- 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
- 113 Våningshus

Tomannsbolig

- 121 Tomannsbolig, vertikaldelt
- 122 Tomannsbolig, horisontaldelt
- 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
- 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus

- 131 Rekkehus
- 133 Kjede/atriumhus
- 135 Terrassehus
- 136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning

- 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
- 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
- 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
- 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
- 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
- 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap

- 151 Bo- og servicesenter
- 152 Studenthjem/studentboliger
- 159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning

- 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
- 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
- 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Kole, seterhus og lignende

- 171 Seterhus, sel, rørhu og liknende
- 172 Skogs- og utmarkskoie, gamle

Garasje og uthus til bolig

- 181 Garasje, uthus, annekst til bolig
- 182 Garasje, uthus, annekst til fritidsbolig
- 183 Nausti, båthus, sjøbu

Annen boligbygning

- 193 Boligbrakker
- 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER**Industribygning**

- 211 Fabrikbygning
- 212 Verkstedsbygning
- 214 Bygning for renseanlegg
- 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
- 219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning

- 221 Kraftstasjon (> 15 000 KVA)
- 223 Transformatorstasjon (> 10 000 KVA)
- 229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning

- 231 Lagerhall
- 232 Kjøle- og fryselager
- 233 Silobygning
- 239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning

- 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
- 243 Veksthus
- 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
- 245 Naust/redskapshus for fiske
- 248 Annen fiske- og fangstbygning
- 249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING**Kontorbygning**

- 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
- 312 Bankbygning, posthus
- 313 Mediabygning
- 319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning

- 321 Kjøpesenter, varehus
- 322 Butikk/forretningsbygning
- 323 Bensinstasjon
- 329 Annen forretningsbygning *
- 330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON**Ekspedisjonsbygning, terminal**

- 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
- 412 Jernbane- og T-banestasjon
- 415 Godsterminal
- 416 Postterminal
- 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning

- 429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning

- 431 Parkeringshus
- 439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning

- 441 Trafikktilsynsbygning
- 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT**Hotellbygning**

- 511 Hotellbygning
- 512 Motellbygning
- 519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting

- 521 Hospits, pensjonat
- 522 Vandrer-, feriehus
- 523 Appartement
- 524 Camping-/utleiehytte
- 529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning

- 531 Restaurantbygning, kafébygning
- 532 Sentralkjøkken, kantinebygning
- 533 Gatekjøkken, kioskbygning
- 539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING**Skolebygning**

- 611 Lekeparks
- 612 Barnehage
- 613 Barneskole
- 614 Ungdomsskole
- 615 Kombinert barn- og ungdomsskole
- 616 Videregående skole
- 619 Annen skolebygning *

Universitets-, høyskole og forskning

- 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv
- 623 Laboratoriebygning
- 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning

- 641 Museum, kunstgalleri
- 642 Bibliotek/mediatek
- 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
- 649 Annen museum-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

Idrettsbygning

- 651 Idrettshall
- 652 Ishall
- 653 Svømmehall
- 654 Tribune og idrettsgarderobe
- 655 Helsestudio
- 659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus

- 661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
- 662 Samfunnshus, grendehus
- 663 Diskotek
- 669 Annen kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter

- 671 Kirke, kapell
- 672 Bedehus, menighetshus
- 673 Krematorium/gravkapell/bårehus
- 674 Synagoge, moske
- 675 Kloster
- 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE**Sykehus**

- 719 Sykehus *

Sykehjem

- 721 Sykehjem
- 722 Bo- og behandlingssenter
- 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
- 729 Annen sykehjem *

Primærhelsebygning

- 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
- 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
- 739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.**Fengselsbygning**

- 819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning

- 821 Politistasjon
- 822 Brannstasjon, ambulansestasjon
- 823 Fyrstasjon, losstasjon
- 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
- 825 Tårnsrom/bunker
- 829 Annen beredskapsbygning *
- 830 Monument
- 840 Offentlig toalett

Kontrollerklæring

Vedlegg nr

G- 1

kommunens saksnr

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

Ibestad Kommune
9450 HAMNVIK

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	107	53				
Adresse				Postnr	Poststed	
Engenes				9455	Engenes	

Foretak

Foretak	Ibestad Byggservice			Organisasjonsnr	982 585 090 mva		
Adresse	v/ Ibestad Kompetansemiljø			Postnr	9450	Poststed	HAMNVIK
Telefon	Telefaks	Kontaktperson		Mobiltelefon			
91736167	77095577	Trond Hanssen		91736167			

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

SØK, PRO, KPR, UTF, KUT

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	12/7-07	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato	12/7-07
---	---------	---------	---	---------	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Internkontrollskjema nr. 4512bla i KS Ibestad Byggservice

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering



Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse



Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse


Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår



Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
12/7-07		TROND HANSSEN

Kontrollplan for viktige og kritiske områder

vedlegg nr

G 2

kommunens saknr

Side

1 av 1

Eiendom/byggested

Adresse

Engenes

 Postnr
9475

 Poststed
BORKENES

 Gnr
107

 Bnr
53

Feste nr

Seksj.nr

Ansvarlig søker

Ansvarlig søker bekrefter at det vil bli søkt om ansvar for kontroll i samsvar med denne planen

Foretakets navn

Ibestad Byggservice

Dato

12/7-07

Underskrift



Kontrollområder

Viktige og kritiske områder

I eller i medhold av plan- og bygningsloven

TEK § 7.2, 7.23, 7.3, 7.4, 8.1, 8.3, 8.5

Grunnlag

Prosjekteringsgrunnlag:

- Veiledning til TEK
- Alternative analyser

Utførelsesgrunnlag:

- Tegninger
- Spesifikasjoner

Prosjekteringsgrunnlag:

Ombyggingen prosjekteres i samsvar med løsninger vist i veiledning til tekn. forskrift med underliggende dokumentasjon. Bærende konstruksjoner dimensj. etter tabeller i ByggForsk serien.

Det utarbeides arkitekttegninger, monteringsanvisning/veiledning fra underleverandør.

Utførelsesgrunnlag:

Tegninger og beskrivelser som er kontrollert i samsvar med prosjekteringen

Kontroll av

Prosjektering

Utføres av (Foretakets navn)

Kontrollen utføres etter og av Ibestad Byggservice's egne rutiner for internkontroll.

Kontrollen utføres ved at kontrollansvarlig signerer på sjekklisterne.

Avviksbehandling etter fastlagte prosedyrer. Skjema for internkontroll dok. 4511bla i KS Ibestad Byggservice.

Utførelse

Utføres av (Foretakets navn)

Kontrollen utføres etter Ibestad Byggservice's egne rutiner for kontroll av utførelse.

Operatørkontroll utført av utførende snekkerlag og Ibestad Byggservice.

Kontrollen utføres ved signatur på sjekklister, dok. nr. SL.Q3.



Ibestad Kommune
Teknisk Etat
9450 HAMNVIK

Deres ref:
Erik Roll

Vår ref:
THA/tha/26-07

Dato:
13.07.2007

DISPENSASJONSSØKNAD, Vedlegg B1

Søker med dette om bruksendring for eiendom 107/53 på Engenes i Ibestad Kommune.

Bygget er opprinnelig godkjent som fiskebruk. Det er nå mange år siden bygget har blitt brukt til dette, og med tanke på utviklingen i fiskeriene er det usannsynlig at slik virksomhet noen gang vil komme i gang igjen.

Vi søker derfor om en bruksendring til utleievirksomhet av leiligheter evt. salg av slike.

Særlige grunner for å få bruksendring:

- Det er færre og færre fiskebruk langs kysten som er i drift. De små brukene har etter hvert blitt overtatt av noen få store bedrifter.
- Bygget skal benyttes som utleiebygg for fisketurister, noe som vil fremme næringsvirksomheten på plassen og i kommunen.
- Økt byggevirkosomhet i kommunen bidrar til vekst på alle områder. I tillegg bidrar det til positive holdninger blant kommunens befolkning.

Håper på en rask og positiv saksbehandling. Ta gjerne kontakt med undertegnede om noe er uklart.

Med hilsen

Trond Hanssen
ingeniør

Ibestad ByggService

v/ Ibestad Kompetansemiljø
9450 HAMNVIK

trohan@senswave.com
Org.nr: 982 585 090 MVA

Mob.: +47 917 36 167
Fax.: +47 770 95 577

116/13-3



"Trond Hanssen"
<trohan@sensewave.com>
16.01.2008 09:30

Til <gunnar.paulsen@ibestad.kommune.no>
cc
bcc
Emne Engenesbruket

Heisann

Viser til møte på ditt kontor 28/12-07, der prosjektet Engenesbruket ble diskutert.

Byggherren har i denne forbindelse besluttet å gå bort fra planene med fisketurisme. Han vil i stedet satse på utbygging av en ekstra etasje og deretter selge prosjektet som fritidsleiligheter. Det er totalt tenkt på 7 leiligheter i prosjektet.

Dette medfører at vi vil komme tilbake med en revidert søknad, og vi ber deg derfor å stille den innsendte søknaden i bero inntil videre.

Mvh

Trond Hanssen

Ibestad Byggservice

116/13-4

Engenesbrygga AS
Svartdalsveien 38
9407 Harstad

Harstad 2.11 2011

Ibestad kommune
Teknisk avdeling
9450 Hamnvik

Vedrørende byggesak på Engenes.

Viser til meget hyggelig og konstruktivt møte 27.10 d.å., og oversender vedlagt høydeskisser av brygga i 3 etasjer slik dere ønsket.

Denne skissen forutsetter, at vi ikke reduserer høyden i 1.etg, men heller får dispensasjon for å kunne bygge med inntil 9,9 meter mønehøyde.

Håper dette var det vi ble enige om, slik at saken kan behandles på neste formannskapsmøte.

Med hilsen

Hugo Lilleng
-Daglig leder-
Engenesbrygga AS
Mob. 918 85 010

AVDELING	PNØ	65
2. NOV 2011		
11/01307	3	
11/01307	53	

HIGH DENSITY BRISBANE
MOT LOW RESOLUTION

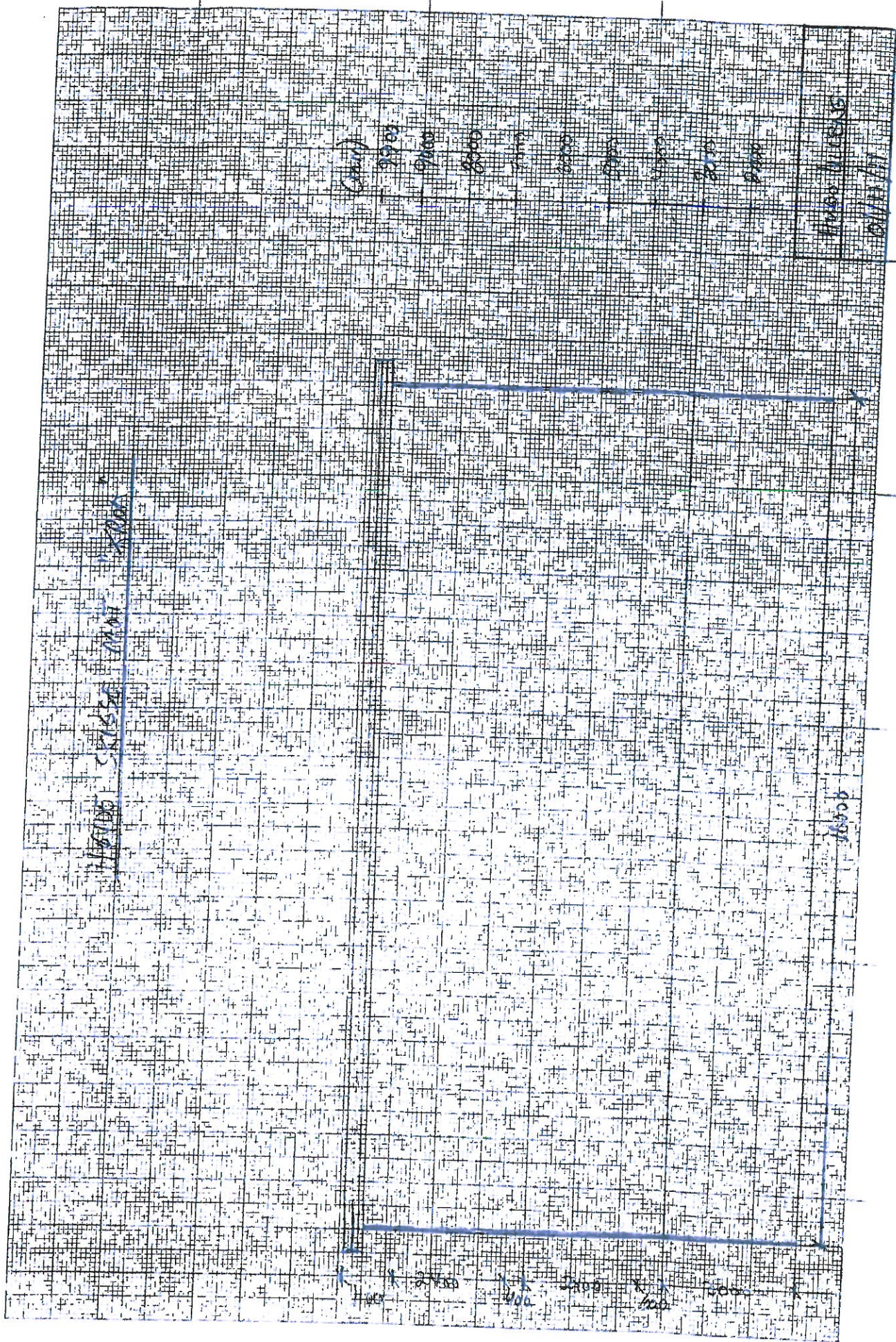
10000
9000
8000
7000
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0

10000
5000



100 200 300 400 500 600

10000



116/13-5

From: Hugo Lilleng [huglil@online.no]
Sent: 2011-11-28 09:46:42 MET
To: postmottak@ibestad.kommune.no
Cc: helge.hove@ibestad.kommune.no
Subject: Engenesbrygga

Hei Helge Høve og Geir Sætre

Viser til møte med Johan-Harald Gamnes og Geir Sætre, og også til høydeskisse sendt til dere i etterkant av dette møtet.

På torsdag 24.11 ble jeg oppringt av saksbehandler Erik Roll og forelagt endel spørsmål av teknisk art. Blant annet om høyden på etasjeskillere i mellom byggets 2. og 3. etg. Han kom med så mange problemstillinger i forhold til byggets totalhøyde og problematiserte forhold som mønehøyde på saltak og gesimshøyde på pulttak.

I forannevnte møte ble jeg bedt om å tegne en høydeskisse av som gav et bygg med maksimal totalhøyde på 9,9 meter, fordi han mente det var uproblematisk å behandle en slik mindre vesentlig overskridelse av plbl, som kun gir anledning til å bygge 9 meter.

Nå har jeg igjen fått en svært dårlig følelse av hele saken. Hvis min skisse, som ble sendt til dere i etterkant av møtet, problematiserer saken vil jeg trekke skissen. Da får dere forholde dere til den opprinnelige byggesaken som iht plbl gir meg anledning til å bygge inntil 9 meter på eiendommen.

Jeg trodde denne behandlingen skulle ha som hensikt å ta saken et steg videre ved å gi oss en rammetillatelse, og at en videre behandling av saken ville ta for seg detaljene i byggesaken.

Jeg vil gjerne ha en tilbakemelding på denne henvendelsen, gjerne på telefon.

På forhånd takk.

Med vennlig hilsen

Hugo Lilleng

-Daglig leder-

Engenesbrygga AS

Mob. 918 85 010



116/13-6

Engenesbrygga AS
Svartdalsveien 38
9407 HARSTAD

Saksnr: 11/01307-49 Arkivkode: 107/53 Avd/Saksbehandler: STAB/RP Deres ref: Dato: 26.08.2013

SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA FISKEMOTTAK/ PRODUKSJON TIL OVERNATTING/REISELIV MED TILHØRENDE OMBYGGING/PÅBYGGING – GNR. 107/53, ENGENESBRYGGA

Fylkesmannen i Troms har ved sin klagebehandling datert 13.06.2013 truffet følgende vedtak:

"Ibestad kommune v/formannskapet sitt vedtak i sak 127/12 oppheves. Saken hjemvises til fornyet behandling".

Ibestad kommune forutsetter at tiltakshaver er kjent med fylkesmannens klagebehandling og sakens øvrige dokumenter og gir derfor ikke noe fullstendig saksreferat.

På side 8 i klagebehandlingen peker Fylkesmannen på at - *"Tiltakshaver har ansvar for å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene, jf. byggesaksforskriften § 12-1. Bygningsmyndighetens sentrale plikt under byggesaksbehandlingen er å kontrollere om det innsendte materiale er tilstrekkelig, og dersom noe mangler plikter bygningsmyndighetene å gi tiltakshaver beskjed om hva som mangler."*

Ibestad kommune ber tiltakshaver gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket, jf. pbl § 21.

Videre behandling

1. I den opprinnelige søknaden av 13.07.2007 søkte Ibestad Byggservice AS v/Trond Hanssen, på vegne av Engenesbrygga AS, om bruksendring av det tidligere fiskemottaket på eiendommen 107/53, for å bygge dette om til boenheter for utleie til turister.

Det er ansvarlig søker som er bygningsmyndighetens kontaktpunkt og det er ansvarlig søker som er ansvarlig for at søknaden inneholder alle nødvendige opplysninger for at bygningsmyndigheten skal kunne behandle saken, jf. SAK § 5-4 tredje ledd bokstavene a) – q).

Adr: 9450 Hamnvik Saksb.: Roald Pedersen

Tlf: 77 09 90 00
Fax: 77 09 90 10

Tlf: 77099123
Fax:

Bank: 4790.07.90011
Org.nr: NO 959 469 792 MVA

URL: www.ibestad.kommune.no
Epost:

2. Høsten 2011 endres søknaden fra to etasjer og saltak til 3 etasjer og pulttak (ensidig skråtak). For å få til 3 etasjer foreslås byggehøyden økt fra reguleringsplanens 9 meter til 9,9 meter.

Ibestad kommune mottok og journalførte tiltakhavers brev av 02.11.2011 den 9. november 2011. Dette registreres som tidspunkt for endring/ny søknad.

Utvidelsen av prosjektet til 3 etasjer – 50 % økning av bruksarealet og en dobling av boligarealet i forhold til reguleringsplanens forutsetninger - er etter kommunens vurdering en så vesentlig endring at det kreves ny søknad. Ny byggesak må behandles etter "ny" plan- og bygningslov – PBL 2008, jf. kapittel 21: Krav til innhold og behandling av søknader.

Oppsummert

- Vi viser til fylkesmannens presisering ovenfor og ber Engenesbrygga AS fremskaffe ny ansvarlig søker.
- Det må søkes om dispensasjon dersom tiltakshaver ønsker å bruke/endre 1. etg. fra fiskemottak til utleieleiligheter, samt å endre takform, øke etasjetallet fra 2 til 3 etasjer og byggehøyden fra 9 til 9,9 meter, jf. gjeldende reguleringsplan. Se for øvrig pbl § 21 - *Det skal framgå av søknaden om det søkes om dispensasjon, jf. kapittel 19.*
- Planlagte ombygning prosjekteres i h.h. til TEK 10. Ibestad formannskap er spesielt opptatt av at bolig-/utleiedelen ikke skal være til hinder for annen næringsmessig virksomheten i havneområdet. Prosjekteringen må derfor ta spesielt hensyn til mulig lukt og støy som naturlig kan oppstå i tilknytning til den næringsmessige fiskeriaktiviteten i området.
- Den planlagte næringsvirksomheten som oppgis er utleie av leiligheter til fisketurisme. Ansvarlig søker må undersøke om denne type næringsvirksomhet, evt. av hensyn til øvrig næringsvirksomhet i området, krever tillatelse fra andre sektormyndigheter som arbeidstilsyn, mattilsyn etc.. Evt. eksterne tillatelser må foreligge før kommunen kan behandle søknaden.

For nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket og for å sikre en forutsigbar og effektiv saksprosess innkalles tiltakshaver og ny ansvarlig søker til forhåndskonferanse, jf. pbl § 21-1. Vi vil komme tilbake til tidspunkt når ny ansvarlig søker er godkjent, jf. pbl § 22-3.

Med vennlig hilsen
Ibestad kommune

Roald Pedersen
Ass. rådmann/personalsjef

116/13-7

B

HH
11/01/307
59

Engenesbrygga AS
Gamle Stangnesvei 10
9409 Harstad

Harstad 6.9.2013

Ibestad kommune
Rådmann Helge Høve
9450 Hamnvik

Byggesak Engenesbrygga AS.

Viser til brev av 26.8.2013, og da spesielt punktene under «Videre behandling»

Punkt 1.

Melding om endring av ansvarlig søker vil komme en av de første dagene.

Punkt 2.

Hele punkt 2 opprører meg. Personen som har skrevet under dette brevet, kan umulig kan ha satt seg inn i saken ved å lese de dokumenter som ligger til grunn for fylkesmannens omgjøring av vedtaket 13.6.2013. Når kommunen fortsetter tidligere forvaltningspraksis, etter fylkesmannens fullstendige slakt av kommunens saksbehandling, fremstår som et absolutt lavmål på forvaltningsskikk. For meg fremstår brevet, som kommer minst 2 måneder for sent (jfr. fylkesmannens svar 13.6.2013), som et fortsatt forsøk på å hale ut tiden i et siste håp om at jeg skal gi opp hele saken. Jeg kan her å nå forsikre Dere om at det kommer ALDRI til å skje.

Jeg ber rådmannen nøye lese følgende dokumenter.

1. Brev av 30.10.2007 fra Teknisk kontor til Engenesbrygga AS. Her bekrefter Ibestad kommune at byggesaken skal behandles som en to-trinns byggesak. Bruksendring og dispensasjon, altså en rammetillatelse, skal avklares før behandlingen av selve byggesaken.
2. E-post av 16.1.2008. Hvor vi forteller at vi ønsker å bygge på en etasje. Les også her at vi ikke nevner å overskride byggehøyde på 9 meter, eller endre taktype.
3. Arkivsaksnr.:07/345. Saksfremlegg byggesak 5.2.2008. Hvor e-post av 16.1.2008 er tatt med i saksfremlegget. Byggesaken har med andre ord hele tiden omhandlet 3 etasjer.
4. Reguleringsplan for Engenes av 22.6.2011. Maksimal mønehøyde ble satt til 9,0 meter over kaimivå. Samt regulering av bygget til: 1. etg fiskemottak og 2. etg rorbuer. Ingen begrensning med hensyn til antall etasjer.
5. Høydeskisse og brev av 2.11.2011.

6. E-post av 28.11.2011. Sitat: «I forannevnte møte ble jeg bedt om å tegne en høydeskisse av som gav et bygg med maksimal totalhøyde på 9,9 meter, fordi han mente det var uproblematisk å behandle en slik mindre vesentlig overskridelse av plbl, som kun gir anledning til å bygge 9 meter.
Nå har jeg igjen fått en svært dårlig følelse av hele saken. Hvis min skisse, som ble sendt til dere i etterkant av møtet, problematiserer saken vil jeg trekke skissen. Da får dere forholde dere til den opprinnelige byggesaken som iht. plbl gir meg anledning til å bygge inntil 9 meter på eiendommen.»
7. Arkivsaksnr.:23/12. Saksframlegg «Utvidet forhåndskonferanse» (uten tiltakshaver!) Ingen anmerkning om at dette er en ny søknad og derfor mangelfull med hensyn til ansvarlig søker, dispensasjoner osv.
8. Vedtak 23/12 punkt 1, kulepunkt 1. Pulttak mønehøyde 9,0 meter. Kulepunkt 2. Skrått tak max høyde 9,9 meter. 3 etasjer.
9. Vedtak 127/12. Heller ikke her har forvaltningen anmerket at dette gjelder en ny søknad.
10. Fylkesmannens omgjøring av kommunens vedtak 127/12 og hjemvisning til fornyet behandling. Her anmerker fylkesmannen på side 9 at: Sitat: «Av hensyn til den tid som er gått, ber vi om at kommunen prioriterer fornyet behandling av søknaden.»

I forhold til punkt 2's første ledd, dette stemmer ikke! Endringen kom inn 16.1.2008 og senere saksbehandling underbygger dette. Se e-post av 16.1.2008. Se også nøyte på saksframlegg til byggesak 07/345. Sitat «E-post av 16.1.2008 fra Ibestad Byggeservice ... Byggherren har i denne forbindelse besluttet ... å satse på utbygging av en ekstra etasje...».

I forhold til andre ledd, å kalle den endring/ny søknad er et grovt overgrep mot oss, og et alvorlig brudd på god forvaltningsskikk! Viser til møtet med Geir Sætre og Johan-Harald Gamnes den 27.10.2011. Kommunens ansatte skal veilede og opplyse jfr. forvaltningsloven. Vi har hele tiden vært tydelig på at vi ikke ville endre status på søknaden, fordi vi visste det ville svekke vår rett til å kreve kompensert for utgifter og evt en erstatning for ugyldig/ulovlig saksbehandling. Saksbehandlerne var også tydelig på at det ikke var det de var ute etter, men å søke muligheter for komme videre med saken. Å veilede oss til å endre status på søknaden, vil ikke være en veiledning for å gi oss våre rettigheter i forhold til å behandle ferdig en lovlig og komplett søknad. Her kan en tyde at hensikten er å forhindre at kommunen senere skal komme i skade for å få et større erstatningskrav mot seg, på grunn av den elendige og ugyldige saksbehandlingen som så langt har preget saken.

Men ser en på den påfølgende saksbehandlingen etter møtet, skjønner man derimot at Ibestad kommunes forvaltning ikke har skjønnet noen ting av veilederen «Grad av utnytting», og derfor ikke kunnet (om de ville), gitt meg riktig opplysning eller god veiledning. Det kommer tydelig frem at de ikke har kontroll på hva som er flatt tak, skrått tak, saltak eller pulttak. Den veiledningen jeg fikk av saksbehandler Geir Sætre og Johan-Harald Gamnes i møtet 27.10.2011, har derfor forledet oss til å tro at det ville være mulig å få til pulttak innenfor den søknaden som allerede forelå. Det påfølgende saksframlegget og senere vedtak underbygger at både saksbehandlere, rådmann og planutvalget har trodd det samme som oss, nemlig at endringen var mulig innenfor søknaden av 12.7.2007. Denne villedningen av oss, skal derfor ikke tyngte eller vanskeliggjøre gjennomføringen av saksbehandlingen i vår disfavør.

I e-post av 28.11.2011 sier jeg på bakgrunn av magesfølelsen at: Sitat «Hvis min skisse, som ble sendt i etterkant av møtet, problematiserer saken vil jeg trekke skissen». Dette betyr at: Om endringen skulle stille søknaden i et annet lys enn det som jeg tidligere var forespeilet i møtet 27.10.2011, skal forvaltningen se bort fra den.

Heller ikke fylkesmannens saksbehandling nevner at endringene høsten 2011, endrer søknadens status. Derimot anmoder fylkesmannen, sitat «Av hensyn til den tid som er gått, ber vi om at kommunen prioriterer fornyet behandling av søknaden.», hvor «søknaden» er bestemt form for søknaden av 12.7.2007. Fylkesmannens vedtak og forståelse av saken kan heller ikke påklages eller endres.

Vår oppsummering

Når ny ansvarlig søker foreligger, skal Ibestad kommune snarest behandle dispensasjonssøknaden for 1.etg jfr. fylkesmannens vedtak av 13.6.2013 og i samme vedtaket ber fylkesmannen kommunen prioritere fornyet behandling av søknaden. Viser også til fylkesmannens presisering i brev av 3.9.2013.

Videre ber vi om at kommunens i dispensasjonsbehandlingen i vår favør vektlegger det faktum at de lokale fiskerne elde eiendommen fra den var bygd 1998 og frem til 2002. Det faktum er at fiskerne aldri fant det lønnsomt å drive fiskemottak i denne perioden. Det gjorde de heller ikke i våren 2009 da Straumen fiskerlag dannet et interimstyre og sammen med næringskonsulenten til Ibestad kommune så på mulighetene drift av et fiskemottak i våre lokaler.

Vi ber også om at Kystverket, fiskerlaget og næringsaktørens innsigelser begrunnet med liten plass i havnen nå må sees helt bort fra, siden det i Nasjonal transportplan er prioritert en større utbygging av havnen på Engenes i perioden frem til 2021. Dette anser vi også som et moment i vår favør i dispensasjonssaken.

Noen punkter til for å unngå at Dere fortsatt roter:

- Vi søker kun dispensasjon for bruksendring av 1.etasje. I henhold til stadfestet reguleringsplan og fylkesmannens saksbehandling, er det kun 1.etg som betinger dispensasjon.
- Vi søker ikke dispensasjon for å bygge en 3.etg. Reguleringsplanen tillater dette, så lenge maks mønehøyde ikke overstiger 9 meter.
- Vi søker ikke dispensasjon fra høyden på 9 meter. MEN, vi vil gjerne bygge med skrått tak med max høyde på 9,9 meter, men ikke om forvaltningen problematiserer dette.
- Vi søker ikke dispensasjon fra saltak. MEN, vi vil gjerne bygge med skrått tak med max høyde på 9,9 meter, men ikke om forvaltningen problematiserer dette.
- Vi søker om utleieleiligheter til næringsvirksomhet, ikke helårs bolig som det har vært antydnet i flere saksfremlegg.

Hvis Ibestad ikke er enig i vår oppsummering, Skal Ibestad kommune anse dette som en klage på Deres brav av 26.8.2013. Da ber vi om at forholdet avklares med fylkesmannen omgående.

Vi ber om en fremdriftsplan og en dato for når saken er beregnet ferdig behandlet.

Vi gjør for ordens skyld kommunen oppmerksom på skadeerstatningsloven og forvaltningsloven som gir oss anledning til å kreve erstatning for de nødvendige saksomkostninger og økonomiske tap fortsatt ugyldig og ulovlig saksbehandlinger fører til, frem til nytt lovlig vedtak foreligger.

Hilsen

Hugo Lilleng

-Daglig leder-

Engenesbrygga AS

116/13-8



Samlet saksfremstilling

Arkivsak: 07/00345
Tittel: BYGGESØKNAD GNR/BNR 107/53
Arkivkode: GR/BR 107/53
Saksansvarlig: PLAN/TEK/GP

Behandlinger:

Sakstype/nummer	Utvalg	Møtedato
PS 0005/08	Planutvalg	05.02.2008

Postadresse:
9450 HAMNVIK

Besøksadresse:
HAMNVIK

Telefon: 77099126
Telefaks: 77099010

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Gunnar Paulsen

Arkiv: L42

Arkivsaksnr.: 07/00345

BYGGESØKNAD - BRUKSENDRING FOR EIENDOM GNR 107 BNR 53

Vedlegg: Søknad om bruksendring
Uttalelse fra Straumen Fislarlag
Uttalelse fra Troms fylkeskommune, kulturretaten
Uttalelse fra Kystverket Troms og Finnmark
E-post fra Ibestad Byggservice

Saksutredning;

Ibestad Byggservice v/Trond Hanssen søker på vegne av Engenesbrygga A/S om bruksendring av tidligere fiskebruket på Engenes, gnr 107 bnr 53. I sin søknad skriver de:

Bygget er opprinnelig godkjent som fiskebruk. Da det er mange år siden bygget har blitt brukt til dette, og med tanke på utviklingen i fiskeriene er det usannsynlig at slik virksomhet noen gang vil komme i gang igjen.

Vi søker derfor om en bruksendring til utleievirksomhet av leiligheter evt. salg av slike.

Særlige grunner for å få bruksendring:

- Det er færre og færre fiskebruk langs kysten som er i drift. De små brukene har etter hvert blitt overtatt av noen få store bedrifter.*
- Bygget skal benyttes som utleiebygg for fisketurister, noe som vil fremme næringsvirksomheten på plassen og i kommunen.*
- Øket byggevirksomhet i kommunen bidrar til vekst på alle områder. I tillegg bidrar det til positive holdninger blant kommunens befolkning.*

E-post av 16.01.08 fra Ibestad Byggservice (utdrag fra brevet):

Byggherren har i denne forbindelse besluttet å gå bort fra planene med fisketurisme. Han vil i stedet satse på utbygging av en ekstra etasje og deretter selge prosjektet som fritidsleiligheter.

Søknad om bruksendring behandles etter Pbl § 93 (byggesøknad), litra c og Pbl § 95 nr 3 (søknadsbehandling). Dersom det skal innvilges bruksendring må også det behandles etter Pbl § 7 (Dispensasjonssak) for Pbl § 17-2 (Tiltak i 100-metersbeltet langs sjø),

Søknad om bruksendring har vært sendt ut på høring til berørte parter. Det er kommet inn merknad fra Straumen Fiskarlag, Troms Fylkeskommune, kulturataten og Kystverket.

Uttalelse fra Straumen Fiskarlag:

Saken omhandler to forhold. Det ene er bruken av havnen og allmenkaia Det andre er bruksendring av fiskebruket.

Havnen er i dag et aktivt næringsområde som brukes av fiskere og oppdrett. En har behov for all kaikapasitet i ompådet. Det utføres vedlikehold av båter, bruk samt oppdrettsutstyr i havnen. Denne aktiviteten er meget viktig for havnen og brukerens tilgang til kaiene og aktivitet i havnen. Straumen Fiskarlag vil ha en tinglyst klausul på at kaiene og havnens fremste formål er fiskeri og oppdrettsaktivitet.

Når det gjelder bruksendring av fiskebruket er laget inneforstått med at bygningen har stått tom. I tillegg er det antakelig ikke realistisk å tro at det vil bli fiskebruk i lokalene ut fra dagens krav til næringsproduksjon. Straumen Fiskarlag kan ut fra ovenstående gå inn for bruksendring av bygget til utleieformål for turister eller annen næringsvirksomhet. Ut fra at havnen er så sterkt næringsrettet vil Straumen Fiskarlag gå imot at det etableres selveierleiligheter i lokalene. Vi mener at aktivt bruk av havnen og permanenteboliger er vanskelig å kombinere.

Uttalelse fra Troms Fylkeskommune, Kulturataten (utdrag av brev):

Vi har ingen innvendinger mot at det søkes bruksendring, men vi ber om at en tilpasser evt. ombygging til det eksisterende bygningsmiljøet.

Uttalelse fra Kystverket:

Kystverket gjør oppmerksom på at havne på Engenes er sikret ved bygging av molo. Formålet med bygging av moloen var å sikre tilfredsstillende havneforhold for yrkesfiskere. I tillegg er det etablert flere kaianlegg rundt havne i tilknytning til fiskeriaktivitet.

Kystverket er inneforstått med at fiskeriaktiviteten (yrkesfiskere) i tilknytning til Engenes de senere årene har vært avtakende, og satsningen og bruken av havna er blitt endret mot reiselivsprosjekter og fisketurisme (herunder reiselivsanlegg og flytebrygger). På bakgrunn av dette bør kommunen vurdere om ytterligere bruksendring i de indre deler av havna er tilrådelig mht. framtidige aktiviteter i tilknytning utøvelsen av yrkesfiskere.

Videre viser vi til brev av 11.07.07 fra Ibestad kommune med innspill til NTP (nasjonal transportplan), der det pekes på at Engenes fiskerihavn "har for lite sjøareal i forhold til den utvikling som skjer på stedet", og man ber om at det blir utført tiltak for å utvide arealet innenfor molo/havneområdet. Dersom Kystverket ser innspillet til NTP i forhold til ovennevnet om bruksendring fra fiskeri til reiseliv, er dette lite i samsvar med dagens bruk av Engenes havn. Det vil være betenkelig om Kystverket skal tilrettelegge for en utvidelse av havna, samtidig som annen bruk enn fiskeriformål har fått disponere arealer innenfor moloen på Engenes.

Kommentar til uttalelse fra Kystverket:

Siste avsnitt er å forstå dersom kommunen legger føringer/tiltak til andre aktivitet enn yrkesfiskere og oppdrettsnæring, vil det være vanskeligere å komme i betraktning med prosjekter hvor midler fra statsbudsjettet til opprusting, utvidelse etc i havneområdet bør komme til anvendelse.

I nest siste avsnitt ber Kystverket kommunen om å vurdere bruken av havneområdet, i for av en eks. disposisjonsplan for området. Og da spesielt vektlegge at aktiviteter i tilknytning til yrkesfiskere blir ivaretatt.

Administrativ vurdering av tiltaket

Søknad om bruksendring vil nå ikke gjelde for omdisponering til utleieligheter, men omdisponering til ordinære leiligheter for salg. Vi antar at dette ikke har gitt endret uttalelser fra høringsinstanser.

Engenes fiskerihavn er den havnen i kommunen som har størst aktivitet både fra yrkesfiskere, fisketurisme og oppdrettsnæring. Det er mange ulike brukere og brukerintresser som det må tas hensyn til. Brukerne har hittill klart å etablere rutiner og praktiske løsninger for å utøve sine næringsintresser, men siden arealene er begrenset skal det svært lite til for at det kan oppstå konflikter/vansker. Det har hele tiden vært næringsrettet virksomhet her.

Ved en utvidelse til også å gjelde bolig/leiligheter kan det forringe utvidelse av næringsaktiviteter i havnen.

Bygget til Engenesbruket er bygget helt inntil allmenskaia og ligger helt i havneområdet. I havnen kan det foregå aktivitet til ulike tider av døgnet, det kan være støy fra arbeide, motorer, lasting, lossing etc. En bruksendring kan også skape brukskonflikter til brukere av havnen og de som bor i leilighetene.

Et vedtak om bruksendring kan legge føringre som vanskeliggjør statlig finansiering for videreutvikling av havnen. Det er ikke opplysninger nok i denne sak for å utdype hvilke konkrete konklusjoner en bruksendring kan føre med seg.

På den andre siden har søker kjøpt et bygg som han ønsker å få realisert sin investering for avkastning av kapitalen. Denne prosessen var gjort før avklaring om omdisponering/bruksendring av bygget og må stå for søkers egen risiko. For de offentlige inntressene i denne sak må tas i en helhetsvurdering for intensjonen med bruken av havna og området rundt. Bygget bør benyttes som næringsvirksomhet (fiskeri, kontor, etc.)

Det er to muligheter i denne saken.

- Det kan gis dispensasjon og innvilges bruksendring fra fiskebruk til fritidsleiligheter for eiendommen.
- Det gis ikke bruksendring til fritidsleiligheter/leiligheter.

Administrasjonen anbefaler at søknaden om bruksendring avslås og at det startes et arbeid med å utarbeide en disposisjonsplan for Engenes havn. Denne planen bør inngå som en del av en havneplan for kommunen.

Rådmannens innstilling;

1. Søknad om bruksendring av Engenesbruket AS, gnr 107 bnr 53, fra fiskebruk/industri til leiligheter/fritidsleiligheter avslås.

Begrunnelse: Behandles etter Pbl § 93 litra c.

Ibestad kommune vil at havnen på Engenes og området rundt skal brukes til næringsaktivitet og ikke til bolig/fritidsbolig/leiligheter. En bruksendring til bolig/leilighet vil ikke være i samsvar med intensjonen for bruk av havneområdet.

2. Vedtaket kan påklages innen 3 uker.

Begrunnelse: jfr forvaltningslovens § 28 og 29 og Pbl § 15.

Johnny Kvalø
rådmann

Gunnar Paulsen
avd.ingeniør

Behandling/vedtak i Planutvalg den 05.02.2008

Behandling;

Planutvalgets vedtak; enstemmig.

1. Søknad om bruksendring av Engenesbruket AS, gnr 107 bnr 53, fra fiskebruk/industri til leiligheter/fritidsleiligheter avslås.

Begrunnelse: Behandles etter Pbl § 93 litra c.

Ibestad kommune vil at havnen på Engenes og området rundt skal brukes til næringsaktivitet og ikke til bolig/fritidsbolig/leiligheter. En bruksendring til bolig/leilighet vil ikke være i samsvar med intensjonen for bruk av havneområdet.

2. Vedtaket kan påklages innen 3 uker.

Begrunnelse: jfr forvaltningslovens § 28 og 29 og Pbl § 15.

116/13-9

Behandling/vedtak i Planutvalg den 05.02.2008

Behandling;

Vedtak;

1. Søknad om bruksendring av Engenesbruket AS, gnr 107 bnr 53, fra fiskebruk/industri til leiligheter/fritidsleiligheter avslås.

Begrunnelse: Behandles etter Pbl § 93 litra c.

Ibestad kommune vil at havnen på Engenes og området rundt skal brukes til næringsaktivitet og ikke til bolig/fritidsbolig/leiligheter. En bruksendring til bolig/leilighet vil ikke være i samsvar med intensjonen for bruk av havneområdet.

2. Vedtaket kan påklages innen 3 uker.

Begrunnelse: jfr forvaltningslovens § 28 og 29 og Pbl § 15.



Fylkesmannen i Troms
Romssa Fylkkamánni

116/13-10

Saksbehandler	Telefon	Vår dato	Vår ref.	Arkivkode
Marianne Hovde	77642042	09.09.2008 Deres dato 15.05.2008	2008/2566 - 6 Deres ref. 07/00345	423.1

Ibestad kommune

9450 Hamnvik

PLAN 6P
08/6/12 13

Klage over avslag på søknad om bruksendring av bygg på gnr. 107 bnr. 53 i Ibestad kommune

Vi viser til kommunens oversendelse av ovennevnte klagesak, mottatt her den 19.5.2008, samt våre brev av 19.5.2008 og 25.7.2008 om forventet saksbehandlingstid.

Sakens bakgrunn

Sakens bakgrunn forutsettes kjent av partene, og Fylkesmannen gir derfor bare et kortfattet sammendrag av saken. Vår avgjørelse bygger på de opplysninger som fremkommer i det skriftlige materialet som er oversendt fra kommunen, herunder administrasjonens saksframlegg utarbeidet i forbindelse med kommunens underinstansbehandling av den fremsatte klagen.

I brev av 13.7.2007 søkte Ibestad Byggservice v/Trond Hanssen, på vegne av Engenesbrygga A/S, om bruksendring av det tidligere fiskemottaket på eiendommen gnr. 107 bnr. 53 i Ibestad kommune, med det formål å skulle bygge dette om til fritidsleiligheter. Bygget er i denne forbindelse planlagt utvidet med en etasje, og det er totalt planlagt etablering av 7 fritidsleiligheter.

Ibestad kommune sendte saken ut på høring til berørte sektormyndigheter og andre interessenter, hvorav merknader kom inn fra Straumen Fiskarlag, Troms Fylkeskommune v/kulturetaten, Sametinget og Kystverket.

Straumen Fiskarlag uttrykker i sin merknad bekymring for den fremtidige utøvelse av fiskeri- og oppdrettsaktivitet, og ønsker en "tinglyst klausul" på at kaiene og havnens fremste formål er nettopp slik aktivitet. Videre stiller de seg positiv til etablering av leiligheter i det gamle fiskebruket til utleievirksomhet, men mener konflikten mellom brukerinteressene i havnen vil bli for stor dersom det etableres selveierleiligheter der. Kystverket ber på sin side kommunen om å vurdere hvorvidt slik ytterligere bruksendring i de indre deler av havna på Engenes er tilrådelig mht. framtidige aktiviteter i tilknytning til yrkesfiskeres næringsutøvelse.

Verken Sametinget eller Troms fylkeskommune v/kulturetaten hadde innvendinger til søknaden om bruksendring. Fylkeskommunen ba om at eventuelle ombygginger ble tilpasset til det eksisterende bygningsmiljøet.

I møte den 5.2.2008, under sak PS 0005/08, avslo planutvalget i Ibestad kommune søknaden om bruksendring med følgende begrunnelse: "Behandles etter Pbl § 93 litra c. Ibestad kommune vil at havnen på Engenes og området rundt skal brukes til næringsaktivitet og ikke til bolig/fritidsbolig/leiligheter. En bruksendring til bolig/leilighet vil ikke være i samsvar med intensjonen for bruk av havneområdet."

Vedtaket ble påklaget av søker i brev datert 13.2.2008. Det fremholdes her at to av planutvalgets medlemmer, Eidar Tøllefsen og Janne Helgesen, var inhabile da de deltok i planutvalgets behandling av søknaden. Videre klages det over dårlig saksfremstilling i administrasjonens saksframlegg for planutvalgets behandling. Avslutningsvis viser klager til flere argumenter som han mener taler for en bruksendring, og som han mener imøtegår uttalelsene mot bruksendring som kom inn ved høringsrunden.

Planutvalget i Ibestad kommune behandlet klagen i møte den 11.4.2008, under sak 0010/08. Klagen ble her ikke tatt til følge. Ingen av planutvalgets medlemmer fratradte under behandlingen av saken. Saken er oversendt Fylkesmannen til endelig behandling.

Klager har i brev av 4.7.2008 kommet med tilleggsopplysninger i saken. Brevet inneholder også nye anførsler, blant annet om brudd på forvaltningslovens bestemmelser om veiledningsplikt og krav til sakens opplysning, samt myndighetsmisbruk i form av usaklig forskjellsbehandling. Vi viser til brevet i sin helhet. Ibestad kommune har kommet med sine merknader i brev mottatt her den 27.8.2008. Vi viser til dette.

Fylkesmannens vurdering:

Klagen er rettidig fremmet, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29, første ledd.

Saken gjelder klage over planutvalgets avslagsvedtak på søknad om bruksendring for det gamle fiskemottaket på gnr. 107, bnr. 53, i Ibestad kommune.

Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klageren legger frem, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Der Fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet av en kommune skal vi imidlertid legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. fvl. § 34, annet ledd.

Det følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 93, første ledd, bokstav c, at en bruksendring krever tillatelse fra bygningsmyndighetene. Bestemmelsen gir imidlertid ikke i seg selv hjemmel for å avslå eller stille særskilte krav til søker når det søkes om bruksendring. De materielle bestemmelser må fortsatt søkes annen steds i plan- og bygningslovgivningen, jf. i denne forbindelse særlig pbl. § 87, nr.1. Det fremgår av lovforarbeidene at lovgivers formål med denne bestemmelsen er å gi de bestemmelser som gjelder for nyoppføring av en bygning tilsvarende anvendelse når en bygning brukes, og dermed stille samme krav til tiltak i nye bygg som til bestående byggverk, jf. Ot.prp. nr.39 (1993-1994).

I tilleggsmerknader fra kommunen, jf. brev datert den 27.8.2008, skriver kommunens saksbehandler følgende: "Søknaden gjelder bruksendring fra fiskeri/næring til leilighet på eiendom 107/53, og er behandlet etter pbl. § 93 litra c og de føringer som ligger i Grunneiererklæring fra 1935."

Fylkesmannen vil her bare bemerke at eventuelle føringer som følger av den nevnte grunneiererklæringen av 1935 er av privatrettslig art, og dermed ikke en del av det bygningsmyndighetene skal ta stilling til i forhold til det omsøkte tiltak, jf. pbl. § 95 nr. 2. Etter det vi kan se står det gamle fiskemottaket på en parsell som ble fradelte allmenningsarealet på Engenesbrygga den 26.5.1988, jf. vedtak i Ibestad Bygningsråd av samme dato, og vi anser det på denne bakgrunn som tilstrekkelig sannsynliggjort at søker innehar privatrettslige rettigheter som samsvarer med det omsøkte tiltaket, slik saken korrekt er fremmet for realitetsbehandling. Grunneiererklæringen fra 1935 vil ikke være aktuell for behandlingen av søknaden utover dette.

Ibestad kommune har ikke vedtatt kommuneplan med arealdel, og den omsøkte eiendommen er uregulert. Det foreligger kun en midlertidig brukstillatelse for bygningen, og i denne er bygningen godkjent som bygning for fiskemottak, jf. midlertidig brukstillatelse av 10.12.1987. Bygningen ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

Pbl. § 17-2 inneholder et forbud mot vesentlige endringer av bygninger, konstruksjoner eller anlegg i strandsonen. Av henvisningen i pbl. § 87 nr. 2, bokstav e, kan det utledes at bestemmelsen kommer til anvendelse på bruksendringer. Den endring av bygningens formål som er aktuell i denne saken vil, slik vi ser det, klart representere en slik vesentlig endring som utløser forbudet i pbl. § 17-2.

Pbl. § 17-2 inneholder imidlertid et unntak fra det alminnelige forbudet for områder som er å regne som "tettbygde strøk", jf. annet ledd. Et spørsmål blir dermed om det omsøkte område er å anse som tettbygd strøk, slik at unntaksbestemmelsen kommer til anvendelse.

Bestemmelsens ordlyd antyder at avstanden mellom bygningene på stedet er av en viss betydning. I lovforarbeidene, Ot.prp nr. 1 (1965-66) s. 88, er følgende sagt om begrepet: *"Uttrykkene «tettbygd strøk» og «tettbebyggelse» defineres ikke i lovutkastet, og avgrensningen av disse begreper må i noen utstrekning bero på skjønn. I lovutkastet menes med tettbygd strøk område med konsentrert bebyggelse av et slik omfang at det nødvendiggjør særskilte anlegg og innretninger for å tilfredsstille felles behov på stedet, som f.eks. veg- og gatenett, vannforsynings- og kloakkanlegg, parkbelter, leikeplasser o. l."*

I juridisk teori, jf. "Plan- og bygningsrett" av O.J. Pedersen m.fl. pkt. 4.1 s. 337 er det videre uttalt at: *"Forbudet i pbl. § 17-2 gjelder ikke i tettbygde strøk. Det er strøk med konsentrert bebyggelse av et slikt omfang at det nødvendiggjør tekniske anlegg som veg, vann og avløpsanlegg – se Ot prp nr 1 (1964-65) s 88. Det vil først og fremst være boligstrøk. Typiske hytteområder uten regulert veinett vil ikke være tettbygde i lovens forstand – se Frihagen II 1988 side 60."* Det er videre lagt til grunn at det også legges vekt på de trafikkmessige forhold, og om stedet har et visst - om enn begrenset – bypreg, jf. Frihagen II 1988 side 60.

På bakgrunn av et konkret skjønn, basert på de faktiske forholdene som fremgår av sakens dokumenter m/tegninger, kan vi vanskelig se at den omsøkte eiendommen inngår som en del av et tettbygd strøk. Bruksendring av det gamle fiskebruket på eiendommen er dermed betinget av at det gis dispensasjon fra forbudet i pbl. § 17-2, jf. pbl. § 7.

Dispensasjonsvurderingen

I medhold av pbl § 7, første punktum, kan det dispenseres fra bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven dersom det foreligger "*særlige grunner*" som taler for dette.

Fylkesmannen vil presisere at plan- og bygningsloven er en såkalt "ja-lov", det vil si at bygningsmyndighetene som prinsipielt utgangspunkt plikter å gi søker tillatelse så fremt det ikke er gitt en positiv hjemmel for avslag i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 95 nr. 2.

Betegnelsen "dispensasjon" tilsier at det i utgangspunktet bare er i unntakstilfellene at det kan bli aktuelt å fravike lovens bestemmelser, og med ordlyden "*særlige grunner*" forstås naturlig at en overvekt av hensyn må tale *for* dispensasjon fra den konkrete bestemmelse, i den konkrete sak, for at slik kan gis. Hvis en overvekt av hensyn taler for å gi dispensasjon, tilsier alminnelige saklighetskrav at bygningsmyndighetene plikter å innvilge søknaden.

Utrykket "*særlige grunner*" må videre ses i forhold til de offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn.

Etter Fylkesmannens syn er kommunens dispensasjonsvurdering mangelfull. Det er ikke gjort rede for det rettslige vurderingstema som ligger til grunn for dispensasjonsvurderingen, jf. pbl. § 7, og drøftelsen av de faktiske forholdene i saken knyttes ikke opp mot hensynene bak den bestemmelse som det er aktuelt å dispensere fra, jf. i dette tilfellet strandvernbestemmelsen i pbl. § 17-2.

Pbl. § 7 gir anvisning på et såkalt *fritt skjønn* for kommunen. Fylkesmannen kan i henhold til fvL § 34 overprøve både kommunens rettsanvendelse og skjønnsutøvelse, men bør av hensyn til det kommunale selvstyre utvise en viss forsiktighet i forhold til å skulle overprøve kommunens skjønnsutøvelse. Fylkesmannen må imidlertid påse at et forvaltningsskjønn holder seg innenfor rammene av lovlig skjønnsutøvelse, med tanke på utvalg av hensyn og momenter i vurderingen. Det vil si at påbudte hensyn er tatt med i skjønnsvurderingen, og at det ikke er tatt utenforliggende hensyn. Såkalte nøytrale hensyn, som verken fremmer eller motvirker formålet bak strandvernbestemmelsen i pbl. § 17-2, kan trekkes inn i vurderingen så fremt de bare får beskjeden vekt.

Etter det vi kan se, har ikke kommunen i saksframlegget til det opprinnelige avslagsvedtaket vurdert vesentligheten av det avvik det planlagte tiltaket representerer i forhold til pbl. § 17-2, som det søkes dispensasjon fra. Dette må etter vårt syn være et påbudt hensyn ved den konkrete skjønnsutøvelsen etter pbl. § 7. Som tidligere nevnt har kommunen heller ikke vurdert tiltaket opp mot de hensyn som bestemmelsen om strandsonevern er ment å ivareta, eller vurdert hvorvidt det foreligger noen særlige grunner på søkers hånd for å innvilge dispensasjon i denne saken, jf. pbl. § 7. Kommunen har selvfølgelig anledning til også å trekke inn mer overordnede areal- og ressursdisponeringshensyn i en dispensasjonsvurdering etter pbl. § 7, men må hele tiden påse at skjønnet holder seg innenfor rammene av dispensasjonsbestemmelsen. Vi viser igjen til det prinsipielle utgangspunktet i plan- og bygningsloven som følger av § 95 nr. 2, jf. ovenfor.

Skjønnnet i dispensasjonsvurderingen fremstår etter vårt syn som så mangelfullt at det er grunn til å regne med at det kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41. Etter det vi kan se, har ikke denne feilen blitt rettet opp i klageomgangen, og vi finner på denne bakgrunn at avslagsvedtaket er ugyldig. Av hensyn til å sikre spørsmålet om dispensasjon en to-instansbehandling, returneres saken for ny behandling i kommunen.

Til kommunens saksbehandling

I klagen m/ tilleggsskriv er det anført at avslagsvedtaket er befattet med en rekke saksbehandlingsfeil, herunder inhabilitet og manglende overholdelse av veiledningsplikten i forvaltningsloven, samt usaklig forskjellsbehandling.

I saksframlegget for planutvalgets klagebehandling skrives det følgende:

"Videre i klagen klages det på dårlig saksbehandling, administrasjonen velger å ta dette som merknad til saksutredninger. Det er vedtaket som er myndighetsutøvende og klagerett på."

Etter vårt syn fremstår denne uttalelsen som misvisende. Saksbehandlingsfeil er en selvstendig ugyldighetsgrunn for enkeltvedtak, såfremt det er grunn til å regne med at den aktuelle feilen kan ha hatt innflytelse på resultatet. Dette prinsippet kommer til uttrykk i fvl. § 41. Det forhold at saken er for dårlig opplyst, eller at den som har truffet vedtaket har vært inhabil, vil for eksempel lett kunne tenkes å ha hatt betydning for resultatet i en forvaltningssak, og dermed medføre ugyldighet.

Habilitet

Klager har anført at to av planutvalgets medlemmer var inhabile til å treffe vedtak i sak om søknad om bruksendring, og i klagebehandlingen av den samme søknaden. Klager har også stilt spørsmål ved kommunens saksbehandler, Gunnar Paulsens, habilitet.

Spørsmålet om inhabilitet for de nevnte medlemmer av planutvalget ble reist under planutvalgets møte i forbindelse med klagebehandlingen, og avgjort kollegialt i henhold til fvl. § 8. Planutvalget kom enstemmig til at de to aktuelle medlemmene, henholdsvis Janne Helgesen og Eidar Tøllefsen, ikke var inhabile i denne saken. Spørsmålet om Gunnar Paulsens habilitet er først stilt i forbindelse med klagebehandlingen for Fylkesmannen.

I klagen er det opplyst at Janne Helgesen er gift med Børge Arvesen, og svigerinne til Johannes Arvesen. Børge Arvesen er leder av Straumen fiskarlag, som har kommet med innsigelser søknaden. I tillegg er Børge Arvesen medeier i Kleiva fiskefarm og et familierederi på Engenes. Det fremholdes at de nevnte personer har særlige interesser i at søknaden blir avslått, fordi dette sikrer at det ikke blir satt i gang virksomhet som konkurrerer med deres virksomhet på stedet mht. arealbruk. Videre hevdes det at Johannes Arvesen tidligere har vært interessert i å kjøpe Engenesbrygga.

Eidar Tøllefsen opplyses å være gift med Heidi Tøllefsen, som igjen er arbeidskollega med, og en nær venn av Sølvi Arvesen. Sølvi Arvesen er videre gift med den tidligere nevnte Johannes Arvesen. Eidar Tøllefsen er også medeier i firmaet Tøco, som er regnskapsfører for blant annet Arvesens fiskerederi, og han sitter i styret i firmaet Midnattsol AS sammen med Johannes Arvesen. Midnattsol AS driver blant annet "Kroa" på Engenes, jf. situasjonskart i brev fra kommunen av 27.8.2008, med blant annet utleie av overnattingsplasser.

Det fremgår av sakens dokumenter, jf. blant annet siste brev fra kommunen av 27.8.2008, at saksbehandler Gunnar Paulsen og hans familie eier aksjer i selskapet Midnattsol AS.

I henhold til forvaltningsloven (fvl.) § 6 første ledd bokstav a) vil en som selv er part i saken klart nok være inhabil. Etter det vi kan se, kan verken Janne Helgesen, Eidar Tøllefsen eller Gunnar Paulsen regnes som parter i denne saken. Det følger videre av § 6, første ledd, bokstavene b) - e) at også nært slektskap m.v. til sakens parter kan føre til automatisk inhabilitet.

Etter Fylkesmannens syn foreligger det ikke slike forhold som fører til automatisk inhabilitet i henhold til fvl. § 6, første ledd, bokstav b) - e). Etter § 6 annet ledd kan imidlertid også andre "særegne forhold" som er egnet til å svekke tilliten til den medlemmets upartiskhet føre til inhabilitet. Hvorvidt det foreligger slike "særegne forhold" vil bero på en konkret vurdering.

I uttrykket "særegne forhold" ligger at situasjoner som svært mange er i, ikke medfører inhabilitet. Forholdet behøver likevel ikke være helt unikt. Slektskaps- og representasjonsforhold m.v. som ikke dekkes av bestemmelsene i første ledd, kan etter omstendighetene komme inn under annet ledd. Når det er spørsmål om å bruke andre ledd på slike forhold, må det imidlertid sees hen til de vurderinger lovgiver har foretatt ved å trekke grensene nettopp slik det er gjort i første ledd. Forhold av annen art enn de som er nevnt i første ledd er således mer aktuelle, for eksempel vennskap og uvennskap. I juridisk teori og rettspraksis er det imidlertid lagt til grunn at det må dreie seg om et virkelig nært vennskap eller uvennskap, "at man kjenner hverandre, eller er arbeidskamerater eller kolleger, er ikke tilstrekkelig til å begrunne inhabilitet. Uenighet for eksempel om faglige eller politiske spørsmål er heller ikke nok.", jf. Eckhoff/Smith, "Forvaltningsrett", 8. utgave, side 192.

Fylkesmannen finner det ikke godtgjort at det foreligger slike særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til Janne Helgesens eller Eidar Tøllefsens upartiskhet på bakgrunn av deres relasjoner og slektsforhold, som beskrevet ovenfor. Vi legger vekt på det forhold at Ibestad kommune er en forholdsvis liten kommune, og at det således lettere vil kunne oppstå grensetilfeller i relasjon til forvaltningslovens inhabilitetsbestemmelser her enn i en større kommune, uten at dette bør gå unødig hardt ut over representasjonen i kommunens organer. Et enstemmig planutvalg har videre kommet til at de to aktuelle medlemmene ikke er inhabile til å delta i avgjørelsen av denne saken. Fylkesmannen finner dermed ikke at det foreligger noen saksbehandlingsfeil ved det forhold at Janne Helgesen deltok i behandlingen og avgjørelsen av søknaden om bruksendring.

Når det gjelder saksbehandler Gunnar Paulsen og planutvalgets medlem, Eidar Tøllefsen, blir det imidlertid et særlig spørsmål om deres tilknytning til selskapet Midnattsol AS kan medføre inhabilitet. Spørsmålet må bli om og i hvilken utstrekning en innvilgelse eller et avslag på søknaden om bruksendring for Engenesbrygga må antas å ha betydning for driften av Midnattsol AS. Siden dette selskapet også driver med utleie av overnattingsplasser, kan det her tenkes å eksistere en viss interessekonflikt. Kroa der Midnattsol AS driver med utleie av leiligheter, ligger like ved Engenesbrygga. På denne bakgrunn kan både Gunnar Paulsen og Eidar Tøllefsen tenkes å ha en viss økonomisk interesse i utfallet av søknaden.

På den andre siden gjelder de samme synspunkter som nevnt ovenfor i forhold til situasjonen i en så vidt liten kommune som Ibestad. Det må også sees hen til at lovgiver som utgangspunkt ikke har funnet det nødvendig å gjøre alminnelige aksjeeiere og funksjonærer i selskap som er *part* i saken automatisk inhabile, jf. fvl. § 6, første ledd, bokstav e), bare ledere, styremedlemmer mv. Midnattsol AS er ikke part i denne saken, noe som forsterker dette momentet.

Når habilitet vurderes etter fvl. § 6, annet ledd, i relasjon til en eksisterende aksjeandel i et selskap som kan tenkes berørt av sakens utfall, er det særlig to forhold som kan tenkes å få betydning; aksjeandelens størrelse, og hvorvidt det kan påregnes utbetalt utbytte fra selskapet. I en sak for Sivilombudsmannen fra 1975, sak 1086 K/74, ble det eksempelvis tillagt vekt i en habilitetsvurdering av en kommuneingeniør at han var medeier i et trelastfirma "for en betydelig del, og at han må antas å ha direkte økonomisk interesse av hvor mange X-hus som blir solgt i - - -", jf. punkt 4.

Fylkesmannen tar ikke konkret stilling til betydningen av det faktum at saksbehandler i kommunen, Gunnar Paulsen, og medlem av planutvalget, Eidar Tøllefsen, begge innehar aksjeposter i selskapet Midnattsol AS. Dette fordi vi ikke kan se at forholdet er av betydning for utfallet av vår klagebehandling, og av denne grunn ikke finner det nødvendig å utrede faktum rundt aksjeandelens størrelse, samt størrelsen på et eventuelt utbytte fra selskapet, nærmere. Vi vil imidlertid få presisere at dette er en vurdering som pånytt aktualiseres for kommunen når saken tas opp til fornyet behandling, og vi anmoder på denne bakgrunn kommunen om å ta i betraktning de momenter i habilitetsvurderingen som er nevnt ovenfor ved saksbehandlingen.

Sakens opplysning

Klager har videre anført at saksfremstillingen har vært mangelfull, og særlig er det pekt på at kommunen har benyttet ord som "leiligheter" mv. om fritidsleilighetene. Det har vært sentralt for søker å få frem at det dreier seg om leiligheter som ikke forventes bebodd hele året. Siden dette forhold i alle tilfelle må regnes for opprettet under klagebehandlingen, jf. kommunens saksframlegg, går ikke Fylkesmannen inn i noen nærmere vurdering mht. til kravet om at saken skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, jf. fvl. § 17.

Usaklig forskjellsbehandling

I klagen anføres det også at avslagsvedtaket representerer en usaklig forskjellsbehandling fra kommunens side. Det er i denne forbindelse vist til at planutvalget i kommunen, i samme møte som søknaden om bruksendring ble avslått, vedtok å gi tillatelse til deling av en eiendom i nærheten av Engenesbrygga, for å senere skulle starte bygging av et rorbuanlegg med fire boenheter på denne eiendommen, jf. sakslisten for møtet den 11.4.2008, og sak 0003/08. Som nevnt ovenfor sendes denne saken tilbake til kommunen for fornyet behandling. Vi henstiller i denne forbindelse til kommunen om å påse at enhver forskjellsbehandling av saker som ellers er sammenlignbare i forhold til rettslige vurderinger og faktum, blir saklig begrunnet.

Veiledningsplikt og begrunnelse av vedtak

På bakgrunn av sakens dokumenter finner vi det ikke godtgjort at det foreligger slike brudd på veiledningsplikten i fvl. § 11 som klager har anført. På generelt grunnlag vil vi imidlertid be kommunen om å påse at veiledningsplikten blir overholdt.

Avslutningsvis vil Fylkesmannen peke på nødvendigheten av å gi søker en tilfredsstillende begrunnelse, særlig for det tilfelle at søknaden avslås, jf. fvl. § 24, første ledd.

Verken i det opprinnelige avslagsvedtaket, eller i vedtaket hvor klagen ikke tas til følge, er det korrekt vist til de regler som vedtaket bygger på. Dette kan bare utelates der hvor man med sikkerhet kan gå ut fra at parten kjenner de aktuelle regler. Etter vårt syn burde vedtaket vært klart hjemlet i dispensasjonsbestemmelsen i pbl. § 7, og det burde henvises til den bestemmelse som det har vært aktuelt å vurdere dispensasjon fra, i denne saken pbl. § 17-2. Videre burde det også fremgå klart av begrunnelsen dersom årsaken til avslaget var at man ikke fant at vilkårene for dispensasjon å foreligge. For øvrig vises det til fvl. § 25. Siden vedtaket uansett blir sendt tilbake til kommunen for fornyet behandling, finner vi det ikke nødvendig å vurdere hvorvidt dette er en saksbehandlingsfeil som medfører ugyldighet.

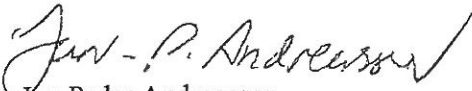
På bakgrunn av ovenstående og med hjemmel i pbl. § 15, jf. delegasjonsfullmakt fra Miljøverndepartementet, treffer Fylkesmannen følgende

vedtak:

Kommunens vedtak i sak 0005/08 oppheves. Saken oversendes kommunen for fornyet behandling.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. pbl. § 15, jf. fvl. § 28. Partene er underrettet ved kopi av vedtaket. Et nytt vedtak i saken kan påklages til Fylkesmannen på vanlig måte.

Etter fullmakt


Jan-Peder Andreassen
avdelingsdirektør


Ole Ramberg
fagsjef

*Kopi til:
Engenesbrygga AS Svartdalsveien 38 9407 Harstad*

116/13-11

Katrine Nordgård

Fra: Hugo Lilleng <huglil@online.no>
Sendt: 17. september 2012 11:05
Til: Postmottak Epost
Emne: Klage på vedtak

Hei

Viser til vedtak i sak 127/12

Klager med dette på vedtaket og anser dette for å være ulovlig.

Punkt 2 i vedtaket henviser til en reguleringsplan som ikke er lovlig fattet og som er kommet etter søknaden vår ble levert inn til Ibestad kommune. Med andre ord brudd på § 97 i Grunnloven.

Med hilsen
Hugo Lilleng
-Daglig leder-
Engenesbrygga AS



Fylkesmannen i Troms
Romssa fylkka mánni

Saksbehandler
Ane Karine Lillevoll

Telefon
77 642069

Vår dato
13.06.2013
Deres dato
08.02.2013

Vår ref.
2013/798 - 5
Deres ref.

116/13-12

Saksb LIS	
20 JUNI 2013	
Saksnummer	13/13307
Arkivkode	423.1
Utkast	43
Arkivkode:	

Ibestad kommune

9450 Hamnvik

Klage på vedtak i sak 23/12 og 127/12 – søknad om bruksendring fra fiskerivirksomhet til utleievirksomhet og påbygging – eiendommen 107/53, Engenesbrygga

Vi viser til kommunens oversendelse av ovennevnte klagesak, mottatt her 18.2.2013, samt vårt foreløpige svar av 13.5.2013.

Saken gjelder gyldigheten av kommunens vedtak om å avslå søknad om bruksendring fra fiskerivirksomhet til utleievirksomhet, samt tillatelse til å utvide bygget med én etasje. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak i sak 127/12, og saken hjemvises til fornyet behandling. Vedtaket må anses som ugyldig på grunn av saksbehandlingsfeil. Kommunen har ikke foretatt en dispensasjonsvurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 7 som oppfyller kravene til begrunnelse, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 24 og 25.

Sakens bakgrunn

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter, og gir derfor ikke et fullstendig saksreferat. Vår avgjørelse bygger på de opplysninger som fremkommer i det skriftlige materialet som er oversendt fra kommunen.

I brev av 13.7.2007 søkte Ibestad Byggservice AS v/Trond Hanssen, på vegne av Engenesbrygga AS, om bruksendring av det tidligere fiskemottaket på eiendommen 107/53, med det formål å skulle bygge dette om til utleieenheter. I den forbindelse var det ønskelig å bygge på en etasje, slik at bygget etter påbygging ville bestå av tre etasjer totalt.

I møte den 5.2.2008, under sak PS 0005/08, avslo planutvalget i Ibestad kommune søknaden. Det forelå da ingen reguleringsplan for området, men siden tiltaket lå innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, måtte søknaden vurderes i forhold til dispensasjon fra pbl. 1985 § 17-2. Etter klage fra Engenesbrygga AS, opphevet Fylkesmannen 9.9.2008 kommunens vedtak og sendte saken tilbake for ny behandling. Vårt vedtak ble begrunnet med at kommunens dispensasjonsvurdering var mangelfull.

Fylkeshuset, Strandvegen 13
Postboks 6105, 9291 Tromsø

Telefon: 77 64 20 00
Telefaks: 77 64 21 39

Avdeling
Justis- og
sosialavdelingen

postmottak@fmtr.no
www.fylkesmannen.no/troms

Lilleng informerte Fylkesmannen 5.12.2008, om at kommunen ikke hadde fattet et nytt vedtak i saken. Fylkesmannen sendte 8.12.2008 anmodning til Ibestad kommune om å prioritere saken på grunn av dens lange saksbehandlingstid. Fylkesmannen ble på nytt kontaktet av Lilleng 11.2.2009, da søknaden fremdeles ikke hadde blitt behandlet. I brev av 2.3.2009 til Fylkesmannen, orienterte Ibestad kommune om at den lange saksbehandlingstiden hadde sammenheng med at Lilleng hadde reist inhabilitetsinnsigelse mot leder for kommunens plan og utviklingsseksjon. Kommunen forsøkte derfor å få saken behandlet av en annen kommune, noe som viste seg å være vanskelig.

Søknaden ble stilt i bero da kommunen i juni 2009 vedtok bygge- og deleforbud i påvente av at det ble utarbeidet reguleringsplan for området.

Kommunestyret vedtok 22.6.2011, under sak 24/11, detaljreguleringsplan for Engenes sentrum. I planen ble 1. etasje regulert til fiskemottak, eller «annen og liknende fiskerirettet virksomhet», mens 2. etasje ble tillat ombygget til rorbuer eller «annen form for utleieenheter til fritids- og turistformål». Maksimal mønehøyde ble satt til 9 meter over kainivå.

Samme dag vedtok kommunen å avslå søknaden om bruksendring, med den begrunnelse at den ikke var i henhold til nye reguleringsbestemmelser. Avslaget ble påklaget av Lilleng i e-post av 23.8.2011, da han mente det led av saksbehandlingsfeil i form av mangelfull begrunnelse. I brev datert 7.10.2011 fremkommer det at kommunen «tar klagen til følge», så vidt vi forstår ved at den ville ta søknaden opp til ny vurdering til tross for at klagefristen var oversittet. Det fremkommer videre av brevet at kommunen «ser at det vil være behov for en del nærmere avklaringer, vi vil komme tilbake til dette.»

Detaljreguleringsplanen ble påklaget den 10.10.2011 av Engenesbrygga AS v/Hugo Lilleng, men Fylkesmannen stadfestet kommunes vedtak 14.12.2012.

I et forsøk på å imøtekomme søknaden fra Lilleng, avholdt kommunen v/Plan, næring og utvikling et møte med Lilleng 27.10.2011. På bakgrunn av dette møtet vedtok formannskapet 9.2.2012 i sak 23/12 følgende:

1. Engenesbrygga AS gis tillatelse til bygging av følgende takhøyder:
 - Om det velges pulttak bygges det innen regulert høyde bestemt til 9,0 m.
 - Om det bygges med skrått tak bygges det innen max høyde på 9,9 m.
2. 1. etasje tillates bygget til rorbuer.
3. 2. og 3. etasje tillates bygget til rorbuer.
4. Dette forutsetter at det ikke medfører næringsmessige begrensninger i området.
5. Endringen ansees å være en mindre vesentlig endring og tas med i ved neste revisjon av planen, dvs innarbeides i nye reguleringsplanen for hele Engenes.
6. Berørte naboer skal tilskrives og gjøres kjent med vedtaket og sin klagerett.
6. Byggesøknaden behandles etter Pbl's bestemmelser

Kommunen mottok 28.2.2012, 5.3.2012 og 7.3.2012 klager på vedtaket i sak 23/12 fra ulike fiskebedrifter på Engenes. I klagen er det anført at oppføring av ytterligere en etasje vil medføre at bygget estetisk sett ikke ville harmonere med bygningene rundt, samt være til ugunst for «det meste av etablerte og framtidige næringsinteresser i det regulerte området.»

Det ble også påpekt: at det var viktig at kaia kunne brukes til allmenne fornål, særlig fiskeri. Utbygging til rorbuer i 2. og 3. etasje ville etter deres mening «umuliggjøre et utvikling av bygget som mottaksstasjon for fisk i Vågsfjorden pga. støy og lukt.» Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Klagene ble behandlet av formannskapet 6.9.2012 i sak 127/12, men ble i følge vedtakets ordlyd ikke tatt til følge. Formannskapet endret imidlertid ordlyden i vedtakets punkt 2, tilføyde to setninger i vedtakets punkt 3 (understreket av oss), samt vedtok et nytt punkt 7. Vedtaket ble utformet slik:

1. Engenesbrygga AS gis tillatelse til bygging av følgende takhøyder:
 - a. Om det velges pulttak bygges det innen regulert høyde bestemt til 9,0 m.
 - b. Om det bygges med skrått tak bygges det inne maksimal høyde på 9,9 m.
2. 1. etasje disponeres som i henhold til reguleringsplan.
3. 2. og 3. etasje tillates bygget til rorbuer. Dette forutsetter at det ikke medfører næringsmessige begrensninger i området. Støy, lukt eller annen næringsmessig virksomhet i havna kan ikke påklages.
4. Endringen ansees å være en mindre vesentlig endring og tas med i ved neste revisjon av planen, dvs. innarbeides i nye reguleringsplanen for hele Engenes.
5. Berørte naboer skal tilskrives og gjøres kjent med vedtaket og sin klagerett.
6. Byggesøknaden behandles etter PBLs bestemmelser.
7. Konsekvenser med økt belastning/bruk må utredes før eventuell bygge-tillatelse gis. Kostnader ved utredning dekkes av utbygger.

Vedtaket av 6.9.2012 ble påklaget av tiltakshaver i e-post av 17.9.2012. I klagen er det anført at vedtakets punkt 2 henviser til en reguleringsplan som ikke er lovlig fattet og som ble vedtatt etter at søknaden ble sendt inn.

Klagen ble behandlet 4.3.2013 i sak 36/13, men ble ikke tatt til følge. Saken ble etter dette oversendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Fylkesmannens vurdering

Klagen anses rettidig fremmet av parter med rettslig klageinteresse, jf. fvl. §§ 28 første ledd og 29 første ledd.

Fylkesmannens myndighet

Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klageren legger frem, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Der Fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet av en kommune, skal vi imidlertid legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven § 34 annet ledd.

Lovvalg

En ny plan- og bygningslov (pbl.) trådte i kraft 1.7.2009. Saken skal imidlertid i sin helhet behandles etter plan- og bygningsloven av 1985, jf. forskrift om samvirke mellom gammel og ny plan- og bygningslov § 13 siste setning. Det fremgår der at «[s]øknader som er

sendt kommunen før ny plandel trer i kraft skal behandles etter § 7 i pbl.85.» Søknad om dispensasjon ble sendt 13.7.2007. Henvisningene til plan- og bygningsloven i det følgende gjelder derfor 1985-loven.

Rettslig grunnlag

Saken gjelder søknad om bruksendring fra fiskevirksomhet til utleievirksomhet, samt søknad om oppføring av påbygg. Bruksendring og påbygging er søknadspliktig og krever tillatelse fra bygningsmyndighetene, jf. pbl. § 93 første ledd bokstav a og c. Videre følger det av pbl. § 31 første ledd at reguleringsplaner er straks bindende for alle tiltak som nevnt i pbl. § 93 innenfor planens område.

Gjeldende planer på avgjørelsestidspunktet skal legges til grunn ved behandlingen av en søknad, jf. f.eks. Sivilombudsmannens uttalelse i Somb-2007-521. Den private part kan således etter omstendighetene måtte finne seg i at plangrunnlaget endres i hans disfavør etter at søknad er inngitt, forutsatt at lovens krav til fremdrift i saksbehandlingen er fulgt. I dette tilfellet ble det nedlagt bygge- og deleforbud på eiendommen i juni 2009, etter at Fylkesmannen 9.9.2008 hadde opphevet kommunens avslag på søknaden om å bruke fiskemottaket til utleieenheter, som forutsatte dispensasjon fra byggeforbudet i pbl.85 § 17-2. Bygge- og deleforbudet ble vedtatt før kommunen hadde behandlet søknaden av 13.7.2007 på nytt. Den ferdige detaljreguleringen medførte ingen endring av rettsgrunnlaget for behandling av saken i søkerens disfavør, i og med at tiltaket uansett krevde dispensasjon fra pbl. § 17-2 før planen ble vedtatt. Den vedtatte planen kom ham snarere i møte, i og med reguleringen av andre etasje til utleieenheter for fritids- og turistformål, jf. under. På denne bakgrunn kan ikke Fylkesmannen tillegge det rettslig betydning at det tok noe lang tid før søknaden om bruksendring, herunder dispensasjon, ble møtt med et bygge- og deleforbud.

Reguleringsplan for Engenes sentrum var vedtatt da kommunen behandlet søknad om tillatelse til bruksendring fra fiskevirksomhet til utleievirksomhet. Det forhold at Lilleng klaget over planen, og at klagen ikke var behandlet av Fylkesmannen da søknaden om dispensasjon ble behandlet, er uten betydning i vurderingen av dispensasjonsvedtakets gyldighet. En eventuell klage medfører ikke i seg selv at rettsvirkningen av planvedtaket suspenderes inntil klagen er avgjort, jf. *Plan og bygningsloven med kommentarer*, av Frode A. Innjord m.fl., 1. utgave s. 367.

I reguleringsplanen er maksimal tillat mønehøyde for Engenesbrygga 9 meter over kainivå. Første etasje er regulert til fiskemottak, eller annen liknende fiskerirettet virksomhet. Andre etasje tillates ombygget til rorbuer eller annen form for utleieenheter til fritids- og turistformål. Tillatelse til ønsket tiltak krever derfor dispensasjon fra reguleringsplanen.

Videre ligger eiendommen innenfor 100-metersbeltet i strandsonen. Vi har i vårt vedtak av 9.9.2008 vurdert og kommet til at tiltaket var betinget av dispensasjon fra forbudet mot bygging i strandsonen, jf. pbl. § 17-2 første ledd. Det fremkommer imidlertid av bestemmelsens annet ledd at forbudet mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet ikke gjelder «i områder som omfattes av reguleringsplan.» Da det nå foreligger en reguleringsplan for området, krever ikke tillatelse til bruksendring lenger dispensasjon fra forbudet om bygging i strandsonen.

Kommunens saksbehandling

Kommunen har underinstansbehandlet og oversendt både klage fra naboer på vedtak i sak 23/12 og klage fra Lilleng på vedtak i sak 127/12. Saksbehandlingen fremstår som svært uoversiktlig og etterlater tvil om hvorvidt kommunen har forstått reglene for behandling av klager.

Et enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. fvl. § 28 første ledd. Dersom underinstansen endrer det opprinnelige vedtaket etter klage, jf. fvl. § 33 annet ledd, treffes det et nytt realitetsvedtak. Et vedtak vil være omgjort etter klage dersom endringen skjer i klagers favør, selv om denne ikke gis medhold fullt ut. Det nye vedtaket vil da erstatte det opprinnelige vedtaket og kunne påklages, og klagesaken på det opprinnelige vedtaket anses avsluttet. Klagen på det første vedtaket skal med andre ord ikke oversendes klageinstansen for behandling. På lik linje med andre vedtak, må vedtaket avgjort etter klage oppfylle de alminnelige saksbehandlingsreglene, samt øvrige aktuelle materielle krav. Dersom dette ikke er gjort, kan vedtaket være ugyldig på grunn av saksbehandlingsfeil, jf. prinsippet i fvl. § 41.

Dersom underinstansen ved klagebehandling ikke tar klagen til følge, treffes det ikke et nytt realitetsvedtak. Dette betyr at det ikke er klageadgang på underinstansens behandling av klagen. Klagen på det opprinnelige vedtaket må dermed oversendes klageinstansen for endelig avgjørelse, jf. fvl. § 33 tredje ledd.

Fylkesmannen finner det også nødvendig å rette en kommentar til kommunens saksbehandlingstid.

Klage skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker, jf. byggesaksforskriften § 7-1 bokstav d. Kommunen mottok som nevnt 28.2.2012, 5.3.2012 og 7.3.2012 klage på vedtak i sak 23/12. Disse ble først underinstansbehandlet 6.9.2012, seks måneder etter at klagen ble mottatt. Klagen fra Lilleng sendt 17.9.2012, ble ikke behandlet før 4.3.2013, ytterligere seks måneder senere.

Fylkesmannen bemerker at kommunen ikke har fulgt lovens krav til fremdrift i saken. Håndtering av saken er også klart i strid med prinsippet om god forvaltningsskikk. Vi ber kommunen om å ta dette til etterretning for senere saksbehandling.

Vedtak av 6.9.2012 i sak 127/12 – klagen fra naboer (bl.a. fiskebedrifter på Engenes)
Vedtaket i sak 127/12 var en underinstansbehandling av klage på vedtak av 9.2.2012 i sak 23/12. Klagen ble i følge vedtakets ordlyd ikke tatt til følge. Kommunen v/formannskapet har imidlertid som nevnt endret ordlyden i pkt. 2 fra å være «1. etasje tillates til fiskemottak, FM1, eller annen fiskerirettet virksomhet» til å bli «1. etasje disponeres som i henhold til reguleringsplan». Den har videre tilføyd følgende to setninger i pkt. 3: «Dette forutsetter at det ikke medfører næringsmessige begrensninger i området. Støy, lukt eller annen næringsmessig virksomhet i havna kan ikke påklages.» Til sist har kommunen satt ett nytt pkt. 7 med følgende ordlyd: «Konsekvenser med økt belastning/bruk må utredes før eventuell bygge-tillatelse gis. Kostnader ved utredning dekkes av utbygger.»

Spørsmålet er om disse endringene gjør at det ble truffet et nytt vedtak i klagerens (naboenes) favør. Dersom spørsmålet besvares bekreftende, vil sak 127/12 erstatte sak 23/12, og klagen fra Lilleng på vedtak i sak 127/12 må behandles.

Fra klagen til fiskebedriftene datert 29.2.2013 hitsettes følgende:

«Engenes havn er avhengig av den gamle allmennkaia som delvis omslutter bygget. Det er viktig at den kan brukes til almenne formål, da spesielt fiskeri. Videre er det viktig at næringsvirksomheten får gå sin gang i form av bruksarbeide, i land og ombordtaking, sveising, rengjøring og alt som følger med næringsvirksomhet.(...) Vi tror at en utbygging til rorbuer i 2. og 3. etasje vil umuliggjøre et utvikling av bygget som mottaksstasjon for fisk i Vågsfjorden pga. av støy og lukt.»

Selv om kommunen i vedtaket har skrevet at klagen ikke har ført frem, har den stilt et nytt vilkår om at «Konsekvenser med økt belastning/bruk må utredes før eventuell bygge-tillatelse gis. Kostnader ved utredning dekkes av utbygger.» Dette er et tyngende vilkår for tiltakshaver, som etter Fylkesmannens mening er gitt med det formål å ta klagen delvis til følge. Vi viser til at det i klagen gis uttrykk for bekymring for rorbuenes innvirkning på fiskevirksomheten, samt viktigheten av at «næringsvirksomheten får gå sin gang». Vi forstår videre at den nye setningen i pkt. 3 ble tilføyd for å vise at klagen over støy og lukt derimot ikke ble tatt til følge. Klagers anførsler sett i sammenheng med vedtakets nye utforming, viser at endringene i vedtaket har sammenheng med klagen. Vi legger derfor i det følgende til grunn at vedtaket i sak 23/12 er omgjort etter klage, jf. fvl. § 33. Vedtaket i sak 127/12 er således et nytt realitetsvedtak som Lilleng påklaget 17.9.2012. Som nevnt ble klagen ikke tatt til følge av kommunen, og dermed oversendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Dispensasjonsvurdering

Saken gjelder som nevnt søknad om bruksendring fra fiskerivirksomhet til utleievirksomhet, samt om oppføring av påbygg. Det fremstår som uklart for oss hva kommunen mener er betinget av dispensasjon. Fylkesmannen mener at tillatelse til utleieenheter i første etasje krever dispensasjon fra reguleringsplan, siden første etasje er regulert til fiskemottak/fiskerirettet virksomhet. Utleieenheter i andre etasje vil være i samsvar med plan. Reguleringsplanen har ingen etasjebegrensning, men derimot en høydebegrensning på 9 meter. Dette innebærer at dersom tiltaket vil få en høyde over 9 meter, må kommunen også vurdere dispensasjon fra høydekravet i reguleringsplanen.

Det kan dispenseres fra bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven dersom det foreligger «særlige grunner» som taler for dette, jf. pbl. § 7.

Vilkåret «særlige grunner» må i utgangspunktet sees i forhold til de prinsipper og hensyn som ligger bak arealbruksdisponeringen i kommuneplanen og de bestemmelser i loven det er aktuelt å dispensere fra. Disse hensyn skal vurderes mot de mer konkrete forhold i saken, herunder behovet for og ulempene ved at dispensasjon gis.

For at lovvilkåret «særlige grunner» skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering er av en slik karakter og har en slik tyngde at de kan slå gjennom overfor de hensyn bestemmelsen er ment og skulle ivareta.

I formannskapetets innstilling fremkommer det at «Engenesbruket AS, v/ Hugo Lilleng har fremmet søknad om å bygge ut Engenesbrygga med 3 etasjer.» Fra formannskapetets vurdering hitsettes følgende:

«Administrasjonen mener at det ikke er behov for å omgjøre formannskapetets tidligere vedtak da de innkomne klager ikke belyser nye relevante sider av saken enn de som tidligere har vært oppe til vurdering. Når det gjelder estetikk så vil dette være opp til kommunen å vurdere i den videre prosessen når en konkret byggesøknad foreligger. Bygget er regulert for tillatte formål, og de gamle fiskeriinteressene ivaretas gjennom dette. En utbygging av denne størrelsen vil ikke medføre betydelig mye større belastning på de bærende masser i grunnen. En utbygging i høyden vil ikke skape noen nye hinder for de som skal ferdes i området.»

Etter Fylkesmannens syn er kommunens dispensasjonsvurdering svært mangelfull. Kommunen har ikke gjort rede for det rettslige vurderingstema som ligger til grunn for dispensasjonsvurderingen, jf. pbl. § 7. Av denne grunn fremkommer det heller ikke hvorvidt kommunen har vurdert søknaden etter plan- og bygningsloven av 1985 eller 2008. Drøftelsen av om søknaden skal innvilges eller ikke, foretas uten at kommunen nevner hva i søknaden som krever dispensasjon. Drøftelsen knyttes således heller ikke opp i mot hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra. Det forhold at kommunen i sin vurdering sier at «Bygget er regulert for tillatte formål» tilsier at kommunen ikke har forstått at tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanen. Søknaden gjaldt bruksendring for hele bygget, og ikke bare 2. og 3. etasje, slik kommunen har gitt tillatelse til. Kommunen skulle med andre ord ha vurdert hvorvidt det forelå «særlige grunner» til å gi dispensasjon fra reguleringsplanen for 1. etasje. Kommunen har derimot avslått søknaden om bruksendring, uten å foreta en slik vurdering.

Kommunen har heller ikke gitt en tilstrekkelig begrunnelse av avgjørelsen, slik fvl. §§ 24 og 25 krever. Vi viser til den forbindelse til Sivilombudsmannens uttalelse i sak Somb-2011-2812:

«Forvaltningsloven 10. februar 1967 §§ 24 og 25 inneholder krav til begrunnelsen for enkeltvedtak. Begrunnelsesplikten skal blant annet sikre at berørte parter i saken får nødvendig og tilstrekkelig informasjon til å forstå forvaltningens avgjørelse og hvorfor forvaltningen eventuelt ikke etterkommer partens søknad, krav, ønske eller klage. Dette er viktig av hensyn til parten selv, men er også ansett nødvendig for å ivareta forvaltningens legitimitet og publikums tillit til forvaltningen. Krav om begrunnelse oppfordrer til større grundighet og nøyaktighet ved behandling og avgjørelse av saken, noe som i neste omgang vil føre til flere materielt sett riktige avgjørelser.

Reglene om begrunnelsens innhold i § 25 må ses på som minimumsregler. Bestemmelsen er utformet slik at kravene til begrunnelsens innhold vil variere med behovet i den enkelte saken. Forvaltningen må derfor alltid vurdere om det bør gis en mer utfyllende begrunnelse enn det som strengt tatt følger av ordlyden i § 25. Omfanget av begrunnelsen må klart nok avveies mot ressursbruk idet det tar tid å utarbeide gode og dekkende begrunnelser. På den annen side vil gode begrunnelser i stor grad avverge både klager og etterfølgende korrespondanse med parter som ber om utfyllende begrunnelse. Dekkende begrunnelse er spesielt viktig ved håndheving av

skjønsmessige bestemmelser, se blant annet min uttalelse i SOM-2008-985.

Det må være et grunnleggende krav til begrunnelse for et dispensasjonsvedtak etter pbl. § 19-2 at det fremgår at hvert av lovens kumulative vilkår er vurdert og hvilke konklusjoner vurderingene munnet ut i. Fylkesmannen har i vedtaket verken vist til fordelene eller ulempene ved å gi dispensasjon, og heller ikke konkludert med om vilkåret i pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum er oppfylt. En slik mangel ved begrunnelsen etterlater et inntrykk av at fylkesmannen ikke har vurdert hvorvidt vilkåret er oppfylt.»

Uttalelsen knytter seg til pbl. 2008 § 19-2. Bestemmelsen er imidlertid i stor grad en videreføring av pbl. 1985 § 7. På bakgrunn av dette mener vi uttalelsen også har verdi i forhold til begrunnelseskravet etter pbl. 1985 § 7.

Fylkesmannen vil også rette en kommentar til kommunens uttalelse i brev av 21.1.2013 til Hugo Lilleng. I brevet har kommunen v/Plan, næring og utvikling uttalt følgende:

«På grunn av at innkommet søknad ikke er i tråd med stadfestet gyldig reguleringsplan og de vedtak som er gjort, kan ikke Ibestad kommune behandle byggesøknaden for Engenesbrygga slik den foreligger. Tiltaket må søkes på nytt, da med oppdatert dokumentasjon og tegninger som viser hvilken tak- og etasjeløsning som velges. Ny søknad vil også kreve ny ansvarlig søker da Ibestad Byggservice AS er avvirket. For ordens skyld leveres ny søknad etter avsluttet klagebehandling.»

Vi stiller spørsmål ved kommunens uttalelse om at den ikke kan behandle søknaden på grunn av den vedtatte reguleringsplanen og «de vedtak som er gjort». Reguleringsplanen er kun relevant i vurderingen av søknadens utfall (tillatelse eller avslag), og gir ikke hjemmel til å avstå fra å behandle søknaden (avvisning).

Videre kan nestsiste setning i sitatet tolkes dithen at kommunen mener at foreliggende søknad ikke kan behandles på grunn av manglende ansvarlig søker, og at tillatelse er betinget av at ny søknad fremmes av ny ansvarlig søker. Etter vårt syn fremstår denne uttalelsen som misvisende. Tiltakshaver har ansvar for å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene, jf. byggesaksforskriften § 12-1. Bygningsmyndighetens sentrale plikt under byggesaksbehandlingen er å kontrollere om det innsendte materiale er tilstrekkelig, og dersom noe mangler plikter bygningsmyndighetene å gi tiltakshaver beskjed om hva som mangler. Dette betyr at når tiltakshaver har fremskaffet nye ansvarlige foretak må søknaden behandles. Dersom tiltakshaver er gjort oppmerksom på mangelen i søknaden, og han likevel ikke retter denne, vil ikke kommunen kunne ta standpunkt til om vilkårene for tillatelse etter pbl. § 94 er tilstede, og dermed avslå søknaden.

Videre finner vi behov for å rette en kommentar til kommunens vilkår i pkt. 7 i vedtaket. Det følger av pbl. § 7 første ledd siste punktum at «forvaltningen kan stille vilkår for dispensasjonen». Dette innebærer at istedenfor å avslå en søknad, kan bygningsmyndighetene stille vilkår for å avdempe ulempene dispensasjon vil gi. Adgangen til å stille vilkår må imidlertid forstås med de begrensninger som følger av alminnelig forvaltningsrett om at vilkåret må ligge innenfor rammen av de hensyn loven skal ivareta. Vilket må med andre ord ha saklig sammenheng med begunstigelsen. Videre kan vilkåret ikke være

uforholdsmessig tyngende, jf. *Forvaltningsrett* av Torstein Eckhoff og Eivind Smith, 8. utgave s. 396. Dersom disse vilkårene ikke er oppfylt, kan vedtaket være ugyldig på grunn av saksbehandlingsfeil, jf. prinsippet i fvl. § 41.

Formannskapet har som nevnt stilt vilkår om at «Konsekvenser med økt belastning/bruk må utredes før eventuell bygge-tillatelse gis. Kostnader ved utredning dekkes av utbygger.» Vilrådets ordlyd er svært upresist og reiser vanskelige tolknings spørsmål. Det er ikke mulig å klargjøre hva som ligger i dette tyngende vilkåret, og således heller ikke mulig for tiltakshaver å forholde seg til. Ordlyden «konsekvenser» kan for eksempel sikte til miljømessige konsekvenser og økonomiske konsekvenser. Adgang til å stille vilkår forutsetter at det stilles konkrete vilkår som det er praktisk mulig å forholde seg til, for eksempel vilkår om ekstra brannsikring dersom et bygg ønskes oppført nærmere nabogrensen enn tillat etter plan- og bygningsloven. Vilrådets utforming medfører videre at Fylkesmannen ikke kan vurdere hvorvidt det er uforholdsmessig tyngende og således ulovlig, jf. fvl. § 41.

Etter vårt syn lider kommunens vedtak både av saksbehandlingsfeil og skjønns mangler som det er grunn til å tro kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41. På bakgrunn av dette finner vi å måtte oppheve kommunens vedtak av 6.9.2012 i sak 127/12, og hjemvise saken til fornyet behandling. Klagen fra Lilleng av 17.9.2012 har følgelig ført frem.

Vedtaket av 9.2.2012 i sak 23/12 ble som nevnt opphevet da kommunen etter klage traff vedtak av 6.9.2012 i sak 127/12, og skal således ikke behandles av Fylkesmannen. For å unngå saksbehandlingsfeil ved den fornyede behandlingen av søknaden, finner vi imidlertid grunn til å rette en kommentar til kommunens uttalelse tilknyttet beregning av mønehøyde.

I formannskapets forslag til innstilling, som også ble vedtatt, bemerker kommunen at en takhøyde på 9,0 meter ved pulttak eller 9,9 meter ved skrått tak «ligger innenfor høydekravet» i reguleringsplanen. Dette medfører ikke riktighet. Fylkesmannen viser til veilederen *Grad av utnyttning* § 4-2 hvor målreglene for mønehøyde (skrått tak) er fastsatt. Det fremkommer på veilederens s. 57 at mønehøyde er høyden mellom to skrå takflater. Målet tas opp på takflaten. Dette innebærer at tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanens høydekrav dersom mønehøyden er over 9,0 meter.

Av hensyn til den tid som allerede er gått, ber vi om at kommunen prioriterer fornyet behandling av søknaden.


Med hjemmel i pbl. § 1-9, jf. delegasjonsfullmakt gjør Fylkesmannen følgende

vedtak:

Ibestad kommune v/formannskapet sitt vedtak i sak 127/12 oppheves. Saken hjemvises til fornyet behandling.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages. Partene anses underrettet ved kopi av dette brevet.
Vi gjør oppmerksom på partenes rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, jf.
forvaltningsloven §§ 18 og 19.

Etter fullmakt


Jan Peder Andreassen
avdelingsdirektør


Ole Ramberg
fagansvarlig

- Kopi:
- Engenesbrygga AS v/Hugo Lilleng, Gamle Stangenes vei 10, 9409 Harstad
 - Engenes Fiskeriservice BA, v/Hallgeir Nilsen, 9455 Engenes
 - Straumen Fiskarlag v/Børge Arvesen, 9455 Engenes
 - Midnattsol AS, Engenes, 9455 Engenes
 - Kleiva Fiskefarm AS, 9455 Engenes
 - Håløy Havservice AS, Engenes, 9455 Engenes
 - Arvesen AS, 9455 Engenes
 - Nordsild Havfiske AS, 9455 Engenes

116/13-13

MØTEREFERAT

Sted: Kommunehus Hamnvik

Tid: Torsdag 27.10.2011

Tilstede:

- Hugo Lilleng Engenesbrygga
- Geir Sætre Ibestad kommune
- Johan-Harald Gamnes Ibestad kommune

1. Innledning

Ibestad kommune orienterte litt om intensjonen i reguleringsplanen som er utarbeidet for Engenes Sentrum, og at bakgrunn for møtet er å se om det er løsninger begge parter finner akseptable. Hugo Lilleng orienterte om Engenesbrygga as, og hans opprinnelige planer for bygget.

2. Status

Reguleringsplanen er egengodkjent, men Engenesbrygga har påklaget vedtaket, klagen tas opp til behandling dersom en ikke kommer frem til en løsning både kommunen og Engenesbrygga finner akseptable.

3. Forslag til løsning

Ibestad kommune ved Plan- næring og utvikling ser for seg en løsning der bygget benyttes til følgende:

- 1.etg: Fiskemottak/ fiskerirelatert virksomhet.
- 2.etg: Utleieleiligheter.
3. etg: Utleieleiligheter.

En slik løsning betinger dispensasjon fra byggehøyde gitt i reguleringsbestemmelsene. Byggehøyde er angitt til 9 meter i planen. Ut fra en foreløpig vurdering, kan det være aktuelt å dispensere fra dette, da det ikke er bakenforliggende bebyggelse som taper noe vesentlig utsikt ved å tillate en høyde på 10 meter. Ibestad kommune foretar befarig og gjør en nærmere vurdering av dette.

4. Fremdrift videre

Lilleng fremmer nye tegninger med leiligheter i plan 2 og 3, uten leiligheter i første etasje. Ibestad kommune behandler disse og fremmer saken for planutvalget.

Johan-Harald Gamnes
Ibestad kommune

116/13-14

HH
11/01307 01

Engenesbrygga AS
Gamle Stangnesvei 10
9409 Harstad

Harstad 18.09.13

Ibestad kommune
Rådmann Helge Høve
9450 Hamnvik

Byggesak Engenesbrygga AS.

Viser til tidligere korrespondanse.

Vi anser kommunenes brev av 26.8.13, med bakgrunn i deres presisering i **punkt 2** under «Videre behandling» og **punkt 2-4** under «Oppsummert», som en avvisning av byggesaken. Vi refererer ikke til teksten som taler for seg selv.

I vårt brev av 6.9.2013, beviser vi at kommunen tar feil på det aller vesentligste på det tidligere nevnte, og derfor av egen interesse straks burde frafalle disse punktene. Vi anfører også i brevets siste side, sitat «Hvis Ibestad ikke er enig i vår oppsummering, Skal Ibestad kommune anse dette som en klage på Deres brav av 26.8.2013.»

Vi kan ikke se at kommunen i e-post av 13.9.2013 imøtegår vår klage, men tydelig står på de anmerkningene skissert i brevet av 26.8.2013. Vi skal heller ikke her referere til teksten som også her klart og tydelig tale for seg selv.

Vi ber derfor at saken sendes til fylkesmannen omgående og «uten ugrunnet opphold» for endelig avklaring.

Regner også at kommunen har fått med seg endringsmelding fra **Sivilingeniør Vang** og at søknaden derfor har fått ny ansvarlig søker og at vi da har oppfylt det vilkår fylkesmannens vedtak forutsetter for at kommunen skal behandle vår søknad av **12.7.2007!**

Hilsen

Hugo Lilleng

-Daglig leder-

Engenesbrygga AS



116/13-15

Fylkesmannen i Troms - Justis- og
sosialavdeleingen
Postboks 6105
9291 Tromsø

Saksnr: 11/01307-63 Arkivkode: 107/53 Avd/Saksbehandler: /HH Deres ref: Dato: 24.09.2013

ENGENESBRYGGA AS - SØKNAD OM BRUKSENDRING - KLAGE PÅ KOMMUNENS BREV AV 26.08.2012

Fylkesmannen opphevet ved sin klagebehandling 13.06.2013, kommunens vedtak i sak 127/12 og returnerte saken til fornyet behandling.

Ibestad kommune ønsker å bidra til en korrekt og raskest mulig behandling av den aktuelle byggesøknaden. Dette er begrunnelsen for kommunens brev til tiltakshaver datert 26.08.2013, se **vedlegg 1**.

Ved en ny gjennomgang av dokumentene i saken finner vi at ansvarlig søker Ibestad Byggservice AS v/Trond Hansen ikke har vært involvert i byggesaken siden han i en epost datert 16.01. 2008 ber om at byggesøknaden av 13.07.2007 stilles i bero i påvente av en revidert søknad, se **vedlegg 2**. Ut fra sakens dokumenter har ansvarlig søker ikke gjort nødvendige byggfaglige vurderinger av de endringene som senere er gjort i byggesaken – endring av etasjetall, økt byggehøyde og endring av takform.

Kommunen er innforstått med at tiltakshaver ønsker totrinns behandling av byggesøknaden. Når kommunen i sitt brev av 26.08. ber tiltakshaver fremskaffe ny ansvarlig søker er det etter kommunens vurdering også nødvendig å minne om at de omsøkte endringene - endring av etasjetall, økt byggehøyde og endring av takform – er endringer som krever nødvendig prosjektering, både med hensyn til bygningsteknikk, konstruksjonssikkerhet og arkitektur (byggehøyde og takform i forhold til det øvrige bygningsmiljøet i havna).

Engenesbrygga AS v/daglig leder Hugo Lilleng svarer den 6.9. på kommunens brev, **vedlegg 3**. Tiltakshaver gir i brevet uttrykk for sin forståelse av byggesaken og sakens forløp. Tiltakshavers brev berører en rekke forhold som skal ivaretas av ansvarlig søker. Ibestad kommune besvarer tiltakshavers brev den 13.09., **vedlegg 4**, og ber om at de forhold som tas opp i brevet avklares i en forhåndskonferanse kommunen vil ta initiativ til når ny ansvarlig søker foreligger.

Tiltakshaver svarer den 18.9. på kommunens siste brev, **vedlegg 5**, og fremhever:

Adr: 9450 Hamnvik Saksb.: Helge Høve

Tlf: 77 09 90 00
Fax: 77 09 90 10

Tlf: 770 99 100
Fax:

Bank: 4790.07.90011
Org.nr.: NO 959 469 792 MVA

URL: www.ibestad.kommune.no
Epost:

”Hvis Ibestad ikke er enig i vår oppsummering, Skal Ibestad kommune anse dette som en klage på Deres brev av 26.8.2013.”

”Vi ber derfor at saken sendes til fylkesmannen omgående og «uten ugrunnet opphold» for endelig avklaring.”

Ibestad kommune har mottatt endringsmelding datert 18.9.2013, om ny ansvarlig søker, **vedlegg 6**. Etter tiltakshavers to siste brev er Ibestad kommune imidlertid i villrede om hva byggesøknaden fra Engenesbrygga AS omfatter. Det er derfor viktig at ansvarlig søker gjennomgår saken og avklarer hva som omsøkes og samtidig ser til at evt. endringer er tilfredsstillende dokumentert. Ibestad kommune vil spesielt understreke behovet for at evt. dispensasjonssøknader er grundig begrunnet, jfr. plan- og bygningslovens krav til dispensasjonsbehandlingen pbl § 19-2.

Ibestad kommune mener at den videre saksbehandlingen av byggesaken bør følges opp i tråd med kommunens intensjoner i brev av 26.8. og 13.9.2013. Dersom fylkesmannen er enig i kommunens oppfølging av saken vil kommunen straks innkalle tiltakshaver og ansvarlig søker til forhåndskonferanse.

Med vennlig hilsen
Ibestad kommune

Helge Høve
Rådmann

Kopi til: Engenesbrygga AS, Svartdalsveien 38, 9407 HARSTAD
Ansvarlig søker Sivilingeniør Vang, Asbjørn Selsbanes gt 16, 9406 Harstad

6 vedlegg



Fylkesmannen i Troms
Romssa Fylkkamánni

Saksbehandler
Ane Karine Lillevoll

Telefon
77642069

Vår dato
30.09.2013
Deres dato
24.09.2013

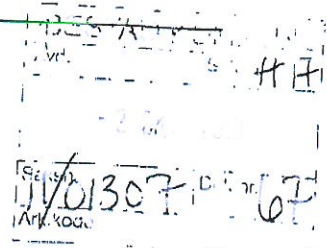
Vår ref.
2013/4754 - 2
Deres ref.

Arkivkode
423.1

116/13-16

Ibestad kommune

9450 Hamnvik



Søknad om bruksendring – Engenesbrygga

Vi viser til brev av 24.9.2013 med vedlegg vedrørende ovennevnte. Brevet er foranlediget av at Fylkesmannen 13.6.2013 opphevet kommunens vedtak i sak 127/12. Det bes om Fylkesmannens tilbakemelding på kommunens planlagte oppfølging av saken.

Innledningsvis vil vi presisere at Fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet etter plan- og bygningsloven. Vi kan gi generell veiledning om saksbehandlingsreglene, men kan ikke foreta en konkret forhåndsvurdering i en sak som kan påklages. Det kan medføre at vi blir inhabile til å behandle en eventuell klage.

Kommunen har i brev av 26.8.2013 til Lilleng uttalt at det må «søkes om dispensasjon dersom tiltakshaver ønsker å bruke 1. etg. fra fiskemottak til utleieleiligheter, samt å endre takform, øke etasjetallet fra 2 til 3 etasjer og byggehøyden fra 9 til 9,9 meter». Det er videre vist til plan- og bygningsloven av 2008 kapittel 19. Samtidig har kommunen i brev av 13.9.2013 uttalt:

«Når byggesaken er tilført ansvarlig søker vil kommunen innkalle til forhåndskonferanse for å avklare hva som evt. mangler av dokumentasjon for at byggesøknaden¹ skal kunne behandles/godkjennes. Se for øvrig vårt brev av 26.8.2013.»

Tiltakshaver forstår brevene sett i sammenheng slik at ny dispensasjonssøknad kreves, og at søknaden fra 2007 avvises. Da avvising er et enkeltvedtak som kan påklages til Fylkesmannen, ber tiltakshaver om at saken sendes til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

På bakgrunn av at kommunen i brev av 24.9.2013 ber om Fylkesmannens tilbakemelding på om kommunens planlagte oppfølging av saken er i tråd med gjeldende regler, anser vi ikke dette som en oversendelse av et avvisningsvedtak. Dersom kommunen likevel har ment å avvise søknaden fra 2007, ber vi om at kommunen klargjør dette i vedtaks form.

Kommunens brev av 13.9.2013 kan forstås som en anmodning om tilleggsopplysninger, slik at søknaden fra 2007 kan behandles. Brevet datert 26.8.2013 kan derimot forstås som en orientering om at ny søknad om dispensasjon må sendes inn, og at den opprinnelige søknaden av 2007 ikke vil behandles. Det er viktig at kommunen klargjør ovenfor tiltakshaver hvilke av

¹ Vår understrekning.

disse alternativene som er riktige, da det er avgjørende for den videre saksgangen. Vi gjør oppmerksom på at avvisning (manglende realitetsbehandling av søknaden) forutsetter at kommunen har lovhjemmel. Vi minner også om at vi i vårt vedtak av 13.6.2013 uttalte følgende:

«Bygningsmyndighetens sentrale plikt under byggesaksbehandlingen er å kontrollere om det innsendte materiale er tilstrekkelig, og dersom noe mangler plikter bygningsmyndighetene å gi tiltakshaver beskjed om hva som mangler. Dette betyr at når tiltakshaver har fremskaffet nye ansvarlige foretak må søknaden behandles¹. Dersom tiltakshaver er gjort oppmerksom på mangelen i søknaden, og han likevel ikke retter denne, vil kommunen kunne avslå søknaden etter pbl. § 93b.»

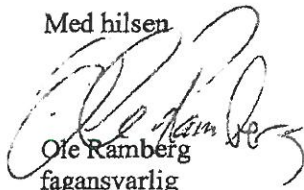
De oversendte brevene viser også at kommunen og tiltakshaver er uenig om når tid tiltakshaver søkte om å få bygge en 3. etasje. Kommunen og tiltakshaver må avklare hvorvidt dette ble omsøkt i januar 2008, eller først høsten 2011. Tidspunktet er av sentral betydning i vurderingen av om endringen er av en slik art at det må anses som en ny søknad, herunder hvorvidt søknaden skal behandles etter plan- og bygningsloven av 1985 eller 2008.

Fylkesmannen bemerker at dersom det har vært foreslått ulike løsninger tilknyttet en søknad om tillatelse, skal kommunen legge til grunn og behandle den løsning tiltakshaver ønsker at det skal tas stilling til. Når dette er avklart, kan kommunen be om å få tilsendt opplysninger fra tiltakshaver/ansvarlig søker som er nødvendige for å kunne behandle søknaden. Dette er for øvrig noe kommunen hele tiden har hatt anledning til å be om. Om kommunen og tiltakshaver ikke blir enige om de faktiske forholdene (når tid tiltakshaver søkte om å få oppført en tredje etasje m.m.), og det således er uenighet om søknaden er fullstendig eller ikke, kan kommunen ta søknaden opp til realitetsbehandling og avslå søknaden under henvisning til at det ikke er godtgjort at tiltaket er i samsvar med lovens materielle krav. Da får man saken inn i rett spor, slik at klageinstansen kan avklare forholdet i klagesak.

Kommunens adgang til å kreve endringssøknad forutsetter at tiltaket endres i en slik grad at en gitt tillatelse ikke lenger er dekkende for tiltakets reelle utforming.

Vi minner om at søknad om dispensasjon kun er nødvendig for forhold som er i strid med plan- og bygningsloven eller gjeldende kommuneplan/reguleringsplan.

Med hilsen


Ole Rønneberg
fagansvarlig


Ane Karine Lillevoll
rådgiver

Kopi: Engenesbrygga AS v/Hugo Lilleng, Gamle Stangenes vei 10, 9409 Harstad



116/13-17

Engenesbrygga AS
Svartdalsveien 38
9407 HARSTAD

Saksnr:
11/01307-64

Arkivkode
107/53

Avd/Saksbehandler
/HH

Deres ref:

Dato:
25.09.2013

SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA FISKEMOTTAK/PRODUKSJON TIL OVERNATTING/REISELIV - FORHÅNDSKONFERANSE

Vi viser til deres klage og vårt brev til Fylkesmannen i Troms, datert 24.09.2013.

Etter nærmere vurdering er ikke Ibestad kommune avhengig av fylkesmannens behandling av din klage for å komme videre med behandlingen av byggesaken for Engenesbrygga. Vi vil derfor foreslå at vi gjennomfører forhåndskonferanse basert på vårt brev av 26.08.2013.

Dere – tiltakshaver og ansvarlig søker - innkalles herved til forhåndskonferanse på i møterom i 1. etasje i rådhuset mandag 7. oktober kl. 10.00 til 11.00, jfr. pbl § 21-1. For Ibestad kommune møter eksternt saksbehandler Ottar Skog og rådmann. Jeg håper at møtetidspunktet passer. Dersom vi må finne nytt tidspunkt, så vil det ikke bli før i november på grunn av ferie mm.

Med vennlig hilsen
Ibestad kommune

Helge Høve
Rådmann

Kopi til: Sivilingeniør Vang, Asbjørn Selsbanes gate 16, 9406 HARSTAD

Adr: 9450 Hamnvik Saksb.: Helge Høve

Tlf: 77 09 90 00
Fax: 77 09 90 10

Tlf: 770 99 100
Fax:

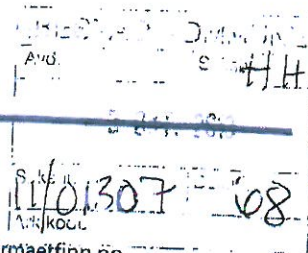
Bank: 4790.07.90011
Org.nr: NO 959 469 792 MVA

URL: www.ibestad.kommune.no
Epost:

116/13-18

Sonja Johansen

Fra: Hugo Lilleng <huglil@online.no>
Sendt: 3. oktober 2013 10:24
Til: Postmottak Epost
Kopi: vang@online.no; Helge Høve; stian@advokatfirmaetfinn.no
Emne: SV: Engenesbrygga AS - Søknad om bruksendring fra fiskemottak-
produksjon tiol overnatting-reiseliv - forhåndskonferanse



Hei Helge

Viser til e-post.

Hverken Knut Vang eller jeg, Hugo Lilleng, har mulighet til å møte på mandag.

Viser forøvrig til fylkesmannens svar av 30.9.2013.

Vi ber Ibestad kommune snarest mulig redegjøre for hva som KONKRET mangler for at dispensasjonssøknaden kan behandles, slik at vi kan fremskaffe dette.

Vi finner det forøvrig SVÆRT merkelig at fylkesmannen, som innehar kompetanse LANGT utover den kommunen til nå har vist, KUN bemerker at eneste mangel ved søknaden, er ny ansvarlig søker, og han er nå på plass. Dispensasjonssøknaden skal da behandles omgående.

Hilsen
Hugo Lilleng

> From: Helge Høve [Helge.Hove@ibestad.kommune.no]
> Sent: 2013-09-25 18:00:07 CEST
> To: Hugo Lilleng (huglil@online.no) [huglil@online.no], 'post@sivang.no' [post@sivang.no]
> Subject: Engenesbrygga AS - Søknad om bruksendring fra fiskemottak-produksjon tiol overnatting-reiseliv -
forhåndskonferanse
>
>

125/13 Utbedring Sørrollnes havn - avtaler

Arkivsak-dok. 12/00753-37
Arkivkode. B
Saksbehandler Helge Høve

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	25.11.2013	125/13

Forslag til vedtak/innstilling:

Formannskapet vedtar utkast til avtale mellom lbestad kommune og Sørrollnes båtforening AL.

Vedlegg:

1. Utkast til avtale mellom lbestad kommune og Sørrollnes båtforening AL.

Kort beskrivelse av saken

Kommunestyret behandlet utbygging av Sørrollnes havn i møte 25.04.2013 og vedtok som pkt. 3:

Utbygging av vest-alternativet kan ikke igangsettes før prosjektet er fullfinansiert, samt at følgende 7 forutsetninger er oppfylt:

- a) Eksisterende molo som eies av Kystverket, må overføres til lbestad kommune.*
- b) Eventuelt leieavtale med grunneier om landfeste må også overføres til lbestad kommune.*
- c) Avtale med Statens vegvesen om vederlagsfri masser, transport og tipp.*
- d) Utarbeidelse av reguleringsplan for utbygging mot vest. Foreslått finansiert gjennom IDE-prosjektets næringsmidler (egen sak til behandling).*
- e) Avtale mellom lbestad kommune som moloeier og grunneier(e) om landfeste mot vest.*
- f) Avtale mellom lbestad kommune og Sørrollnes båtforening AL om flytebrygge i havna.*
- g) Avtale mellom lbestad kommune og Sørrollnes båtforening AL om drift og vedlikehold av havna.*

Forslag til avtaler skal fremlegges formannskapet.

Fakta i saken

Det er søkt om å få overta eksisterende molo fra Kystverket. Kystverket skriver i brev av 29.07.2013 at der har startet en prosess med å avhende Sørrollnes havn. Dette er tydeligvis en omfattende prosess som kan ta noe tid.

Rådmannen har forhandlet fram et omforent forslag til avtale med Sørrollnes båtforening om drift og vedlikehold mm av havna, jfr. vedlegg.

Rådmannen er ikke ferdig med å forhandle fram et forslag til avtale med Sørrollnes grendelag om tillatelse til å ta ut masse, landfeste og adkomst til havna.

Vurdering

Selv om den siste avtalen ikke er ferdig fremmer rådmannen denne avtalen for å komme videre med saken.

Helse og miljø (HMS og “tradisjonelle miljøspørsmål (eks. forurensning))
Ingen konsekvenser.

Personell
Ingen konsekvenser.

Økonomi
Avtalen er i tråd med kommunestyrets vedtak. De innebærer at Sørrollnes båtforening overtar driften av havna.

Rådmannens konklusjon
Rådmannen tilrår at formannskapet godkjenner avtalen.

Vedlegg til sak



Avtale om drift og vedlikehold av havn

Utbygging av Sørrollnes havn

Eier/byggherre: Ibestad kommune

Samarbeidspartner: Sørrollnes Båtforening AL*)

Eierskap

1. Sørrollnes havn bygges og eies av Ibestad kommune. Sørrollnes Båtforening gis en eksklusiv opsjon på eierskap og vederlagsfri overdragelse dersom kommunen ønsker å avhende Sørrollnes havn.

Landfeste mm.

2. Sørrollnes Båtforening overfører gjeldende rett til landfeste og adkomst for molo øst vederlagsfritt til Ibestad kommune når Kystverket overfører moloen til Ibestad kommune.
3. Sørrollnes Båtforening gir Ibestad kommune rett til å etablere nytt landfeste og adkomst for molo mot vest.
4. Sørrollnes Båtforening skal bistå med å få inngått avtale med Sørrollnes Grendelag om uttak av masse, planering og transport over grendelagets eiendom.
5. Avtalene kan tinglyses på grunneiendommene med egen erklæring fra grunneier.

Drift og vedlikehold av moloanlegg

6. Sørrollnes båtforening har ansvar for drift og løpende vedlikehold av moloanlegget. I driftsansvaret inngår blant annet:
 - Ansvar for drift og vedlikehold av lys, inkl. strøm.
 - Vedlikehold av vanntilførsel, inkl. abonnement.
 - Snøbrøyting av parkeringsplass og adkomstvei til havna.
 - Vedlikehold av tilførselsveier til molo.
 - Reparasjon av mindre skader på molo.
 - Sørge for renhold i havna og havneområdet.
7. Ibestad kommune har ansvar for større skader på molo.
8. Sørrollnes Båtforening må avklare med eier før det foretas inngrep i fast struktur (molo og tilførselsveier).
9. Sørrollnes båtforening kan kreve inn avgift fra gjestebåter.
10. Ibestad kommune skal i begrenset grad og etter avtale med Sørrollnes Båtforening kunne bruke gjesteplasser vederlagsfritt til kommunale formål.
11. Dersom det etableres kai i havna, skal denne driftes av Sørrollnes båtforening som også vil kunne kreve inntekter fra kaileie.

Avtale om flytebrygger i Sørrollnes havn

12. Sørrollnes båtforening gis tillatelse til å anlegge flytebrygger og gjestebrygge i Sørrollnes havn. Før bryggene legges ut skal planen godkjennes av Ibestad kommune.

13. Endringer av flytebrygger skal avklares med havneeier før de iverksettes.
14. Båtforeninga skal sørge for godt vedlikehold av flytebrygger med tilhørende areal slik at det er ryddig og pent.
15. Så lenge Sørrollnes båtforening har vedlikeholds- og driftsansvar for Sørrollnes havn, skal det ikke betales leie til Ibestad kommune for flytebryggene.
16. Sørrollnes båtforening skal sørge for egen adkomst til flytebryggene og vedlikeholde disse.

Tilskudd fra Sørrollnes Båtforening til bygging av moloanlegget

17. Sørrollnes Båtforening skal overføre 450.000 kroner til Ibestad kommune som bidrag til realisering av havna. Overføringen skjer når molo mot øst er ferdig.

**) Sørrollnes Båtforening AL planlegger å skifte navn til Sørrollnes Kystutvikling SA, alternativet AS.*

Ibestad,

.....
Ibestad kommune

.....
Sørrollnes Båtforening AL

126/13 Sørrollnes havn - utbyggingstempo

Arkivsak-dok. 12/00753-38
Arkivkode. B
Saksbehandler Helge Høve

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	25.11.2013	126/13
2 Kommunestyret		

Forslag til vedtak/innstilling:

Formannskapet tilrår kommunestyret å fatte følgende vedtak:

Kommunestyret vedtar å ferdigstille molo mot øst innenfor en kostnadsramme på inntil 500.000 kroner.

Vedlegg:

1. Notat fra IDE-minister

Kort beskrivelse av saken

Arbeidet med molo øst er stoppet opp da det ikke er mere tilgjengelig masser i området. Utfyllingen er ikke ferdig i henhold til vedtatt plan. For å fortsette arbeidet må det tas ut og transporteres masse til moloen. Dette får økonomiske konsekvenser for det vedtatte budsjett og framdriftsplan.

Fakta i saken

Kommunestyret vedtok i møte 25.04.2013:

1. *Kommunestyret vedtar å bygge molo på Sørrollnes.*

2. *Budsjett/finansiering:*

a) Forlengelse molo øst:

Budsjett:

<i>Uttak masser</i>	<i>200.000 kr</i>
<i>Transport/tipp masser</i>	<i>200.000 "</i>
<i>Grunnarbeid molo</i>	<i><u>350.000 "</u></i>
<i>Til sammen</i>	<i>750.000 kr</i>

Finansiering:

<i>Sørrollnes Båtforening</i>	<i>450.000 kr</i>
<i>Troms fylkeskommune</i>	<i><u>300.000 "</u></i>
<i>Til sammen</i>	<i>750.000 kr</i>

b) Bygging molo vest:

Budsjett:

Plastring molo	900.000 kr
Byggeleder	<u>100.000 "</u>
Til sammen	1 000 000 kr

Finansiering:

Troms fylkeskommune	400.000 kr
Ibestad kommune (byggeleder)	100.000 "
Ikke finansiert	<u>500.000 "</u>
Til sammen	1 000 000 kr

Ibestad kommunes andel på 100.000 kroner finansieres ved lån.
Budsjettet innarbeides i årsbudsjett og økonomiplan når arbeidet starter.

3. Utbygging av vest-alternativet kan ikke igangsettes før prosjektet er fullfinansiert, samt at følgende 7 forutsetninger er oppfylt:

- h) Eksisterende molo som eies av Kystverket, må overføres til Ibestad kommune.
- i) Eventuelt leieavtale med grunneier om landfeste må også overføres til Ibestad kommune.
- j) Avtale med Statens vegvesen om vederlagsfri masser, transport og tipp.
- k) Utarbeidelse av reguleringsplan for utbygging mot vest. Foreslått finansiert gjennom IDE-prosjektets næringsmidler (egen sak til behandling).
- l) Avtale mellom Ibestad kommune som moloieier og grunneier(e) om landfeste mot vest.
- m) Avtale mellom Ibestad kommune og Sørrollnes båtforening AL om flytebrygge i havna.
- n) Avtale mellom Ibestad kommune og Sørrollnes båtforening AL om drift og vedlikehold av havna.

Forslag til avtaler skal fremlegges formannskapet.

Vedlagte notat fra IDE-minister redegjør for saken og de alternativer som han ser.

Rådmannen kan opplyse at etter at vedtaket ble fattet har kommunen har fått ytterligere 400.000 kroner i tilskudd fra fylket slik at prosjektet er fullfinansiert innenfor de rammer som vedtaket omfatter. Kostnader til byggeleder dekkes av IDE-prosjektets næringsfondsmidler.

Vurdering

Opprinnelig var det forutsatt i finansieringen for begge moloene at kommunen skulle få masser og transport av massene til havna fra Statens vegvesens (SV) utbygging av fv. 848. SV har ikke gitt noen tilsagn om dette enda. Med den framdriftsplan som nå er kjent, blir det ikke tilgjengelige masser før tidligst i 2015. Kommunen kan da velge å ta ut masser selv. Dette vil selvsagt fordyre prosjektet. Da blir finansiering av de økte kostnader en utfordring. Det kan være flere mulige finansieringskilder eks.

næringsdrivende som skal etablere seg i havna. Dersom det ikke oppnås ekstern finansiering, peker pilen mot at kommunen må dekke de økte kostnader.

Dersom utbygging mot øst ikke blir utført nå, vil det neppe skje noe før i 2015 med denne utbygging. Kommunen står da med en halvveis ferdig fylling mot øst. Kommunen vil derfor ikke kunne tilby båtplasser til en eventuell sjøretta næringsetablering på Sørrollnes. Det vil dermed ikke være mulig å få tilskudd til havneutbygginga fra en slik næringsetablering. Kommunen må ta opp med fylkeskommunen om å få utsette bruken av tilskuddene til 2016. Det verste scenario er at kommunen ikke får overskuddsmasser fra Statens vegvesen. Da står hele utbygginga mot vest i fare.

Dersom molo mot øst ferdigstilles nå, må kommune ta høyde for å dekke merkostnadene.

Helse og miljø (HMS og "tradisjonelle miljøspørsmål (eks. forurensning))

Ingen konsekvenser.

Personell

Ingen konsekvenser.

Økonomi

Kostnadene ved fylling mot øst er estimert til 4 -500.000 kroner. De eksakte kostnader vil ikke være klare før en anbudsrunde er gjennomført. Rådmannen mener at vi må ta høyde for at dette kan bli dyrere og foreslår at det settes en ramme på inntil 500.000 kroner. De økte kostnader dekkes ved å disponere finansiering til vest alternativet (hovedsakelig tilskudd fra fylket). Siden dette er snakk om å disponere finansiering til neste byggetrinn (mot vest) vil de budsjettmessige konsekvenser først komme når molo mot vest bygges. Det er da vi må skaffe tilsvarende ny finansiering.

Rådmannens konklusjon

Denne sak er derfor vanskelig. Rådmannen ser imidlertid at kommunen i noen tilfeller må være villig til å ta noen sjanser for å få til utvikling. Rådmannen vil derfor under tvil tilrå å gi klarsignal for at molo mot øst ferdigstilles.

127/13 Klage på vedtak om midlertidig tillatelse til utlegging av flytebrygge - Tor Sivertsen

Arkivsak-dok. 13/00198-14
Arkivkode. 107/18
Saksbehandler Linn-Iren Sande

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	25.11.2013	127/13

Forslag til vedtak/innstilling:

Formannskapet vedtar i medhold av Plan og bygningslovens kap. 19; Dispensasjon og Havne- og farvannslovens § 29; Vilkår i tillatelse, å opprettholde sitt vedtak for anlegging av flytebrygge på eiendom gnr 107 bnr 18 på Engenes:

1. Klage på midlertidig dispensasjon avvises.
2. Formannskapet opprettholder sitt vedtak der søknad om permanent utlegging av flytebrygge på gnr/bnr. 107/18 avslås.

Tor Sivertsen gis i medhold av plan- og bygningsloven § 19-3, og Havne og farvannslovens § 29, punkt c, midlertidig dispensasjon fra PBL § 1-8 til å anlegge flytebrygge i strandsonen på gnr/bnr 107/18 frem til 31.12.2015

Begrunnelse:

Innen lbestad kommune har fått utarbeidet en helhetlig arealplan der forvaltning av strandsonen er ivaretatt, ønsker man ikke å binde bruken av strand – og sjøareal permanent til fritidsformål.

Vedlegg:

- Klage på vedtak, Tor Sivertsen

Kort beskrivelse av saken

Tor Sivertsen søkte 25.03.2013 om tillatelse til å legge ut en flytebrygge på Engenes på Andørja. Formannskapet vedtok i møte den 19.08.2013 å gi en midlertidig dispensasjon fra byggeforbudet innenfor 100-metersbeltet i kommunens sjøområde frem til 31.12.2015. Etter dette må det søkes om forlengelse av dispensasjon. Årsak til tidsbegrensingen i vedtaket er at kommunen ikke ønsker å legge varig beslag på sjø og strandområder.

Tor Sivertsen har i brev til kommunen 16.09.2013, klaget på vedtaket om midlertidig tillatelse. Tor Sivertsen ønsker vedtaket omgjort til varig dispensasjon.

Fakta i saken

- Tor Sivertsen har søkt om å legge ut flytebrygge.
- Alle tiltak i sjø krever egen tillatelse etter havne- og farvannslovens bestemmelser, i tillegg til tillatelse etter plan og bygningsloven.
- Formannskapet har i møte 19.08.2013 gitt midlertidig dispensasjon i henhold til PBL § 19-3 og Havne og farvannslovens § 29.

- Tor Sivertsen har i brev til kommunen 16.09.2013 klaget inn vedtaket og ønsker permanent tillatelse.

Vurdering

Slik situasjonen er i dag har ikke lbestad kommune en ferdig og godkjent arealplan, og kystsoneplanen er noe mangelfull.

En fullstendig arealplan forutsetter at kommunen har fått innarbeidet "differensiert strandsonerforvaltning". Kommunen har i denne omgang ikke ressurser til å gjøre en slik prioritering av sin strandsoner/kystlinje. Det vil derfor ikke være heldig å permanent binde områder som ved nærmere undersøkelse i ettertid kan vise seg å være viktig for annen utvikling i kommunen.

Det søkte tiltaket må sies å være av en viss betydelig størrelse. Tiltaket er tiltenkt til privat formål og vil ikke gagne andre enn utbygger selv.

Havne og farvannslovens § 29. *Vilkår i tillatelse* åpner for at kommunen med rettighet kan legge vilkår for vedtak i kommunens sjøområde. Punkt c. omhandler tidsbegrensing.

Helse og miljø (HMS og "tradisjonelle miljøspørsmål (eks. forurensning))

Aktiv bruk av kystlinja er positivt, det må likevel også sørges for at denne er åpen for fri ferdsel for alle. Byggverk i sjøområde fører med seg en viss form for privatisering, og det er viktig å ha kontroll med dette.

Personell

Ingen konsekvens

Økonomi

Ingen konsekvens

Rådmannens konklusjon

Inntil kommunen har fått en fullverdig arealplan med analyser og konsekvensutredninger som kan ligge til grunne for en prioritering av de ulike delene av kommunens strand- og sjøområder, tilrår rådmannen at permanente tillatelser kun må gis med forsiktighet etter nøye vurdering. Rådmannen tilrår at formannskapet opprettholder sitt vedtak om midlertidig tillatelse.

Klage på vedtak – Sak 95/16 – Flytebrygge gnr 107, bnr 18, Engenes.

Jeg vil med dette klage på vedtaket som ble vedtatt i sak 95/16, og ber om at tidsbegrensingen (frem til 31.12.2015) tas bort fra vedtaket.

Bakgrunnen for en begrenset tillatelse var at man ikke ønsker å binde bruken av strand- og sjøarealene til fritidsformål.

Jeg begrunner hvorfor jeg mener det er tilrådelig å godkjenne flytebrygga uten tidsbegrensning slik:

- I administrasjonens vurdering påpekes det at tiltaket er av en *viss betydelig størrelse*. Denne vurderingen er jeg ikke uenig i – men jeg vil påpeke at flytebryggas utforming og størrelse er dimensjonert ut fra dens plassering og retning mot nord. Det vil derfor være uforsvarlig å anlegge en kortere brygge.
- Flytebryggas nødvendige størrelse og utforming gjør at det er en betydelig investering. En midlertidig tillatelse i 2 år vil ikke være regningsvarende. Vedtaket er dermed i praksis et avslag.
- Bebyggelsen langs fjæra består i hovedsak i boliger(fritids- og bolighus). Det vil være svært usannsynlig og uheldig hvis sjøområdet rett utenfor disse eiendommene skal benyttes til andre formål enn boligene på land. Det er svært usannsynlig at det skal komme tiltak i sjøen utenfor som forhindres av brygga.
- Det er usikkerhet mht når en arealplan er ferdig. I forhold til ovennevnte punkt er det urimelig/uheldig å måtte avvente en eventuell arealplan er ferdigbehandlet. Det påpekes i saksframlegget at det er viktig å legge til rette for en aktiv bruk av kysten. Brygga vil være et tilskudd til dette.
- Naboer, offentlige høringsinstanser, fylkesmannen har ikke negative merknader til brygga. Den vil ikke ha betydning for båttrafikken til og fra Engenes.
- Flytebrygga kan lett løsnes fra landfestene og flyttes ved behov.
- Flytebrygga vil bli utformet slik at den hindrer fri ferdsel i strandsonen (jfr. vedtakets punkt 2)

Med bakgrunn i dette ber jeg om at tidsbegrensingen i vedtaket tas bort.

Mvh Tor