

Arkivsaknr:	2020/748
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Iren Førde

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

09.02.2021

Søknad om dispensasjon fra arealplanen for bygging nytt næringsbygg på gnr. 72 bnr. 1 - Våg

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Plan og eiendomsutvalget viser til saksutredninga og mener at søknaden ikke vil sette hensynet til LNFR-formålet vesentlig til side. Plan og eiendomsutvalget kan heller ikke se at dispensasjon vil sette hensynene i lovens formålsbestemmelse vesentlig til side.

Etter en samlet vurdering anser Plan og eiendomsutvalget at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Nytt bygg plasseres på samme sted som dagens gamle driftsbygning, med noe justering, og tomta skal nytte eksisterende adkomst. Næringsutvikling er et høgt prioritert mål i kommunen, og ulempene for jordbruket anses å være akseptable.

Plan og eiendomsutvalget kan ikke se at saken vil ha negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Det gis med dette dispensasjon fra arealplanen for bygging av nytt næringsbygg som omsøkt.

2. Det settes følgende vilkår:
 - Nordland fylkeskommune må gi tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.
 - Det må dokumenteres veirett over gnr. 72 bnr. 12 i forbindelse med det nye tiltaket.
 - Dokumentasjoner på veirett må være framlagt for kommunen før rammetillatelse kan gis.

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtaket kan påklages til Gildeskål kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt/sendt elektronisk innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, bes det også oppgitt når denne melding kommer frem.

Vedlegg

- 1 D-01 Situasjonsplan
- 2 F-01 Redegjørelse
- 3 E-01 Plan og snitt
- 4 E-02 Fasader av eksisterende låvebygg
- 5 E-03 Fasader av nytt næringsbygg
- 6 E-04 Tegninger Sauna og bod
- 7 B-01 Dispensasjon
- 8 Gårdskart
- 9 Arealplankart
- 10 Ortofoto

Bakgrunn for saken:

Grete Coldevin søker om dispensasjon fra arealplanen for oppføring av nytt næringsbygg på Våg. Formålet er å gi et tilbud om overnatting for turister/tilreisende, med plass for oppbevaring av turutstyr, mindre båter o.a.

Det søkes samtidig om rammetillatelse. Ansvarlig søker er firmaet Stiv kuling as.

Planen er å rive det gamle fjøset og bygge nytt på samme tomt. Deler av materialet gjenbrukes.

Tomta ligger i rent LNFR-område.

Det er avholdt forhåndskonferanse, og saken har vært på høring til Nordland fylkeskommune, Sametinget og Statsforvalteren i Nordland. Det er ikke kommet merknader fra høringsinstansene.

Arkitektfaglig redegjørelse (utdrag)

Nytt bygg er redusert til 2 etasjer hvor en høy 1 etasje tilrettelegger for en kombinasjonsbruk som oppholdsrom og lager. Etasjen er beregnet for en sambruk av opphold sommerstid og lagring vinterstid. Etasjen er høy for å kunne sette inn bla. en eldre «jeep» og båthenger +

lagre utstyr opp under himlingen. Åpningen mot vest er i form av en stor industriell garasjeport som tilrettelegger for dette. Garasjeporten er praktisk samtidig som den forsterker det visuelle uttrykket som en driftsenhet i LNFR.

Høydemessig økes høyden fra dagens situasjon med ca 70 cm da en kompenseres for økt høyde på nytt tiltak ved å senke det litt i terrenget. Kledning behandles med rød komposisjonsmaling, med beslag i aluminium eller sink, lys grå fibersement på taket.

Søkers begrunnelse

Eksisterende låve/fjøs samt bod søkes rives og gjenoppbygges som til utleie (beboelse) og lagring vinterstid. Eksisterende fjøs er fra begynnelsen av 1900-tallet og påbygd i flere omganger. Driften ble avvirket midt på 1980-tallet og er ikke egnet for moderne drift på noen slags måte. Dagens bygg består av tre veldig lave etasjer – møkkakjeller, fjøs og høyloft, samt lager i sidebygg. Totalt BYA (dagens situasjon) er på 119m², men mesteparten av BRA er ikke måleverdig pga. innvendig takhøyde.

Nytt tiltak roteres på tomten, tiltaket roteres vekk fra marka mot vest. Marka som i dag er drivverdig blir i liten grad berørt, om noe blir situasjonen bedre enn i dag. BYA for eksisterende låve brukes som grunnlag for nytt tiltak mens frittstående bod økes noe i areal. Det søkes et formspråk og dialog med kulturlandskapet og de bygde omgivelsene som videreforteller historien til stedet og familien som eier det. Som arvtagere av et kombinasjonsbruk basert på fiske og husdyrhold, ønsker de at historiefortellingen tas videre gjennom et nytt bygg og gjennom en ny bruk som videreformidler dette til flere enn bare dem selv. Tiltaket spiller videre på tradisjonene langs kysten hvor materialknapphet var reglen framfor unntaket og en egen estetikk oppstår basert på dette. Moderniseringen etter krigen og innførsel av nye byggematerialer som bølgeblekk og eternitt er en del av samme tradisjon. Nye materialer ble innført og addert en bygning/etablert stedlig estetikk.

Dagens låve ligger ved siden av våningshuset (eget G/bnr og annen eier), nytt bygg vil gjenskape situasjonen slik den er i dag. Det er et karakteristisk trekk ved Våg at mellom hvert våningshus er det en driftsbygning med sin egen estetikk (takvinkler, oppløft og materialitet). Nytt bygg bygger opp om dette men med nye materialer/løsninger som en ofte finner i nyere låve/driftsbygg.

I henhold til vedlagte søknad søkes det om dispensasjon på følgende punkter:

LNFR-område

Området er definert som LNFR-område. Området er i dag i drift som slåtteområde. Ved å rive eksisterende fjøs/låve og bygge nytt med tilsvarende BYA forringes ikke LNFR-området eller bruken som så dann. Tiltaket er et ledd i å fremheve kulturlandskapet (og LNFR-området) og gjenbruke (om ikke selve bygget) en stedegen typologi typisk for kombinasjonsbruket og den industrielle utviklingen som har skjedd langs kysten. Vi mener et sted som Våg bør gjenbruke sine eldre driftsbygninger (evt. det arealet de opptar) til blant annet å gjenfortelle og videreutvikle historien til stedet, gjerne ved å invitere besøkende inn for en kortere eller lengre periode. Det at tiltaket er basert på korttidsutleie mener vi er en kvalitet som bidrar til mindre privatisering og «husliggjøring» av omgivelsene. Det er viktig at Våg bruker sine egne visuelle og narrative kvaliteter framfor å importere ferdige stiler andre steder fra. På sikt tror vi kulturlandskapet (og LNFR-området) tjener på denne nye samdriften av utleie/ferie i gårdslandskap, og beiting/slåing. Ved økt bruk og innsikt i prosessene rundt et kulturlandskap hegner publikum forhåpentlig også mer om verdiene disse skaper i samfunnet vår.

Naturmangfold

Det er registrert en del fuglearter og planter i område, men ikke registrert direkte på tomta. Det eneste vi får opp av nasjonale interesser i artsdatabanken, er Åkerikse. Denne trives i høyt gress men er truet av gjengroing og slåmaskiner. Tiltaket som er planlagt er ikke i konflikt med arten slik sett, og opptar heller ikke mer BYA enn dagens situasjon. Økt bruk av stedet kan bety en forstyrrelse av miljøet til Åkerriksa, men arten avhenger først og fremst av hvordan marka brukes og i hvilke perioder marka slås. Tiltaket endrer ikke på dagens situasjon i så måte.

Kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner tiltaket kan være i konflikt med.

Eiendommen

Gnr. 72 bnr. 1 er en landbrukseiendom som består av 3 teiger med et totalareal på ca 190 daa. Av dette er ca 17 daa fulldyrka jord, 11 daa innmarksbeite og ca 15 daa produktiv skog. I tillegg har eiendommen andel i sameiearealer på ca 145 daa; mesteparten av dette ligger på Ystneset i Breivika. Eiendommen har tidligere solgt deler av dyrkajorda som tilleggsjord til et nabobruk i drift.

Jordbruksarealene er utleid til et nabobruk.

Eiendommen har bolighus, gammel driftsbygning, naust og uthus. Det er to grunneiere; ingen av dem er bosatt på eiendommen.

Området

Eiendommen ligger på vestsida av Sandhornøya som er et av de viktigste jordbruksområdene i kommunen, med ca 3.000 daa dyrka og dyrkbar jord.

I Våg er det i dag to bruk i aktiv drift. Begge driver med kjøttfè. Mesteparten av jordbruksarealene i bygda er i drift, til slått og beite.

I Våg ligger det godt til rette for fast bosetting; her er grunnskole, barnehage og dagligvareforretning. Havna i Våg ligger like i nærheten; med hurtigbåtforbindelse til Bodø, Arnøyene og Inndyr.

Lovanvendelse

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 kan kommunen gi dispensasjon fra loven; inkludert vedtatte arealplaner. Dispensasjon krever grunngitt søknad. Ingen har krav på dispensasjon. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering/det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Begge vilkårene må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon.

Det sistnevnte vilkåret er oppfylt dersom relevante fordeler er klart større enn ulempene som dispensasjonen medfører. Hvilke hensyn som er relevante ved en dispensasjonsvurdering må ses i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas etter loven og gjennom planlegging. Rent personlige fordeler tillegges normalt ikke avgjørende vekt i en dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealplanen er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ; kommunestyret. Planen omhandler dessuten konkrete forhold. Det er ikke en kulant sak å fravike gjeldende plan.

I dispensasjonssaker skal naboer og gjenboere varsles på den måten som er nevnt i PBL § 21 nr.3. Videre skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt anledning til å uttale seg før dispensasjon gis. Hvis kommunen vedtar ikke å gi dispensasjon sendes søknaden ikke ut til uttalelse.

Kommunen kan sette vilkår for dispensasjon. Vilkårene må ha som formål å ivareta de hensyn som fremgår av § 1-1. Lovens formål og § 3-1 Oppgaver og hensyn i planleggingen etter loven.

I bestemmelsene til arealplanen har kommunestyret vedtatt opplysende retningslinjer (ikke juridisk bindende) om dispensasjoner. Her står det at prioriterte formål for å gi dispensasjon er bolig- og ervervsbebyggelse og mindre tiltak som åpenbart ikke er i strid med landbruks-, natur, friluft- eller reindriftsinteresser.

Vurdering:

Det er kommunens vurdering av tiltaket ikke faller inn under begrepet Landbruk Pluss og dermed heller ikke inn under LNFR-formålet. Dispensasjonsbehandling er da nødvendig.

I retningslinjene til gjeldende arealplan står det at prioriterte formål for dispensasjon er bolig- og ervervsbebyggelse. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er likevel avgrenset. Det følger av pbl § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vurderingen av om lovens vilkår for å kunne dispensere er et rettsanvendelsesskjønn, og det må foretas en reell og konkret vurdering av de faktiske forhold i saken.

Grunnen til at det ikke er åpnet for spredt bygging i området er hensynet til jordbruksinteressene. I de beste jordbruksbygdene må en være varsom med hvor nye bygg plasseres. Nye bygg og ny aktivitet kan skape drifts- og miljømessige ulemper for jordbruket i området. Det er en reell fare for at jordbruksnæringa kan bli møtt med krav om å redusere sine aktiviteter. Vi tenker da på støy fra maskinarbeid kveld og helg, støv fra samme aktivitet, lukt, insekter og lyd fra bjeller fra beitende dyr. Gårdsarbeid må utføres når forholdene ligger til rette, og kan ikke alltid vente til neste dag eller neste uke.

Sandhornøya vest har et særlig vakkert kulturlandskap. For noen år tilbake hadde kommunen et eget prosjekt på dette og fikk utarbeidet en rapport. Det er derfor veldig viktig at nybygg gis en utforming som faller godt inn i landskapet, og gjerne har elementer fra lokal byggeskikk.

Landbruket forvalter et kulturlandskap, som er formet gjennom generasjoners bruk. Landbruket er derfor en viktig kulturbærer – gjennom videreføring av kunnskap om byggeskikk, materialbruk, håndverk, mattradisjoner og andre kulturhistoriske verdier.

Det er generelt stor interesse i samfunnet for å ta vare på jordbrukets kulturlandskap.

I denne saken handler det om en liten landbrukseiendom hvor drifta er lagt ned for mange år siden og deler av dyrkajorda er solgt. Eiendommen vil etter dette ha sin største verdi som bosted, med eventuell tilleggsinntekt fra landbruket og/eller fra annen næringsvirksomhet.

Det er utelukkende positivt at eierne ønsker å etablere ny næringsvirksomhet på eiendommen. Det er imidlertid viktig å ta hensyn til omgivelsene og jordbruket i området. Det er kommunedirektørens vurdering at utformingen av bygget har mange elementer fra lokal byggeskikk og ikke vil ha en negativ innvirkning på landskapet. Bygget vil ligge eksponert i et åpent landskap mot sjøen.

Nytt bygg plasseres på samme sted som dagens gamle driftsbygning, med noe justering. Nybygget vil dermed ikke legge beslag på dyrka jord eller øke bebygd areal i vesentlig grad. Det er innhentet samtykke fra nabo for plassering nærmere eiendomsgrensen enn 4 m. Bod/sauna er plassert samme sted som eksisterende uthus, er ikke til beboelse og kan plasseres inntil 1 m fra nabogrensen.

Når det gjelder faren for driftsmessige ulemper for jordbruket er det etter kommunedirektørens vurdering en viss sannsynlighet for dette, men ikke i så stor grad at tiltaket ikke anbefales. Søker viser til at «ved økt bruk og innsikt i prosessene rundt et kulturlandskap hegner publikum forhåpentlig også mer om verdiene disse skaper i samfunnet vår.» Det er selvsagt positivt dersom nærhet til jordbruksdrift kan skape større forståelse for næringa.

Tomta skal nytte eksisterende adkomst; privat vei fra fylkesveien. Søker må søke Nordland fylkeskommune om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Det antas at rett til adkomst over naboeiendom innehas eller sikres ved ny tinglysing av rettighet – kommunen vil sette dette som vilkår for å gi dispensasjon. Vann må skaffes fra det private vannverket i bygda. Det må søkes om utslippstillatelse i forbindelse med byggesaken. Kommunen har ikke kommunalt avløpsanlegg her, men det er et privat fellesanlegg i nærheten.

Kommunedirektøren mener tiltaket ikke vil sette hensynene i lovens formålsbestemmelse eller hensynet til LNFR-formålet vesentlig til side. Det er ønskelig med ny næringsaktivitet også i LNFR-områdene, så lenge dette ikke er til hinder eller ulempe for eksisterende næringsliv og bosetting. Kommunedirektøren mener tiltaket kan ses på som en endring av tidligere næringsvirksomhet på eiendommen. Det er snakk om ett bygg som erstatter et annet, og selv om den nye aktiviteten er en helt annen bør denne kunne etableres uten at det skaper vesentlige ulemper for jordbruket i området.

Vilkårene for å vurdere å gi dispensasjon er tilstede etter kommunedirektørens vurdering.

To av de overordnede målene i samfunnsplanen fra 2016 er at vi i 2027 skal ha 100 flere arbeidsplasser enn vi har i dag, og at det skal skapes opplevelsesbaserte arbeidsplasser innen reiselivsnæringa.

I strategisk næringsplan for Gildeskål kommune 2018 – 2021 defineres to sentrale næringer som skal prioriteres i planperioden:

- Havbruk, innovasjon og utvikling mot blå åker
- Reiseliv, opplevelse og kultur

Planlagte etablering vil på sikt kunne skape lokale arbeidsplasser og styrke lokalt næringsliv. Flere besøkende vil gi økt oppmerksomhet om kommunen og det vi kan tilby av opplevelser; noe som også kan skape interesse for å benytte andre tilbydere. Det er positivt dersom reiselivsnæringa kan samarbeide om å gi et best mulig samla tilbud.

Kommunedirektøren kan ikke se at saken vil ha negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Etter en samlet vurdering anser at kommunedirektøren at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

I og med at avkjørselstillatelse ikke er gitt, settes det vilkår om at dette må på plass før rammetillatelse kan gis. Kommunen krever også at eier av gnr. 72 bnr.12 skriftlig bekrefter at eksisterende veirett også kan nyttes i forbindelse med nybygget og ny aktivitet. Nybygget vil medføre økt trafikk på veien, og det er viktig at det ikke oppstår tvil om adkomstretten i framtida.

Konklusjon:

Søknaden blir anbefalt da tiltaket ikke anses å sette hensynene i lovens formålsbestemmelse eller hensynet til LNFR-formålet vesentlig til side. Etter en samlet vurdering anser at kommunedirektøren at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Næringsutvikling er et høgt prioritert mål i kommunen, og ulempene for jordbruket anses å være akseptable.