

Arkivsaknr:	2020/493
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Bjørn Olav Jelstad

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

15.04.2021

Dispensasjon fra reguleringsplan Sørarnøy havn for å bygge rorbu med kai, samt anlegge avkjørsel

Kommunedirektøren forslag til vedtak:

1. Plan og eiendomsutvalget kan ikke se at tiltaket vil sette vesentlig til side de hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse. Utvalget mener det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon. Tomta er regulert for bygging og Nordland fylkeskommune stiller seg positive til å gi tillatelse til å etablere ny avkjørsel.
2. Det gis med dette dispensasjon fra reguleringsplan for Sørarnøy havn for etablering av avkjørsel som omsøkt, og for bygging av fritidshus med kai og avkjørsel i strandsonen jf at byggelinje ikke er lagt inn i planen.
3. Det settes som vilkår at avkjørselen godkjennes av Nordland fylkeskommune og at utformingen av avkjørselen bygges i henhold til vegnormalens krav hvor frisiktsonen ikke hindres av tiltak. Det må videre etableres parkering på egen eiendom, slik at det ikke blir nødvendig å rygge ut på offentlig veg.
4. Det settes også som vilkår at søker får dispensasjon fra veglovens byggegrense langs offentlig veg fra Nordland fylkeskommune.

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

I henhold til Forvaltningsloven § 28 og plan- og bygningsloven § 1-9 kan vedtaket påklages. Statsforvalteren i Nordland er klageinstans. Klagen må fremsettes innen 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er mottatt, jfr. forvaltningslovens § 29. Eventuell klage sendes til Gildeskål kommune, postboks 54, 8138 Inndyr. Ta kontakt for eventuell mer utfyllende informasjon

om klageadgang.

Vedtaket kan påklages i sin helhet eller punktvis.

Vedlegg

- 1 SKMBT_C28020102813110
- 2 82-286 Situasjonsskart
- 3 82-286 Tegninger
- 4 Situasjonsskart Aalborg
- 5 Uttalelse til høring - fv. 7446 - disp fra plan - G/B 82/286 Sørarnøy
- 6 Oppdatert tegningsunderlag fritidsbolig 82_286 Sørarnøy

Bakgrunn for saken:

Søknaden gjelder bygging av rorbu med kai på gnr. 82 bnr. 286 i Sørarnøy havn. Søker har valgt å vente med å søke om utlegging av flytebrygge.

Eiendommen ligger i regulert område hvor det er åpnet for kombinert bebyggelse; BA i kartet. Innenfor BA tillates bygget brygger, naust, sjøboder, fritidshus og bolig. Bygging som omsøkt anses å være i tråd med planen.

Eiendommen ligger ved fylkesveg 7446. Det er ikke regulert inn avkjørsler på strekningen og reguleringsplanen har ikke byggelinje mot sjø. Det betyr at bygging er avhengig av at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for disse forhold.

Søker må i tillegg ha tillatelse fra veieier Nordland fylkeskommune til å anlegge avkjørsel, og det må gis dispensasjon fra veilovens bestemmelser om byggeavstand.

Søkers begrunnelse, utdrag

Det søkes om dispensasjon for å få egen avkjøring og parkering på tomten.

Det stilles krav til 1 parkeringsplass til tiltaket. Eierne har ikke kunne skaffet seg parkering på annen grunn. Det har fra gammelt av vært benyttet avkjøring fra riksveien og inn på tomten, og det er i dag mulig å parkere en bil uten noen inngrep.

Avkjøringen er oversiktlig og ligger på en helt rett strekning med god oversikt begge veier. Andre eiere langs samme veien har fått innvilget egen avkjøring og parkering uten at dette har medført noen fare eller ulemper. Tomtene er kun ca 6 m i bredde slik at en avkjøring må være slik den er tegnet på situasjonsplanen.

Når reguleringsplanen ble vedtatt, hadde vegvesenet saken til høring og ettersyn og vi må regne med at avkjøring og parkering på eiendommene var vurdert. Alle eiendommene langs sjøen har i all tid benyttet adkomst fra veien og inn på sin eiendom. Noen alternativ til atkomst vil kun være fra sjøen eller over andre hjemmelshaveres eiendommer. Skisserte løsning fra oss er den eneste aktuelle atkomsten til eiendommen.

Området og planstatus

Eiendommen ligger i regulert område i Sørarnøy havn, mellom fylkesveien og sjøen. Det er boligbebyggelse og jordbruksareal på motsatt side av veien, næringsbebyggelse på motsatt side av sjøen inne i havna og blandet bebyggelse sør for eiendommen: naust, næringsbygg og boligbygg.

Tomta ligger innenfor byggeområdet BA. I bestemmelsene står det:

1.7 Kombinert bebyggelse brygger/naust/sjøboder/fritidshus/ næring / bolig, BA

- a) Innen tillates bygget brygger, naust, sjøboder, fritidshus og bolig. Det tillates utleie samt begrenset næringsvirksomhet som kan tilpasses i området.
- b) Det tillates ikke etablert virksomhet i kategoriene: Virksomheter som medfører transport /lagring/håndtering av eksplosiver, olje, propan og gass, syrer, annet farlig gods, bensinstasjoner, trafikkfare og støy. Det vises til «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2012). jfr. tabell 3 i retningslinjenes kapittel 3.2.
- c) Eksisterende naust og bryggers stiluttrykk skal bevares.
- d) Det skal bygges innen den størrelsesskala som opprinnelig er etablert, i tradisjonell byggestil, med saltak.
- e) Eldre/opprinnelige materialer gir stor grad av autentisitet, og ved reparasjon og istandsetting bør så lite som mulig av opprinnelig/eldre materialer skiftes ut.
- f) Endringer som er gjort på en bygning opp gjennom tidene kan ha en historisk verdi. Tilbakeføring til en opprinnelig eller tidligere tilstand bør kun gjøres dersom dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.
- g) Tilbakeføring bør helst bygge på dokumentert kunnskap om tidligere tilstand (gjenstående elementer, gamle fotos mv.). Eventuelt på kunnskap om byggeskikk i området, stilhistorie mv.
- h) Kopier bør være med mulig nøyaktige (for eksempel når det gjelder vinduer vil dette gjelde både rammeinndeling, hengslingsmåte, materialvalg og dimensjoner på og utforming av de enkelte elementene).
- i) Ny bebyggelse skal videreføre mangfold og variasjon i veksling mellom hus av ulik størrelse og med varierende avstand til nabohus

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Generelle bestemmelser

- a) Tillatt % BRA og % BYA skal ikke overstige det som er angitt på reguleringsplankartet.
- b) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialvalg og fargesetting.
- c) Taktekking skal ikke ha blanke eller reflekterende overflater.
- d) Områdene skal ha atkomst fra tilliggende offentlige veg. Dersom et område deles opp i flere tomter, skal disse ha atkomst fra offentlig veg eller fellesatkomst.
- e) Laveste tillatt gulvhøyde er kote 3,20, NN54.
- f) Plasthaller tillates ikke.

Lovanvendelse

En godkjent reguleringsplan er bindende for alle tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven (pbl) § 1-6 innen planens område. Grunnen kan heller ikke på annen måte tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen.

Imidlertid kan kommunen etter særskilt søknad, med hjemmel i pbl § 19-1, gi dispensasjon fra reguleringsplan. Forutsetning for å gi dispensasjon er at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon, og at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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

Høring

Nordland fylkeskommune er varslet som nabo, samt fått saken på høring. Fylkeskommunen har i brev av 17.09.20 uttalt at *reell fartsgrense på strekningen vurderes til ca. 40 – 50 km/t, siktkravet er oppfylt i begge retninger. Det er teknisk mulig å etablere avkjørsel, som er i tråd med vegnormalens krav, her.*

Vi gjør oppmerksom på at dersom det skal oppføres nytt bygg på eiendommen så vil det være innenfor veglovens byggegrense på 50 meter, dette krever derfor innvilget dispensasjon fra veglovens byggegrense langs offentlig veg.

Dersom kommune velger å innvilge omsøkt dispensasjon fra gjeldene reguleringsplan ber vi om at det stilles følgende krav til vedtaket:

- *Utformingen av avkjørselen skal være i henhold til vegnormalens krav hvor frisiktsonen ikke hindres av tiltak.*
- *Det må etableres parkering på egen eiendom, slik at det ikke blir nødvendig å rygge ut på offentlig veg.*

Det er kommunedirektørens vurdering at det ikke er behov for å sende saken på høring til andre instanser.

Vurdering:

Når det gjelder byggelinje, er det i BA ikke lagt inn byggelinje og det er heller ingen bestemmelse som sier at byggelinje sammenfaller med formålsgrensen. Dette har tidligere vært tolket som at formålsgrensen er byggelinje da BA er et smalt område mellom sjøen og fylkesveien. Det er naturlig at bygg settes helt ned i sjøkanten, slik det alltid har vært bygd i dette området. Men det korrekte er at når det ikke står i bestemmelsene at formålsgrensen er byggelinje, må det søkes om dispensasjon hver gang noe skal bygges i BA. Dette var neppe intensjonen da planen ble laget, men er det vi må forholde oss til med dagens plan.

Jf situasjonsplanen er bygget plassert på linje med eksisterende bygg i området. Hele BA-området ligger i strandsonen, men er åpnet for bygging. Det er kommunedirektørens mening at det ved en inkurie ikke er tatt inn i bestemmelsene at formålsgrensen er byggelinje. Dette vil bli søkt rettet opp ved revisjon av planen.

Etter kommunedirektørens vurdering er avkjørselen godt plassert. Fylkeskommunen er positiv til å gi tillatelse på vilkår.

Når det gjelder bestemmelsene om byggeskikk står det at det skal bygges innen den størrelsesskala som opprinnelig er etablert, i tradisjonell byggestil, med saltak. Videre står det at ny bebyggelse skal videreføre mangfold og variasjon i veksling mellom hus av ulik størrelse og med varierende avstand til nabohus.

Når en ser området BA under ett, er her et mangfold av mange ulike typer bygg og utforming. I området finner en både tradisjonelle naust, brygger, tidligere butikkbygning, et nytt bolighus; fra små naust til relativt store bygg med et stort spenn i alder.

Slik kommunedirektøren ser det, vil det planlagte bygget med kai ikke bryte med planbestemmelsene når det gjelder utforming.

BA er åpnet for bygging, og kommunedirektøren kan ikke se at tiltaket vil sette vesentlig til side de hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse. Kommunedirektøren mener det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Konklusjon:

Kommunedirektøren kan ikke se at tiltaket vil sette vesentlig til side de hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse. Kommunedirektøren mener det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon. Formålet er i tråd med reguleringsplanen og fylkeskommunen er positive til å godkjenne avkjørselen på vilkår.