

Arkivsaknr:	2021/378
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Janne Bjørnbakk

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

26.05.2021

Søknad om dispensasjon fra plankrav i arealplanen for oppføring av hytte og naust i Mevika

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Plan og eiendomsutvalget kan ikke se hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget mener det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.
2. Utvalget er positiv til å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3.2 plankrav for oppføring av hytte på gnr.2 bnr.89.
3. Utvalget er positiv til å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 5.3 byggeforbud langs sjø, vann og vassdrag for oppføring av hytte 50 meter fra sjøen på gnr.2 bnr.89.
4. Saken sendes på høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, Sametinget og Norsk ornitologisk forening. Det delegeres til kommunedirektøren å fatte endelig vedtak med vilkår dersom høringsinstansene ikke har vesentlige merknader.

Vedlegg

- 1 Tegninger
- 2 Kartutsnit

- 3 Situasjonsplan
- 4 Søknad om dispensasjon
- 5 Plankart
- 6 Oversiktskart
- 7 Kart tilgjengelig strandsone
- 8 Kart marin grense

Bakgrunn for saken:

Geir Myrvang søker om dispensasjon og tillatelse til oppføring av hytte og naust på gnr. 2 bnr. 89 i Mevik. Det søkes dispensasjon fra plankrav § 3.2 i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er 11,79 daa og er ubebygd.

Adkomst er planlagt via eksisterende traktorvei fra søkers egen bolig.

Planstatus:

Området er i arealplanen avsatt til bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, BHE02. Det er satt krav om reguleringsplan før bygging.

Søkers begrunnelse:

Tiltakshaver eier også eiendom gnr.2 bnr.17 hvor han er bosatt. Søker bor ved fylkesveien og ønsker seg et fristed i umiddelbar nærhet. De ønsker å bygge en liten hytte og et naust på eiendommen. Søker har muntlig opplyst at de sikt vurderer å bygge bolig på tomta. Adkomst til gnr.2 bnr.89 er langs en traktorvei over gnr.2 bnr.17.

Søker ønsker ikke å ha noen nært innpå seg, de ønsker fred og ro, og vil derfor ikke regulere sin eiendom til bebyggelse.

Tiltakshavers eiendommer ligger inntil et område med vedtatt reguleringsplan Sjømo bolig- og hytteområde, fra 02.10.2014. Tiltakshaver opplyser at de har mulighet for påkobling av vei, vann, kloakk og strøm hos nabo og eier av gnr.2 bnr. dersom det skulle bli nødvendig i framtiden.

Hytten planlegges oppført i en avstand på 50 meter fra sjø, og bebygd areal (BYA) blir 77 m².

Lovanvendelse:

En vedtatt kommuneplan 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 kommuneplanens arealdel. 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.

Andre hensyn

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur.

I artskart er det en observasjon av alke i fra 2009 i dette området. Arten er sterkt truet jf Norsk rødliste for arter 2015.

I naturbasen er det registrert en større taeskogforekomst Kunna-Grimstad som ligger i sjøen like utenfor aktuelt område. Det er videre registrert en observasjon av 1 sanglerke like ovenfor det aktuelle området i 2017. Arten er registrert som sårbar i rødlista.

Strandsonen i dette området er registrert som potensiell tilgjengelig strandsone.

Store deler av bebyggelsen i kommunen ligger i innenfor marin grense, og innenfor områder som NVE betegner som aktsomhetsområder med mulighet for sammenhengende områder med marin leire. Dette gjelder også i Mevika.

Høring:

Saken skal på høring hos Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, Sametinget og Norsk ornitologisk forening.

Vurdering:

Området er avsatt til bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, BHE02, i kommuneplanens arealdel, men med krav om regulering. Rent formålmessig er omsøkte tiltak er i tråd med planen, men det søkes om dispensasjon fra plankravet da Myrvang ikke ønsker å regulere området.

Slik kommunedirektøren ser det, er dette et begrenset tiltak som ikke anses å få stor påvirkning av omgivelsene. Ved å gi dispensasjon for bygging av hytte tilsidesettes ikke formålet i planen. Det vil være mulig å regulere området i ettertid selv om det nå bygges ei enkelt hytte.

Det er i planen ikke angitt byggegrense mot sjø da det er satt krav om regulering. Tiltakshaver har ikke søkt om dispensasjon fra bygging i 100-meters beltet fra sjø, det vurderes likevel slik at det kan gis dispensasjon fra byggeforbudet langs sjø, vann og vassdrag for oppføring av hytte og naust.

Dersom det gis dispensasjon, vil det settes krav til kotehøyde for ferdig golv jf forventet havnivåstigning.

Tiltaket vil ikke kreve store terrenginngrep, hytten bygges i ett plan med mønehøyde på 4,75 meter. Tiltaket påvirker heller ikke allemannsretten i strandsonen.

Vi ser ut fra kartutsnitt som er vedlagt søknaden at hytten planlegges oppført ca. 50 meter fra strandlinje. Det vil i endelig vedtak om dispensasjon, være aktuelt å sette krav om minimumsavstand på 50 meter, som vilkår i sluttbehandling av saken. Dette er samme grense for som spredtbygdområder.

Naustet planlegges bygd nærmere sjøen enn 50 m, noe som er naturlig. Det er heller ikke like strenge krav til kotehøyde for bygging av bygg som ikke er til beboelse/opphold.

Adkomst er planlagt over søkers egen eiendom, noe som anses akseptabelt så lenge det er samme eier av eiendommene. Dersom det i framtida blir aktuelt å fradele tomt til hytta, må adkomst avklares nærmere. Det vil være lite aktuelt å godkjenne at adkomst til fradelt hyttetomt skal gå gjennom tunet der bolighuset ligger.

Det er kommunedirektørens vurdering at det ikke er nødvendig å søke om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra fylkesvei 17 da det er grunneier som skal benytte hytta, og det er allerede er gitt avkjørselstillatelse i forbindelse med bolighuset på bnr. 17. Igjen: ved eventuell fradeling av tomt, må også avkjørsel fra fylkesvei 17 vurderes nærmere og det må mest sannsynlig søkes om utvidet bruk av en eksisterende avkjørsel; alt etter hvilken løsning som velges.

Observasjoner av truede fuglearter i området gjør at saken også sendes på høring til NOF, Norsk ornitologisk forening. Observasjonen av alke ble gjort for 11 år siden og sanglerka var 1 fugl for 4 år siden. Kommunedirektøren er derfor usikker på om dette området er særlig viktig for disse artene.

Kommunedirektøren er ikke kjent med at det er fare for kvikkleire i området.

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at det er en overvekt av hensyn som taler for i denne saken.

Dersom dispensasjon innvilges, behandles søknad om byggetillatelse og utslippstillatelse i egen sak.

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 kommuneplanens arealdel.

Saken sendes på høring før endelig vedtak kan fattes.