

Arkivsaknr:	2021/295
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Iren Førde

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

23.06.2021

Søknad fra Sandvik Havn AS om dispensasjon fra reguleringsplan for mindre omlegging av veitrasè

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Plan og eiendomsutvalget mener at omsøkt endring ikke vil sette hensynene i lovens formålsbestemmelse eller hensynene til ulike interesser i reguleringsplanen vesentlig til side.

Ønsket omlegging er vei er ikke veldig stor, og utvalget anser at denne justeringen vil gi den beste løsningen med tanke på eksisterende terreng.

Det er utvalgets vurdering at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Det gis etter dette dispensasjon fra reguleringsplan for Kjørøyhaugen med småbåthavn for å legge om veitrasèen som omsøkt; i tråd med kommunens utstikking den 7.mai 2021.

Vedtaket gis med forbehold om at det ikke kommer vesentlige merknader fra høringsinstansene. Skulle dette komme, må saken legges fram for Plan og eiendomsutvalget på nytt for å vurdere om de innkomne merknadene gir grunnlag for å avslå søknaden.

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

I henhold til Forvaltningslovens § 28 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. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen.

Klagen stiles til Statsforvalteren i Nordland, men sendes til Gildeskål kommune.

Vedlegg

- 1 Søknad med vedlegg - dispensasjon fra reguleringsplan_27.05.21
- 2 Kart fra oppmåler
- 3 Plankart
- 4 Ortofoto

Bakgrunn for saken:

Søknaden gjelder dispensasjon fra reguleringsplan for Kjørøyhaugen med småbåthavn. Kommunen fikk i oppdrag å stikke ut veitraseen og det ble da klart at det er noe avvik fra hvor veien hele tiden har vært planlagt og hvordan den er lagt i plankartet. Avviket er ikke veldig stort, men stort nok til at kommunen har vurdert at det må behandles som en dispensasjon.

Saken ble sendt på høring 4.juni med høringsfrist 2.juli.

Søkers begrunnelse

I forbindelse med vedtatt reguleringsplan for Kjørvikhaugen skal det anlegges vei til planlagt småbåthavn. Under arbeidet med reguleringsplan ble veitrase gått opp og avtalt med grunneier i en naturlig og egnet trase for veien inn til området med ivaretagelse av flest mulig hensyn. Det har imidlertid skjedd en feil fra arkitektens side når koordinatene for veien er lagt inn i plankart. På deler av veien (nedre del ned mot naust, se vedlagt kart) er det et lite avvik mellom koordinatene fra ønsket og avtalt veitrase. Det er ingen protester, uenighet eller prinsipielle forhold som berører av en dispensasjon som vil være positiv for alle forhold og hensyn.

På grunn av denne utilsiktede inkurien søker Sandvik havn AS herved om dispensasjon fra planen for å kunne legge veien slik den har vært tenkt og avtalt med grunneier. Oppmåler fra Gildeskål kommune uttrykker også at denne begrensede dispensasjonen vil gi den beste traseen når det gjelder tilpasning til terrenget i området og for å minimere inngripen i dyrket mark.

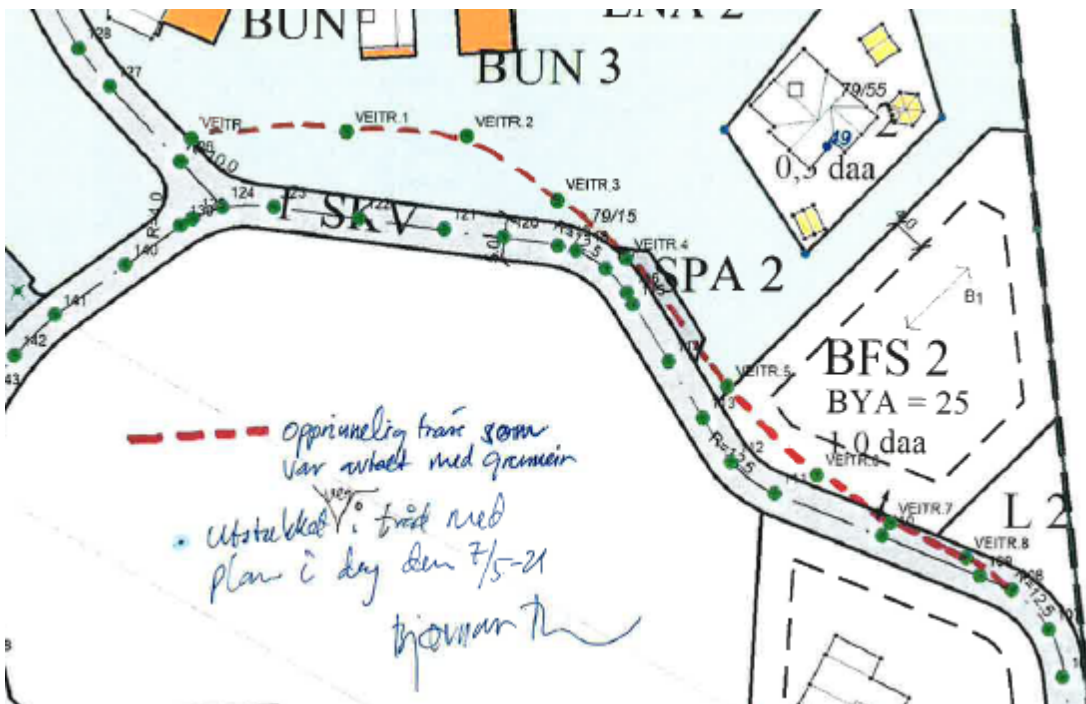
Ønsket vei følger til dels en allerede benyttet kjerrevei inn i området. Grunneier gjør oppmerksom på at han ikke vil godta at veien legges slik koordinatene beskriver den.

For fremdriften i anleggsarbeidene med vei til området Sandvik havn er det avgjørende at man snarest kan komme i gang. Forsinkelser i nåværende fase vil sette prosjektet i fare, vi håper derfor på en rask behandling av dispensasjonen og føler dialogen med kommunen har vært imøtekommende og positiv.

Vedlagt er kartet som viser veitraseen både slik den ligger i den opprinnelige planen og slik man ønsker at den skal gå (rød markering).

Vi har vært i kontakt med berørte naboer, der alle har sammenfallende forståelse av at ønsket justering av veitrase er det beste for alle parter. Eventuelle erklæringer kan ettersendes om ønskelig.

Vi føler oss sikre på at omsøkte løsning er i alle parters interesse, og håper på en rask og positiv behandling av dispensasjonssøknaden.



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.

Vurdering:

Reguleringsplanen ble vedtatt 18.juni 2020 etter en lang og grundig planprosess. Det er gitt byggetillatelse for adkomstveien 23.04.21 i delegertvedtak 55/21. Ett av vilkårene er at veien skal stikkes ut av kommunen. Dette ble gjort 7.mai.

Ved utstikking ble det klart at det er noe avvik mellom hvor grunneiere hele tiden har ment at veien skal legges og hvordan den er tegnet i plankartet. Det var satt pinner i marka som viste hvor veien skal bygges, følge eksisterende kjerrevei. Kommunens oppmålingsingeniører er enig med tiltakshaver i at dette er den beste trasèen jf tilpasning terrenget og for å minimere tap av jord.

Kommunedirektøren anser at den omsøkte endringen av trasè ikke vil sette hensynene i lovens formålsbestemmelse eller hensynene til ulike interesser i reguleringsplanen vesentlig til side. Omleggingen er ikke veldig stor og etter en faglig vurdering mener kommunedirektøren at den omsøkte justeringen vil gi den beste løsningen, med tanke på eksisterende terreng.

Det er kommunedirektørens vurdering at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Når dette skrives er ikke høringsfristen ute, og et eventuelt positivt vedtak må derfor gjøres med forbehold om at det ikke kommer vesentlige merknader. Kommer det vesentlige merknader etter at det eventuelt er gjort et positivt vedtak, må saken legges fram for planutvalget for endelig vedtak.