

Arkivsaknr:	2021/401
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Janne Bjørnbakk

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

23.06.2021

Søknad om dispensasjon fra arealplan og byggeforbud langs sjø for oppføring av atelier/visningsrom Sørvær i Fleinvær

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Plan- og eiendomsutvalget er positive til å gi dispensasjon fra arealplanen og fra byggeforbudet langs sjø for oppføring av atelier/visningsrom som omsøkt. Det anses at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og at det er en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.
2. Søknaden er sendt på høring til Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune.
3. Dersom høringsinstansene ikke har vesentlige merknader, delegeres det til kommunedirektøren å fatte endelig vedtak.

Vedlegg

- 1 Svarbrev rammesøknad - dispensasjon
- 2 4_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_84_20_0
- 3 5_KART_Situasjonsplan_Atelier Fleinvær_Situation plans (D1-D2)
- 4 7_TEGN_TegningNyFasade_Atelier Fleinvær_Facades (E11-E14)
- 5 8_TEGN_TegningNyPlan_Atelier Fleinvær_Plans (E1-E2)

- 6 9_TEGN_TegningNyttSnitt_Atelier Fleinvær_Sections 1_100 (E3-E7)
- 7 10_TEGN_TegningNyttSnitt_Atelier Fleinvær_Sections 1_200 (E8-E10)
- 8 Oversiktskart Sørværet gnr.84 bnr.46
- 9 Utsnitt kommuneplan gnr.84 bnr.46

Bakgrunn for saken:

Are Andreassen, ved ansvarlig søker Valrygg Studio AS, søker om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av atelier/visningsrom i tilknytning til eksisterende atelier og grafikkverksted på Sørværet i Fleinvær.

Bygget ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til naustbygging. Det søkes derfor om dispensasjon fra formålet i kommuneplanens arealdel og fra byggeforbudet langs sjø.

Det er mottatt en nabomerknad, tiltakshaver har justert tiltaket i henhold til merknad/kommentar fra nabo.

Søkers begrunnelse, utdrag

Are Andreassen er yrkesaktiv som kunstner og har sitt virke på Fleinvær. Det er satt opp atelier og grafikkverksted i bygget ved siden av der det nye tiltaket planlegges oppført. Prosjektet skal være et galleri og møtepunkt for kunst og det skal være et godt sted å arbeide både utenfor og innenfor. I uterommet mellom byggene vil det dannes et naturlig sted i le for vær og vind, slik at kunstneren også kan jobbe utenfor, noe han har behov for. Tiltakshaver ønsker at dette prosjektet kan trekke nye talenter til Fleinvær og vil legge til rette for at det nye tiltaket kan være et visnings- og prosjektrum i framtiden.

Tiltaket er plassert i linjen mellom eksisterende atelier og bygningene på naboeiendommen. Søker mener derfor at plasseringen er en naturlig forlengelse og forbedring av eksisterende miljø. Det er anlagt en sti bak de eksisterende bygningene som fungerer som en lokal gangvei. Siden det ikke er bilvei på øya er dette en viktig fartsåre. På grunn av dette og på grunn av eksisterende bygningsmiljø i været ønsker man ikke å trekke bygningen lengre inn på land fra sjøen.

Tiltakets plassering er en naturlig forlengelse av den eksisterende driften som kunstneren har i dag og plasseringen sørger for et imøtekommende inntrykk når man ankommer sjøveien. Inspirasjon til prosjektet er hentet fra havet og naustbebyggelse i en unik og moderne utforming som representerer kunstneren og de kreative kreftene på øya. Søker tror at dette prosjektet sammen med f.eks. Fordypningsrommet vil være med på å sette Fleinvær på kartet og bidra til en positiv stedsutvikling.

Området og planstatus

Sørværet er en av øyene på Fleinvær og har både fast bosetting, men også en del fritidsbeboere. Øya er et registrert friluftsområde i miljødirektoratets naturbase.

Deler av eiendommen gnr.84 bnr.46 er i kommuneplanens arealdel regulert til LNFR areal for spredt bolig-, fritids, eller næringsbebyggelse mv., områdenummer SBHE96. Området der det nye tiltaket skal plasseres er avsatt til naustområde N109, der det i planperioden er angitt at det kan oppføres 1 enhet.

Eiendommen

Gnr 84 bnr.46 grenser ned til sjøen og har et areal på 1.653 m². Eiendommen er bebygd med enebolig og atelier/verksted.

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 kurant 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. Vilråene 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.

Høring

Søknaden er sendt på høring til Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune. Det foreligger ikke hørings svar når dette skrives, høringsfristen er ikke utgått.

Vurdering:

Ønsket byggeområde er i kommuneplanens arealdel avsatt til naustområde N109, der det i planperioden er åpnet for bygging av ett naust. Det avsatte naustområdet er bebygget med

atelier/grafikkverksted på søker eiendom, og på naboeiendommen et bolighus som benyttes som fritidsbolig og et naust/uthus. Denne bebyggelse var allerede etablert da området ble avsatt til naustformål ved rullering av arealplanen i 2016.

Den delen av søker eiendom der bolighuset står er regulert til LNFR areal for spredt bolig-, fritids, eller næringsbebyggelse mv., områdenummer SBHE96. Innenfor dette området er det i planperioden åpnet for bygging av inntil 3 boliger, 5 hytter og ett næringsbygg.

Med bakgrunn i allerede påstående bygninger, kan ikke område anses som et rent naustområde.

Prioriterte formål for dispensasjon i kommuneplanens arealdel § 2.6 er bolig- og ervervsbebyggelse. Det vurderes at oppføring av atelier/verksted i tilknytning til eksisterende bygning med samme formål er i tråd med prioriterte formål.

Nabo og eier av eiendom mot øst har kommet med nabomerknad «Det er greit for oss at det bygges inntil vår tomtegrense, men ingen del av bebyggelsen skal komme over denne grensen». Tiltakshaver har justert tiltaket slik at det er i tråd med nabomerknaden.

Det er i arealplanen ikke angitt byggelinje mot sjø, noe som heller ikke er vanlig for et naustområde. Kommunen har egne bestemmelser for Fleinvær, der bebyggelse ikke kan plasseres nærmere enn 20 meter fra sjøen. Planlagte bygning skal plasseres helt i sjøkanten, på samme linje som eksisterende atelier. Bakgrunnen for valg av plassering er for å unngå å komme i konflikt med opparbeidet lokal gangvei, mellom atelier og bolighus.

Tiltaket er sjekket mot Naturbasen og Artsdatabanken og vurdert etter naturmangfoldloven, området er ikke et naturvernområdet, det er heller ikke registrert naturtyper, truede/fredede arter eller kulturminner i området.

Plasseringen av eksisterende atelier begrenser den frie ferdselen i strandsonen, det nye tiltaket vil ikke forverre dagens situasjon. Området nedenfor atelieret er i Naturbasen ikke definert som tilgjengelig strandsone.

Kommunedirektøren anser at bygging av atelier/verksted ikke vil sette byggeforbudet i strandsonen vesentlig til side da det står et atelier her fra før, med samme nærhet til sjøen. Kommunedirektøren kan heller ikke se at tiltaket setter hensynene i lovens formålsbestemmelse vesentlig til side. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon anses oppfylt.

Kommunedirektøren ser positivt på at det etableres nytt galleri og møtepunkter for kunst i Fleinvær, noe som vil bringe aktivitet til Gildeskål og Fleinvær spesielt. Samtidig som dette er en utvidelse av arbeidsplassen for en aktiv og utøvende kunstner. Næringsformål er et prioritert formål for å dispensere fra vedtatt arealplan.

Dersom dispensasjon innvilges, behandles søknad om rammetillatelse i egen sak.

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering velger kommunedirektøren å anbefale søknaden.

Saken er sendt på høring, endelig vedtak fattes når høringsinnspill er mottatt, alternativt når høringsfristen er utgått.