

Arkivsaknr:	2018/568
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Iren Førde

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

23.06.2021

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Skarvhammarbukta hytteområde for anlegg av gangsti og utvidelse av parkeringsplass

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Plan og eiendomsutvalget kan ikke se at søknaden vil sette formålet i plan- og bygningsloven vesentlig til side, eller hensynet til friluftsområdet i planen vesentlig til side. Gangsti er et mindre tiltak og en omlegging i henhold til vedtatt plan medfører ikke flere eller større inngrep enn det planen legger opp til. En liten utvidelse av parkeringsplassen anses å ha små konsekvenser.

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

2. Saken sendes på høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune og Sametinget. Dersom det ikke kommer vesentlige merknader fra høringsinstansene delegeres det til kommunedirektøren å fatte endelig vedtak i saken.

Dersom det gis dispensasjon, må dette gjøre med vilkår om dispensasjon fra kulturminneloven også må foreligge før gangsti kan legges over R-1 som omsøkt.

Vedlegg

- 1 Kartutsnitt
- 2 Gangvei Forstrandveien 120 til Parkeringsplass P1 Kart m påtegning vedlegg 10
- 3 Gangvei fra P1 til Forstrandveien 120 sendt ved Nabovarsel vedlegg 8

- 4 Samtykke til sti til Steinbakk 07 06 2021
- 5 Plankart med ortofoto
- 6 Oversiktskart
- 7 Søknad

Bakgrunn for saken:

Søknaden gjelder dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for utvidelse av parkeringsplass kalt P1 i plankartet og etablering av gangsti fra P1 fram til hytte H2 i planen; gnr. 8 bnr. 16 som eies av søker.

Omsøkt trasè for gangsti avviker fra trasè som ligger i plankartet. Eksisterende avkjørsel og parkeringsplass avviker noe fra plankartet, men har vært slik i mange år. En utvidelse av P1 krever dispensasjon fra reguleringsplanen.

Grunneierne

Det er 7 tinglyste grunneiere på hovedeiendommen gnr. 8 bnr. 5. To av disse har gitt skriftlig samtykke til tiltaket. En av grunneierne er død. Alle grunneierne har fått nabovarsel.

Grunneier Aud Magnussen, som også eier H1, har følgende merknad til mottatt nabovarsel:

Endringen av trasé, for stien kan godkjennes. Som grunneier kan jeg ikke akseptere at parkeringsplassen utvides som vist. Utvidelse av parkeringsplassen, på denne tomten må avklares og godkjennes av alle grunneierne før det eventuelt kan utføres. Varsel med tegninger om at parkeringsplassen ønskes utvides må sendes til alle grunneierne. Ønsker bekreftelse på at alle grunneierne varsles om denne endringen.

Tor Magnussen som eier H1 sammen med Aud Magnussen skriver følgende som merknad til mottatt nabovarsel:

Jeg har ingen innvendinger mot at lokaliseringen av stien endres. Det forutsettes at det er en sti iht. til reguleringsbestemmelser, ref. 5.1.3, og ikke en vei som beskrevet/merket på dokumenter vedlagt nabovarsel. Det foreslås at det tas en befaring med de involverte for å avklare endelig trasevalg.

Utvidelse av parkeringsplassen må avklares med grunneiere, siden denne foreslås etablert på grunneiers eiendom. Før en eventuell utvidelse av parkeringsplassen, må det vel også søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene ref. 6.1 for denne? Iht. reguleringsbestemmelsene skal det allerede være etablert tilstrekkelig med parkeringsplasser, 1.5 parkeringsplass pr hytte på parkeringsplass P1.

Det bemerkes at det er tiltakshavers ansvar å sørge for grunneieres tillatelse før tiltak iverksettes på eiendom som andre eier. Selv om det blir gitt tillatelse fra kommunen og Nordland fylkeskommune, kan tiltakene ikke gjennomføres uten grunneiers samtykke.

Søkers begrunnelse

Jeg søker Gildeskål kommune om dispensasjon fra reguleringsplan for omlegging av gangvei fra parkeringsplass P1 og ned til Hytte 8/16. Gangveien vil ha en lengde på ca. 200 m og ca. 1,5 m bred.

Grunnen til avvik fra reguleringsplan er at det må fylles opp med store mengder masse for å kunne gå der reguleringsplanen tilsier.

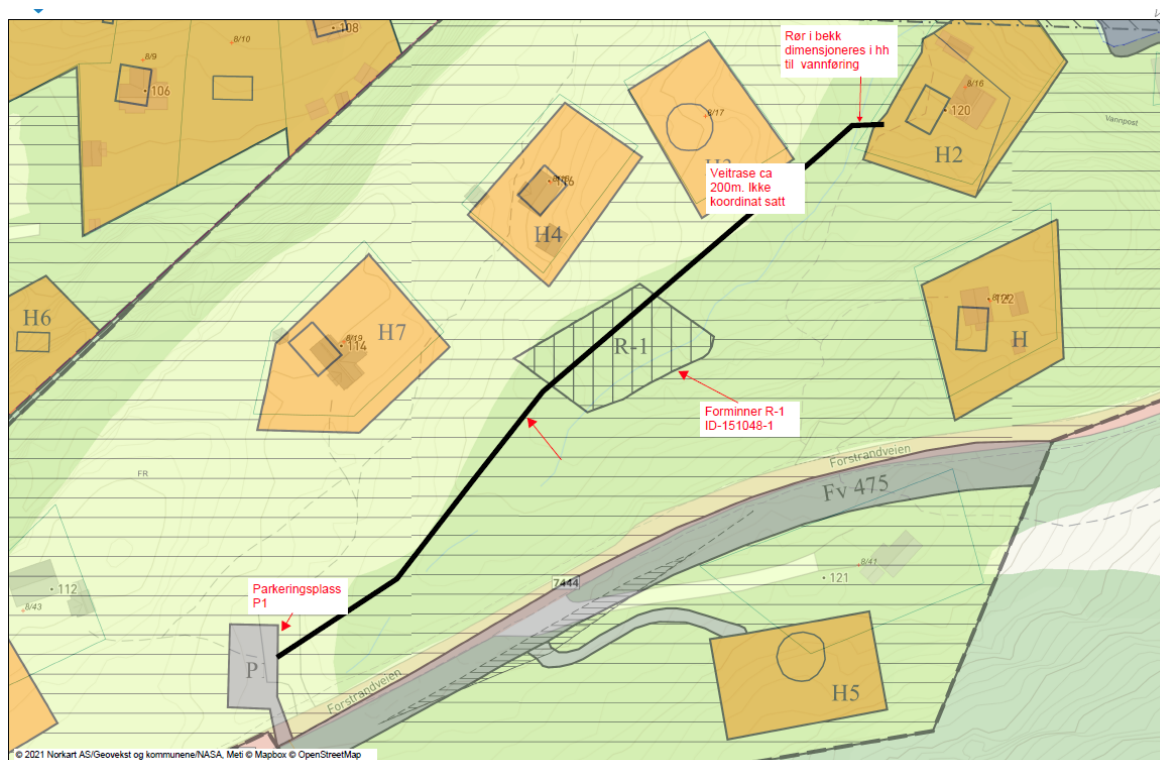
Der den er tegnet inn vil den sørge for minst mulig skade på terrenget samt være så diskrete som mulig. Gangveien vil her krysse område som er satt av til forminner. Dette er avklart og utsjekket med Nordland Fylkeskommune. De fant ikke noe i aktuelt område. Var positiv til at traseen ble lagt der den er tegnet. Representant fra fylket var enig i at der traseen er etter reguleringsplanen er vil være skjemmende og upraktisk for området.

Dette vil lette vår ankomst til hytta samt ha mulighet for å kunne komme ned med rullestol ol.

Dette vil utføres så skånsomt som mulig slik at det blir minst mulig skjemmende for omgivelsene.

Parkeringsplass blir etablert i henhold til reguleringsplan.

Håper dette vil kunne gjennomføres. Gleden med å dra på hytta vil da være mye større og bruksdøgn vil da øke. Vi stortrives i Gildeskål, ønsker å tilbringe mere tid her samt ha en lettere med tilgang til hytta.



Plangrunnlag

Området er et regulert hyttefelt på Forstranda kalt Skarvhammarbukta. Det er kun planlagt én parkeringsplass i feltet. I tillegg har to tomter egen adkomst ved bilvei; den ene ligger på motsatt side av fylkesveien og den andre et stykke lenger nord enn resten av feltet.

Gangstier fra P1 til hytte og naust er vist i kartet.

Kartet har også en hensynssone rundt et kulturminne, R-1.

§ 5.1.3 har bestemmelser om stier:

5.1.3 Stier etc. kan etableres i friluftsområde i henhold til viste lokalisering i reguleringsplanen. I planen er det avsatt 10.0 m til fylkesveg og 2,5 m. til veger tilknyttet hyttene H5 og H8. Stier skal maks ha en bredde på 1,5 m. Adkomststier til naustområdene kan grunneier tillate at disse benyttes av andre som adkomst til sjøen fra fylkesveg.

§ 5.2 har bestemmelser om fornminnet:

5.2.1 Innenfor planområdet finnes fornminne merket R-1

5.2.2 Tiltak som kan skade fornminnene og det øvrige areal innenfor spasioområdet, er ikke tillatt.

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.

Kulturminnet

Søknaden innebærer at ny sti legges rett over området merket R-1, fornminne, i planen. Søker har vært i kontakt med arkeolog hos Kulturminner i Nordland som også har vært på befaring.

Ifølge fylkeskommunen er dette en liten steinalderlokalitet. Søker har søkt om dispensasjon fra kulturminneloven for å få legge stien som ønsket. Denne prosessen er i gang, men endelig vedtak kan ikke fattes før kommunen eventuelt har gitt dispensasjon fra reguleringsplanen.

Naturmangfold

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2015, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2018 i området. Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i det berørte området som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer.

Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres i eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt.

I og med at naturmangfold i liten grad berøres av det omsøkte tiltaket og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9 – 12.

Høring

Før endelig vedtak kan fattes må søknaden sendes på høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune og Sametinget.

Vurdering:

Kommunedirektøren anser de omsøkte tiltakene som mindre justeringer i henhold til vedtatt plan. En liten utvidelse av parkeringsplassen anses å ha små konsekvenser. Det er 60-70 m fra P1 til de nærmeste hyttene.

Jf søker er det mest naturlig å legge stien som omsøkt, og dette vil kreve mindre justeringer av terrenget enn den trasèen som ligger i plankartet. Omsøkt trasè vil også få noe lenger avstand til andre hytter.

Fylkeskommunen har foretatt befaring av kulturminnet og har gitt positive signaler om at dispensasjon fra kulturminneloven kan gis dersom det gis dispensasjon fra reguleringsplanen.

Kommunedirektøren kan ikke se at søknaden vil sette formålet i plan- og bygningsloven vesentlig til side, eller hensynet til friluftsområdet i planen vesentlig til side. Gangsti er et mindre tiltak og en omlegging i henhold til vedtatt plan medfører ikke flere eller større inngrep enn det planen legger opp til.

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

Saken sendes på høring på endelig vedtak kan fattes.