

Arkivsaknr:	2015/1799
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Renée Normann

**Saksgang**

Plan og eiendomsutvalget

**Møtedato**

21.04.2016

**Dispensasjon fra reguleringsplan Limskjærneset for fradeling av tomt og etablering av naust**

---

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gir Plan- og eiendomsutvalget dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen og fra formålet friluftsområde i reguleringsplan Limskjærneset til fradeling av nausttomt på eiendom 72/3. Fordelene med dette vil være å fremme friluftsliv for rorbueier. Rådmannen kan ikke se at det vil medføre nevneverdige ulemper, så lenge det tas følgende forbehold:

- Byggesøknad vurderes opp mot eksisterende reguleringsplan og kommuneplan før tillatelse gis
- Nausttomt flyttes nord slik at den grenser mot nausttomt 72/129 og maks størrelse for tomt vil være 88,5 m<sup>2</sup>.

## Vedlegg

- 1 Hilde Guldbakke tilleggsmail
- 2 Hilde Guldbakke
- 3 Kystverket
- 4 Nordland Fylkeskommune
- 5 NVE
- 6 Sametinget

7 Sissel Øien

8 Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan Limskjærneset hytteområde ID 200301 - etablering av ny nausttomt

### Bakgrunn for saken:

Grunneier av tomt G/B 72/3, Per Einar Pettersen, søker om dispensasjon fra reguleringsplanens formål Friluftsområde og byggeforbud i strandsonen for fradeling av tomt til naust. Reguleringsplan Limskjærneset hytteområde ligger på Sandhornøy, nordvest fra Våg.

Erverver er Hans Karoliussen som eier et av sjøhusene som ligger like ved naustområdet. Ifølge Hans Karoliussen lå de avsatte nausttomtene helt inntil tomtegrensen til 72/146 da han kjøpte rorbu/sjøhuset i 2006. Nausttomtene ble senere plassert lengre mot nord, slik at det ble et åpent område mellom nausttomtene og den øvrige bebyggelsen. I dag er det kun bygd ett naust på det avsatte naustareal. Karoliussen eier ingen av de fradelte tomter. Hans Karoliussen ønsker nå å bygge seg naust og har vært i kontakt med grunneier Per Einar Pettersen. De er blitt enig om forslag til plassering og størrelse på en eventuell ny nausttomt (se vedlagte tegninger/kart). Et eventuelt nytt naust vil ha god beliggenhet med tanke på naturgitte forhold og nærhet til Karoliussens sjøhus. Tomten som er foreslått er på ca 88,5m<sup>2</sup> og har omtrent samme bredde og lengdemål som de øvrige nausttomtene. Det forutsettes at gjeldende bestemmelser vedrørende området avsatt til naust også vil gjelde for en eventuell ny nausttomt.



Figur 1: Nausttomt som foreslått er tegnet inn med grå flate og rosa grenselinje

Grunneier og tiltakshaver Karoliussen ser det som positivt at tomten blir plassert som omsøkt. Det vil ifølge grunneier ikke komme i konflikt med noe eller noen. Et evt. naust vil ikke være skjemmende for omkringliggende områder og det vil falle naturlig inn i terrenget. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2003 etter plan- og bygningsloven fra 1985. Nausttomtene ble fradelt i 2007.

### **Uttalelser i høring:**

Det er kommet inn 6 uttalelser i høringsperioden. Kystverket, Nordland fylkeskommune, NVE og Sametinget hadde ingen vesentlige merknader.

#### Hilde Guldbakke, 11.3.2016

Guldbakke skriver at rorbuene i området er mindre enn hyttene fordi de ikke må eller kan ruve i terrenget av hensyn til miljøet og åpen ferdsel i strandsonen. Naustene ble plassert et stykke unna rorbuene og det vil ifølge Guldbakke åpne opp for bedre ferdsel for folk flest som går tur i området og det vil være viktig for naturmiljøet (otere som krysser neset). En for tett bebyggelse vil i det begrensede området fremstå ruvende og i strid med vernehensynet i strandsonen. Det vil i tillegg endre uttrykksbilde av de 4 rorbuene som er vel tilpasset terrenget og estetikk er viktig for hytteeierne i feltet som ser, og går tur, ned på neset. Karoliussens begrunnelse at naustet vil ha god beliggenhet med tanke på nærhet til sitt eget sjøhus er ifølge Guldbakke et hensyn som bør ha mindre vekt.

Det mangler ifølge Guldbakke presise faktagrunnlag i søknaden som er oversendt kommunen. Rorbuene har hvert sitt anneks tilknyttet egne kaianlegg. Anneksene og kaianleggene må tas med vurderingen om ytterlig bebyggelse i nærheten. Karoliussen har nylig bygget ut en stor terrasse på rorbuen som er tettet igjen med større bod. Utnyttelsesgrad og utseende var dermed betraktelig endret og større enn de andre rorbuer. En form for tun bestående av rorbu, anneks og naust vil skape ubalanse i forhold til de øvrige rorbuene. Med naust tett opp i rorbua vil arealet rundt fremstå som et privatisert område. Sistnevnte er vektleggende idet det strider mot lovens hensyn om å tilrettelegge for allmenne interesser.

Før kommunen tar endelig stilling til saken bør det innhentes nærmere beskrivelse av naustet. Det er i søknaden kun opplyst at nausttomten skal være tilsvarende de andre nausttomtene, ca 88,5 m<sup>2</sup>. Størrelsen på selve naustet og ikke minst mønehøyden er slik Guldbakke vurderer det av betydning for vurderingen opp mot lovens hensyn.

Naust bør legges et stykke unna rorbuene som er fritidsarealer hvor man ønsker ro og fred rundt veggene. Nausttomten må legges inntil de andre naustene som vil gi et helhetlig estetisk bilde og ikke minst ivareta miljøhensyn og allmenne ferdselshensyn. Viktigst er at områdene rundt vil bevare sitt preg av fellesarealer.

Guldbakke er uenig med kommunens vurdering at området er et lite strøk med friluftsmål og derav har liten verdi. Beskjæring av friluftsområdet på denne begrensede plassen vil merkes. Mange hytteeiere går tur til enden av veien og det forventes flere når Finnvikhaugen er ferdig utbygd.

Anførselen om at fradeling av tomt innenfor naustområdet vil medføre for lite nausttomt synes Guldbakke er mindre vektleggende. Nausttomt kan med ønsket størrelse plasseres inntil de allerede avsatte tomtene. Det foreslås også at tomten kan plassere på nordsiden opp mot resterende hyttefelt.

Kommunen anmodes om å innhente nærmere fakta opplysninger på størrelse av naust, mønehøyde og bruksplan samt nye bilder/kart av rorbuene slik de i dag fremstår.

Karoliussens terrasse er stor og slik han har tegnet inn nausttomt inn i terrenget vil naust lett virke å gå i ett med rorbua.

#### Rådmannens vurdering:

Rådmannen ser ikke at en nausttomt til vil være til ulempe i forhold til eksisterende bebyggelse. Ferdsel er fremdeles mulig, også når det plasseres 1 naust i tillegg til eksisterende nausttomtene. Utnyttelsesgrad av andre rorbuer skal ikke sees i sammenheng med en nausttomt i nærheten.

Anneksene og kaianleggene som ligger i nærheten er vurdert i saksbehandlingen og søknaden ansees ikke å ha negative konsekvenser for området. Rådmannen kan ikke se at en nausttomt it tillegg til eksisterende tomtene vil medføre privatisering. Det vises til reguleringsplanens bestemmelser § 2.2, punkt 4. I dispensasjonssøknaden er det forutsatt at gjeldende bestemmelser vedrørende området avsatt til naust også vil gjelde for en eventuell ny nausttomt. Rådmannen anbefaler at dette tas med som forbehold i vedtak av dispensasjon.

Nærmere beskrivelse av naust vil komme frem når det søkes om byggetillatelse til naust. Kommunen skal da vurdere nærmere opplysninger på størrelse av naust, mønehøyde og bruksplan og annet dokumentasjon, opp mot reguleringsplan og kommuneplanens bestemmelser. Disse krav stilles ikke i dispensasjonssøknaden for tomt.

Rådmannen ser seg enig i at det ikke vil medføre store ulemper hvis nausttomt flyttes lenger nord opp mot de andre nausttomter. Tomta vil fremdeles ha god beliggenhet med tanke på nærhet til Karoliussens sjøhus. Størrelse av tomt skal fremdeles være ca 88,5 m<sup>2</sup>, tilsvarende de andre nausttomtene, og dette anbefales tatt med i dispensasjonsvedtaket.



### Sissel Øyen, 10.3.2016

Kartmaterialet som viser naust-tomta er ikke oppdatert med det som pr i dag finns av brygger, anneks og terrasser, slik at det ikke gir et korrekt bilde av bygningsmassen på neset. Blant annet har Karoliussen, utvidet hytta med en terrasse på i overkant av 40 kvm mot nord og vest.

Det virker ulogisk å plassere nausttomten løsrevet både fra rorbu-tomta og de andre nausttomtene. Man kan tenke seg at det er viktig å sikre allmenheten tilgang til denne vika, for bading for eksempel.

Dispensasjonsvedtaket inneholder ikke maksimumsstørrelse verken for grunnflate eller mønehøyde. Bruksområde for enheten er heller ikke presisert. Det er viktig å sikre kommunen kontroll over hva som bygges i slike sårbare områder. Spesielt i en kommune som Gildeskål som satser på utnytting av slike kystområder.

#### Rådmannens vurdering:

Det vises til vurdering av innspill fra Hilde Guldbakke. Nausttomt anbefales flyttet nord slik at det grenser til de andre nausttomter. Nærmere informasjon angående mønehøyde, maks størrelse og bruksområde vil bli vurdert når byggesøknaden er kommet inn og skal være i tråd med gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.

### **Vurdering:**

Jf. Plan- og bygningsloven 19-2 andre ledd: «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 kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Rådmannen viser til sin tidligere vurdering av saken:

Det er et lite strøk med friluftsmål imellom naust- og rorbuområde og området anses å ha lite verdi. Store deler av område rundt omsøkte nausttomt er avsatt til naust, sjøhus og rorbu. Rådmannen vurderer at en nausttomt innimellom disse allerede fradelte tomter og formål ikke vil medføre nevneverdige ulemper. Dermed vil hensynene bak formålet ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Det anbefales etter vurdering av innkomne merknadene å flytte nausttomt lenger nord, slik at den grenser mot nausttomt 72/129.

Fordelen er klart større for søker og en nausttomt vil fremme friluftaktivitet for de som har etablert seg i området.

### **Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen og fra formålet friluftsområde i reguleringsplan Limskjærneset til fradeling av nausttomt på eiendom 72/3.

Imidlertid skal det tas følgende forbehold:

- Byggesøknad vurderes opp mot eksisterende reguleringsplan og kommuneplan før tillatelse gis

- Nausttomt flyttes nord slik at den grenser mot nausttomt 72/129 og maks størrelse for tomt er 88,5 m<sup>2</sup>.