

Arkivsaknr:	2020/275
Arkivkode:	26/1/6
Saksbehandler:	Bjørnar Thoresen

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

09.02.2021

Søknad fra GIFAS om dispensasjon fra arealplanen for å bygge nytt driftsbygg og ny parkeringsplass i Nordvågen

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Plan og eiendomsutvalget viser til saksutredninga og kan ikke se at tiltaket vil sette vesentlig til side hensynene i lovens formålsbestemmelse eller hensynene bak LNFR-formålet. Utvalget mener det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Saken sendes på høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune og Sametinget.

Dersom høringsinstansene ikke har vesentlige merknader delegeres det til kommunedirektøren å fatte endelig vedtak.

Vedlegg

- 1 Søknad om oppføring av driftsbygg G/B/F 26/1/6
- 2 3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_dispensasjon-signert
- 3 6_KART_Situasjonsplan_ap001-situasjonsplan
- 4 7_TEGN_TegningNyFasade_af300-fasade-nord-og-s-r
- 5 8_TEGN_TegningNyFasade_af300-fasade-nord-og-vest
- 6 9_TEGN_TegningNyPlan_ap101-plan-1-etasje
- 7 10_TEGN_TegningNyPlan_ap102-plan-2-etasje

- 8 11_TEGN_TegningNyttSnitt_as200-snitt-a-og-b
- 9 26-01-06 Utsnitt av arealplanen
- 11 Arealplankart og ortofoto

Bakgrunn for saken:

Det søkes om dispensasjon fra arealplanens for bygging av nytt driftsbygg på eiendommen gnr. 26, bnr. 01, fnr. 06, som erstatning for gammel bilferge som ligger til kai ved anlegget i Nordvågen, og som i dag bla. brukes til lager av fiskefor mm.

Det er avsatt et område til industri der hvor eksisterende bygninger og kai ligger, benevnt som E45 i planen. Den øvrige delen av eiendommen ligger innenfor LNFR-område.

Søknaden krever også at det gis dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen.

Søker har bedt om rask saksbehandling da fergen er solgt og skal fraktes bort i sommer. Dette medfører at de må finne midlertidige løsninger for å erstatte fergen frem til at det nye bygget er ferdig.

I sin fremdriftsplan ønsker de å kunne starte med grunnarbeidet i uke 9 og snekkerarbeidet i uke 15. Om fremdriften blir veldig forsinket så vil det føre til at de midlertidige løsningene som skal erstatte fergen blir forlenget i en periode hvor de har et høyt aktivitetsnivå.

Søkers begrunnelse

Det søkes dispensasjon fra formåls grensen i planen. På vedlagt situasjonsplan er gjeldende formåls grenser og planlagt tiltak tegnet inn.

Det søkes om oppføring av et bygg med garderobeanlegg, verksteds- og lagerfunksjoner, kontor plasser og et samlingsrom. Bygget er tett knyttet til driften ute på ulike oppdrettslokasjoner. For å kunne gi bedre arbeidssituasjon for ansatte som arbeider med forskningsarbeidet på anleggene etableres noen kontor plasser. Bygget skal også inneholde et felles samlingsrom med plass til alle ansatte for fellesmøter, samlinger etc.

Ønsket tiltak omfatter også adkomst for semi-trailer og parkering.

Begrunnelse for søknaden er at nødvendige arealer til verksted, lager, garderober, kontor samt adkomst for semi-trailer og parkering ikke lar seg løse innenfor formåls grensene på en trygg og god måte.

Steinmasser som tas ut i forbindelse med tiltaket planlegges å benyttes for å utvide utfyllt areal mot nord. Det er av praktiske og sikkerhetsmessige årsaker ønskelig med noe større manøvreringsareal for kjøretøy på dette området. Det vil også være av økonomisk og miljømessig betydning å utnytte massene på området fremfor å transportere de til annet egnet sted.

En dispensasjon fra formåls grensene slik angitt på vedlagte tegninger ansees ikke som en forringelse av kvalitet eller bruk av omliggende områder.

Eiendommen og området

GIFAS har en festetomt (G/B/F 26/01/06) på ca. 4166 m² i Nordvågen, der deler av tomta i arealplanen er avsatt til næringsbebyggelse (E45), ca. 2,5 daa, og resten er LNFR-område.

Nord for denne eiendommen er det et naustområde, øst for eiendommen er det en privat veg. På motsatt side av veien er LNFR-områder; deler av dette omfattes av landskapsvernområdet Øya – Langholmen. I sør er arealet avsatt til bryggetomter for næringsdrivende, og fritidsnaust. I vest grenser eiendommen mot sjøen.

Høring

Dersom Plan og eiendomsutvalget er positiv til søknaden sendes den på høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune og Sametinget før endelig vedtak kan fattes.

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.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1–8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

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.

I tillegg skal søknaden vurderes etter naturmangfoldloven, NML. NML er en sektorovergripende lov som setter en minstestandard for saksbehandlingen. Lovens formål er å ta vare på naturens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser gjennom bærekraftig bruk og vern. Loven skal også gi grunnlag for menneskers virksomhet, kultur, helse og trivsel, både nå og i framtiden. Den skal også gi grunnlag for samisk kultur.

Kapittel to, som handler om alminnelige bestemmelser for bærekraftig bruk, skal samordne forvaltningen gjennom felles mål og prinsipper. Kapitlet fastsetter forvaltningsmål for arter, naturtyper og økosystemer, og det lovfester en rekke miljørettslige prinsipper, blant annet føre-var-prinsippet og prinsippet om økosystemforvaltning og samlet belastning. Det skal framgå av beslutningen hvordan alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk er vurdert.

Vurdering:

I retningslinjene til gjeldende arealplan står det at prioriterte formål for dispensasjon er bolig og ervervsbebyggelse. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er likevel avgrenset. Det følger av pbl § 19-2 at dispensasjon ikke kan 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.

Vurderingen av om lovens vilkår for å kunne dispensere er et rettsanvendelsesskjønn, og det må foretas en reell og konkret vurdering av de faktiske forhold i saken.

Gifas er etablert i området og har i mange år hatt en landbase her. Dette er bakgrunnen for at næringsarealet E45 er lagt inn i arealplanen. Det er åpnet for to nye næringsbygg i E45.

Når søker nå har fått utarbeidet et prosjekt for nybygg og anlegg av nytt parkeringsareal viser det seg at avsatt areal til næring er for lite. Det kan bemerkes at deler av eksisterende fylling ved sjøen også ligger utenfor E45. En måling i kartet viser at det bare er ca 500 m² av LNFR-området som ønskes bebygget og dermed krever dispensasjon fra arealplanen.

Det planlegges en liten utvidelse av fyllingen i sjø. Dette for å få noe bedre manøvreringsareal for store biler; og for å få nytt spengstein fra tomte. Omsøkt utfylling er en liten utvidelse av eksisterende fylling. Tiltaket vil etter kommunedirektørens vurdering ikke berøre fiskeriinteresser eller marint mangfold. Det er ikke registrert spesielle arter eller marine naturtyper her.

Tiltaket grenser mot naustområder både i nord og sør. Her er ingen boliger eller hytter.

Det er positivt at selskapet bygger nytt for å gi bedre forhold for sine ansatte, samt bedre arbeidsforhold. Ferga som ligger her i dag er gammel og rent estetisk vil et nybygg være langt bedre.

Selv om de planlagte tiltakene arealmessig i liten grad berører naturmangfold, er det likevel 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.

Etter en samlet vurdering kan ikke kommunedirektøren se at tiltaket setter verken formålene i plan- og bygningsloven eller hensynene bak LNFR-formålet vesentlig til side.

Det er etter kommunedirektøren vurdering klart større fordeler enn ulemper å dispensere som omsøkt. Det er viktig at bedriften kan oppgradere landbasen i Nordvågen, og etter det vi kan se vil ikke tiltaket føre til ulemper for naboer eller andre interesser i området. Ingen av naboene har merknader.

Konklusjon:

Kommunedirektøren mener lovens vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt, og anbefaler at det gis dispensasjon fra arealplanen for tiltak til næringsformål som omsøkt. Saken sendes på høring til aktuelle høringsinstanser før endelig vedtak kan fattes.