Statsforvalteren i Nordland

Vår dato: 13.06.2024
Vår ref: 2024/3865
Deres dato:
Deres ref:

SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN
Postboks 117
8401 SORTLAND

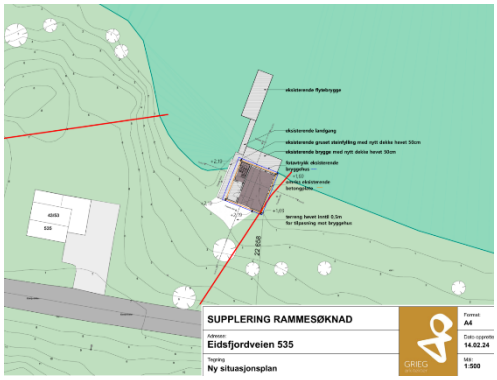
Saksbehandler, innvalgstelefon
Gunn Olsboe Johannessen, 75 53 16 29

# Uttalelse - Dispensasjon - Sortland 43/53 - Eidsfjordveien 535 - hovedombygging av eksisterende bryggehus

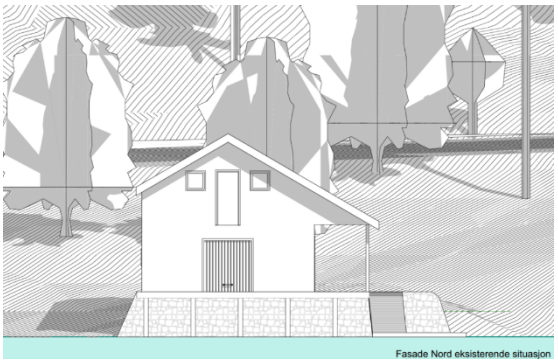
Vi viser til oversendelse fra dere av 16.05.2024.

Saken gjelder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og byggeforbudet i strandsonen for til- og påbygging av eksisterende «bryggehus», samt heving av eksisterende brygge, på eiendommen gbnr. 23/51, Eidsfjordveien 535.

Eksisterende bryggehus er ikke tidligere registrert i kommunens saksarkiver, og ansvarlig søker har ikke lykkes å finne sist godkjent tegningsmateriale av bygningsmassen. Huset er registrert i eiendomsregisteret med bygningsnummer 190152006 og Type 244 – Driftsbygg fiske/fangst/oppdrett.




*Figur 1 Situasjonsplan omsøkt tiltak*




*Figur 2Fasade nord eksisterende tiltak*




*Figur 3Fasade nord omsøkt tiltak*

E-postadresse: sfnopost@statsforvalteren.no
Sikker melding: www.statsforvalteren.no/melding
Postadresse: Postboks 1405, 8002 Bodø
Besøksadresse: Fridtjof Nansens vei 11, 8003 Bodø
Telefon: 75 53 15 00
www.statsforvalteren.no/no
Org.nr. 974 764 687

## Statsforvalterens vurdering

### Planfaglige forhold og byggeforbudet i strandsonen



Det aktuelle arealet er i kommuneplanens arealdel for Sortland, vedtatt 02.11.2017 avsatt til LNFR-område. Innenfor områder avsatt til rent landbruk-, natur og friluftsområde (LNF) er det kun tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring.

Flytebrygge og kai ligger innenfor område avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Forbudet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 mot tiltak i hundremetersbeltet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. § 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2. Annen byggegrense er ikke fastsatt slik, slik at forbudet etter § 1-8 vil gjelde i hundremetersbeltet her.

Tiltaket betinger derfor dispensasjon både fra lovens forbudsbestemmelse i § 1-8 og fra LNFR-formålet i planen. Dispensasjon vurderes etter pbl § 19-2. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

I hundremetersbeltet langs sjøen skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd.

Når det gjelder vilkårene for dispensasjon og de vurderinger som må gjøres, anbefaler vi Sivilombudsmannens temarapport om undersøkelser av dispensasjoner i strandsonen.

### Vurdering

Når ingen arealer går tapt sett hen til formålet, taler det etter kommunens vurdering for at hensynet til LNFR-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Når det gjelder fordelene ved tiltaket viser de til søkers argumentasjon. Søker begrunner sin søknad om dispensasjon på følgende måte:

1. Søker argumenterer for at fordelene ved å gi dispensasjon er at eksisterende bryggehus oppgraderes til dagens standard som igjen gir forlenget levetid og forbedrer bruksmuligheten for bryggehuset.
2. I tillegg argumenter søker for at tiltaket vil være et løft for omgivelsene og en praktisk og visuell forbedring av dagens bryggehus.

Statsforvalteren har forståelse for at det er behov for restaurering av eksisterende bygning/brygge. Men etter vårt syn vil omsøkte på- og tilbygging, samt fasadeendring, medføre at bygningen får mer karakter av en fritidsbolig enn en bygning til bruk i fiske/naust. Bygningen vil dermed få en større privatiserende effekt enn eksisterende bygning, og således fungere som en psykisk barriere for allmennhetens ferdsel og opphold i strandsonen. Dette er forhold som taler imot tiltaket.

Kommunen viser til Statlige-planretningslinjer-for-differensiert-forvaltning-av-strandsonen-langs-sjoen og de der gitte retningslinjer for områder med mindre press på arealene (sone 3). Retningslinjene gjelder direkte kommunens planlegging. Selv om det i områder uten press vil være

enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort, er det likevel slik at vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Kommunen må vurder om vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet. Det er ut fra søknaden ikke klart for oss hva bygningen brukes eller skal brukes til. «Bryggehus» er ikke et entydig begrep. Dersom det er aktuelt å gi dispensasjon må det i tillatelsen presiseres hva som er tillatt bruk av bygningen. Vi viser til at hvordan bygningen framstår (arealet, planløsningen, fasaden med mange store vinduer og privat avløpsanlegg) bygningsmessig åpner for en annen bruk enn et tradisjonelt naust.

Vi viser i denne sammenheng til at Miljøverndepartementet i en uttalelse av 29.05.2006, referert i Planjuss 1/2007 (s. 11), som gjelder veiledning vedrørende grensegangen mellom uthus/sjøbod og fritidsbolig har sagt følgende:

> «I utgangspunktet er det rimelig klart hva som er forskjellen på en sjøbod eller et båthus og en fritidsbolig. Sjøboden eller uthuset skal brukes til oppbevaring av båter med tilhørende utstyr, og skal ikke benyttes til beboelse og overnatting. Spørsmålet om det er foretatt bruksendring må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Hvordan bygningen framstår og brukes vil være avgjørende. Bygningens utforming og innredning vil være viktige momenter i vurderingen.»

Vi viser også til byggesaksforskriften (SAK10) § 2-1 bokstav a med veiledning om bruksendring. Det fremgår her:

> «Det kan ikke legges til grunn at en bygning skal brukes til naust, dersom naustet er innredet til og fremstår som en hytte, og det ikke er lagt til rette for plassering av båt, fiskeredskap eller annet som hører til et naust, eller at det omsøkte eller opplyste ikke skal utgjøre den primære bruken.»

## Orientering om vedtak

Vi ber om å bli orientert om vedtaket i saken.

Med hilsen

Hanne M. K. Hanssen (e.f.)
seniorrådgiver

Gunn Olsboe Johannessen
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:
NORDLAND FYLKESKOMMUNE Postboks 1485 Fylkeshuset 8048 BODØ