SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/51
Dok.nr:	24/27851
Arkiv:	GNR-43/53, FA-L42, Historisk-22/874
Saksbehandler:	Halvor Andre Saga
Dato:	23.08.2024

Gnr. 43, bnr. 53 - behandling av dispensasjon fra byggegrense mot sjø og LNFR-formål, Eidsfjordveien 535

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 111/24	Formannskapet	12.09.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbud i plan- og bygningsloven § 1-8, samt kommuneplanens arealdel § 5.1 for tiltak innenfor LNFR-areal, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet behandling - 12.09.2024 - PS-111/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Nytt Forslag fra H, FRP, SP, foreslått av Einar Mårstad, Høyre

Sortland Kommune innvilger dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen for tiltak på Gnr 43/Bnr 53 jfr plan og bygningsloven § 19/2.

Begrunnelse for tiltaket innebærer oppgradering av eksisterende bygningsmasse. Det betyr at hensynet bak den funksjonelle strandsonen, som det generelle byggeforbudet er ment å ivareta, allerede er tilsidesatt ved oppføring av eksisterende bygningsmasse.

Av hensyn til sikring av materielle verdier er det nødvendig å heve utsatte bygninger, eller realisere andre sikringstiltak mot havnivåstigning og stormflo. For Sortland er det anslått at fremtidig havnivå ved stormflo vil ligge på kote 3,4. Dette alene taler for at heving av bygget bør kunne tillates.

VILKÅR;
Dispensasjon forutsetter at tiltakets arkitektoniske uttrykk tilpasses tradisjonelt bryggehus/kystbebyggelse i området.

Votering:

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens innstilling og forslag fra H, FRP, SP ble forslaget fra H, FRP, SP enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 111/24 VEDTAK:
Sortland Kommune innvilger dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen for tiltak på Gnr 43/Bnr 53 jfr plan og bygningsloven § 19/2.

Begrunnelse for tiltaket innebærer oppgradering av eksisterende bygningsmasse. Det betyr at hensynet bak den funksjonelle strandsonen, som det generelle byggeforbudet er ment å ivareta, allerede er tilsidesatt ved oppføring av eksisterende bygningsmasse.

Av hensyn til sikring av materielle verdier er det nødvendig å heve utsatte bygninger, eller realisere andre sikringstiltak mot havnivåstigning og stormflo. For Sortland er det anslått at fremtidig havnivå ved stormflo vil ligge på kote 3,4. Dette alene taler for at heving av bygget bør kunne tillates.

VILKÅR;
Dispensasjon forutsetter at tiltakets arkitektoniske uttrykk tilpasses tradisjonelt bryggehus/kystbebyggelse i området.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder søknad om to dispensasjoner. En dispensasjonssøknad fra gjeldende byggeforbud i pbl. § 1-8, og en dispensasjonssøknad fra kommuneplanens arealdel § 5.1 for tiltak innenfor LNFR-areal, for tilbygg, påbygg og hovedombygging av eksisterende bryggehus, samt heving av eksisterende brygge i Eidsfjordveien 535.

Behandling av byggesøknaden vil gjøres av administrasjonen, dersom dispensasjonene blir innvilget.

Kommunedirektøren finner ikke at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i denne saken.

FAKTA I SAKEN
Det er søkt om oppgradering og utvidelse av eksisterende bryggehus, samt heving av eksisterende brygge på eiendommen med gnr. 43 bnr. 53. Eiendommen ligger langsmed Eidsfjordveien mellom Pollbukta og Straumen ved Kjerringvik, se kartutsnitt under.





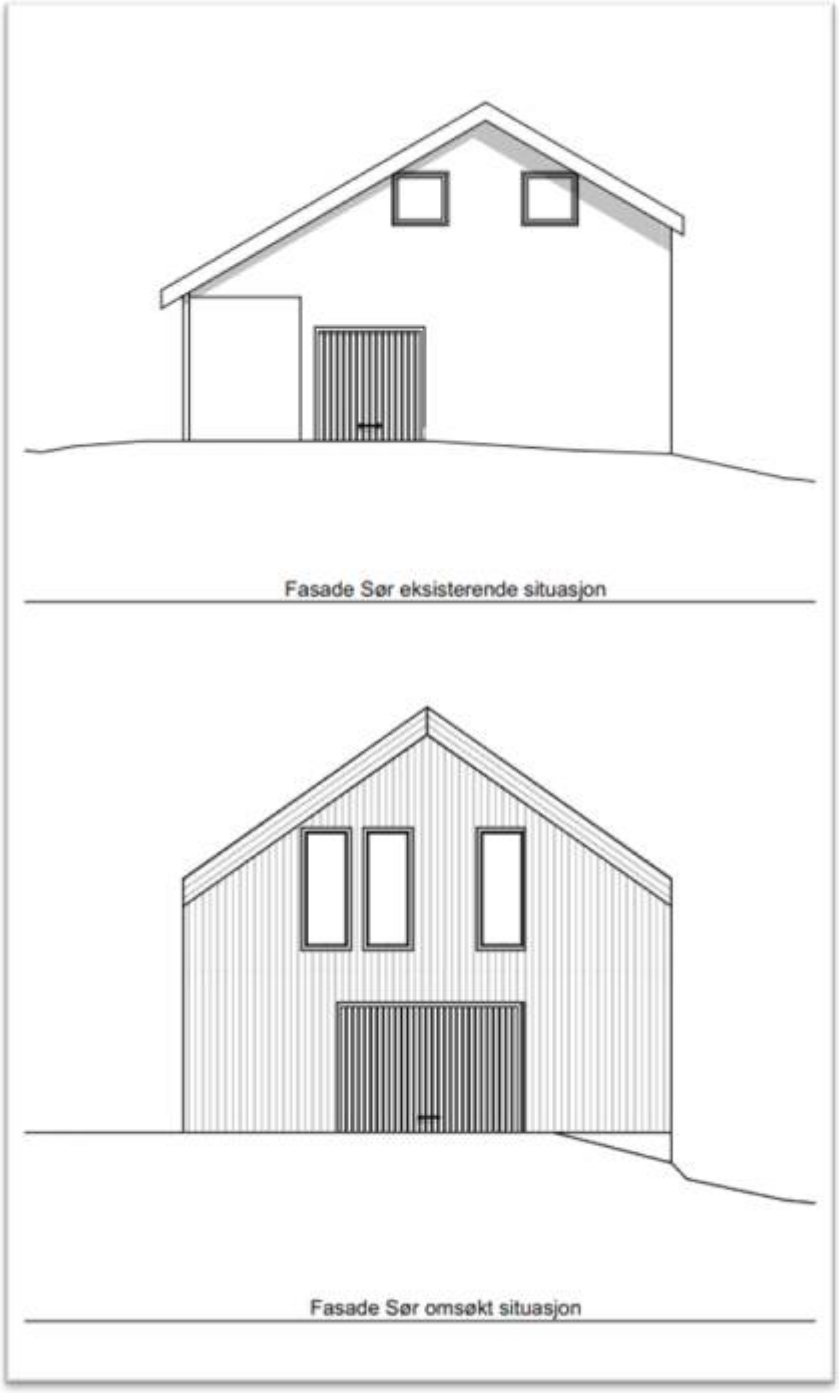
Eiendommen er avsatt til LNFR – formål.

Eksisterende bryggehus er tenkt oppgradert og i dette planlegges det skifte takkonstruksjon, utforing av yttervegger, ny kledning og utskifting av vinduer og ytterdører. Etasjeskillene beskrives av ansvarlig søker som av dårlig kvalitet, og det planlegges derfor videre nytt etasjeskille som isoleres og bygges etter dagens standard samt ny trapp til loft. 8,5 m2 av eksisterende overbygg vil bygges inn som et tilbygg til 1. etasje.

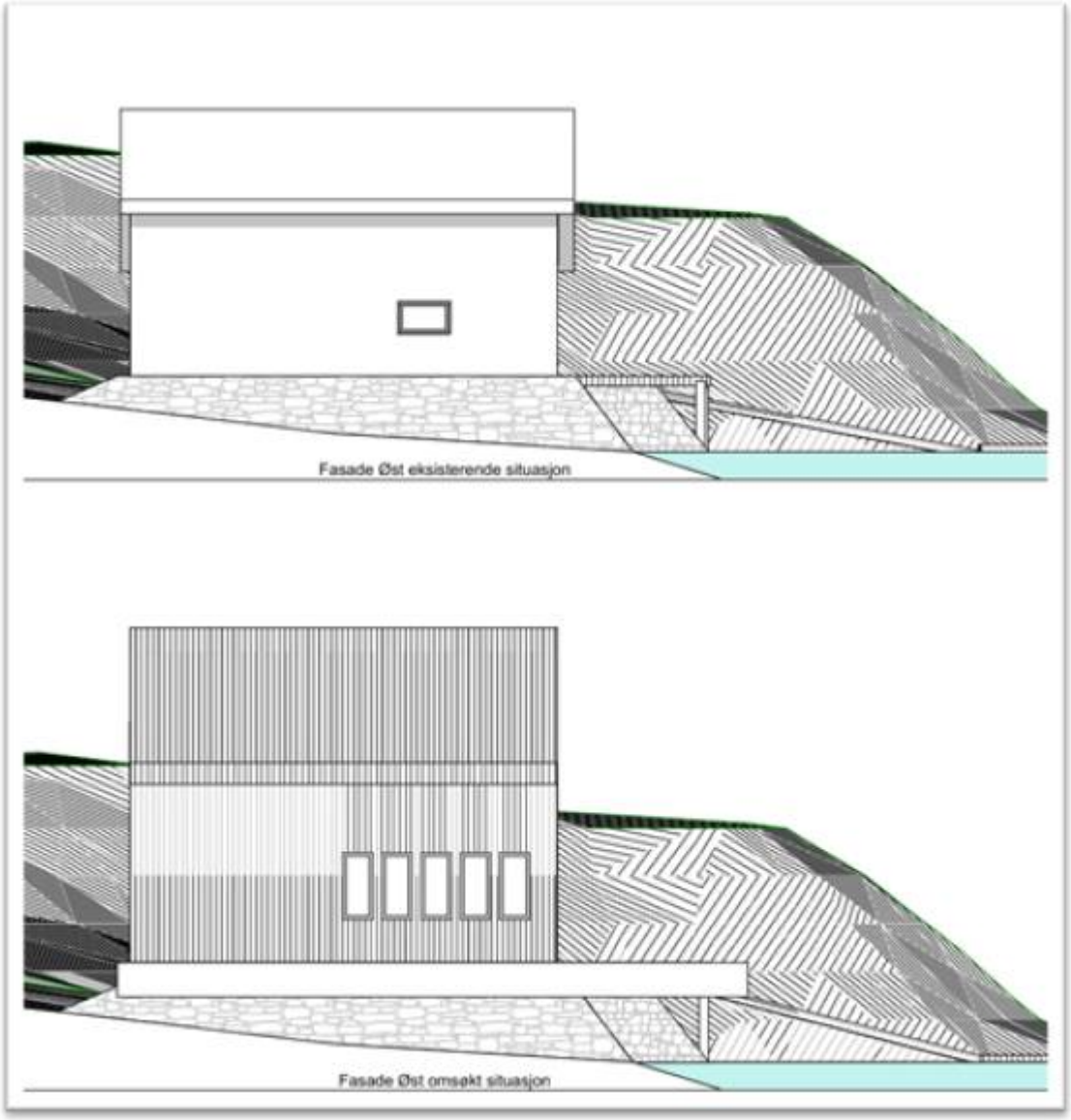
Totalt tilbygg inkl. 2. etasje beskrives til å være på 22 m2. I tillegg omhandler søknaden en heving av eksisterende brygge og bryggehus med 0,5 meter fra eksisterende nivå. Det redegjøres i søknadsmaterialet at tiltaket vil ha en ny gesimshøyde på 4,42 meter og mønehøyde på 5,60 meter.

Omsøkte tiltak vurderes som hovedombygging.

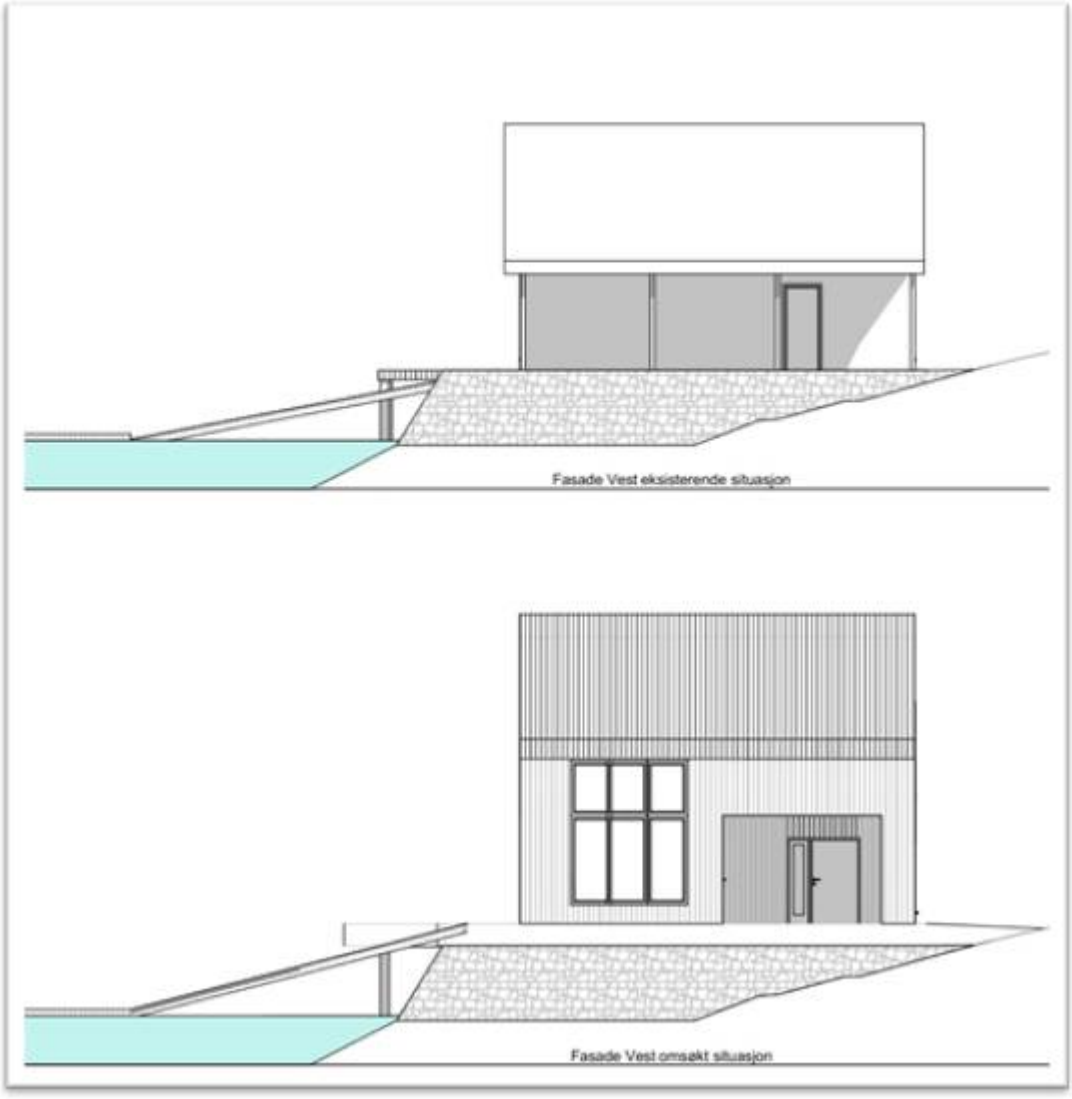
Eksisterende bryggehus er ikke tidligere registrert i kommunens saksarkiver, og ansvarlig søker har ikke lykkes å finne sist godkjent tegningsmateriale av bygningsmassen. Prosjektet er vist slik:



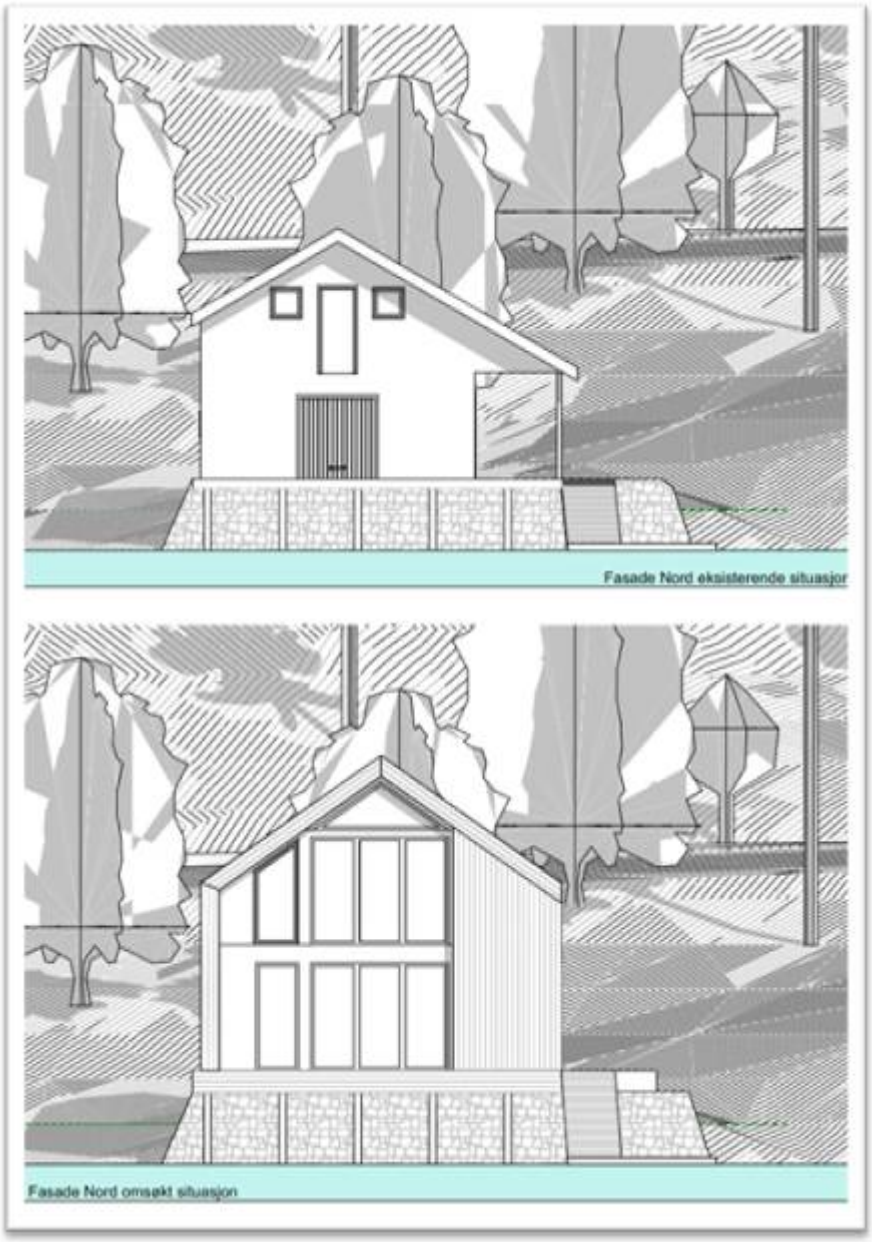
Tegning over viser fasade sør eksisterende og nytt tiltak



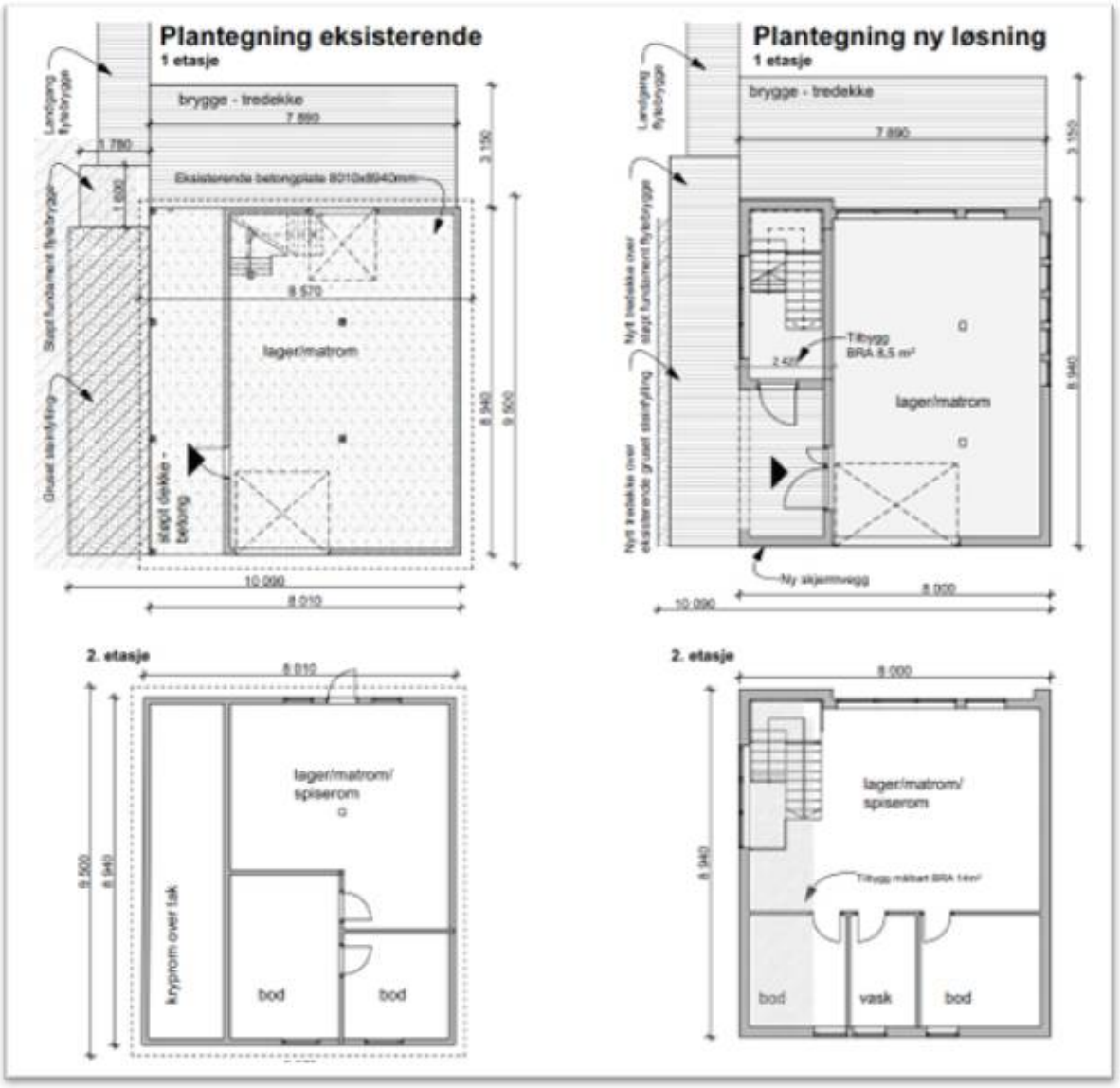
Tegning over viser fasade øst eksisterende og nytt tiltak



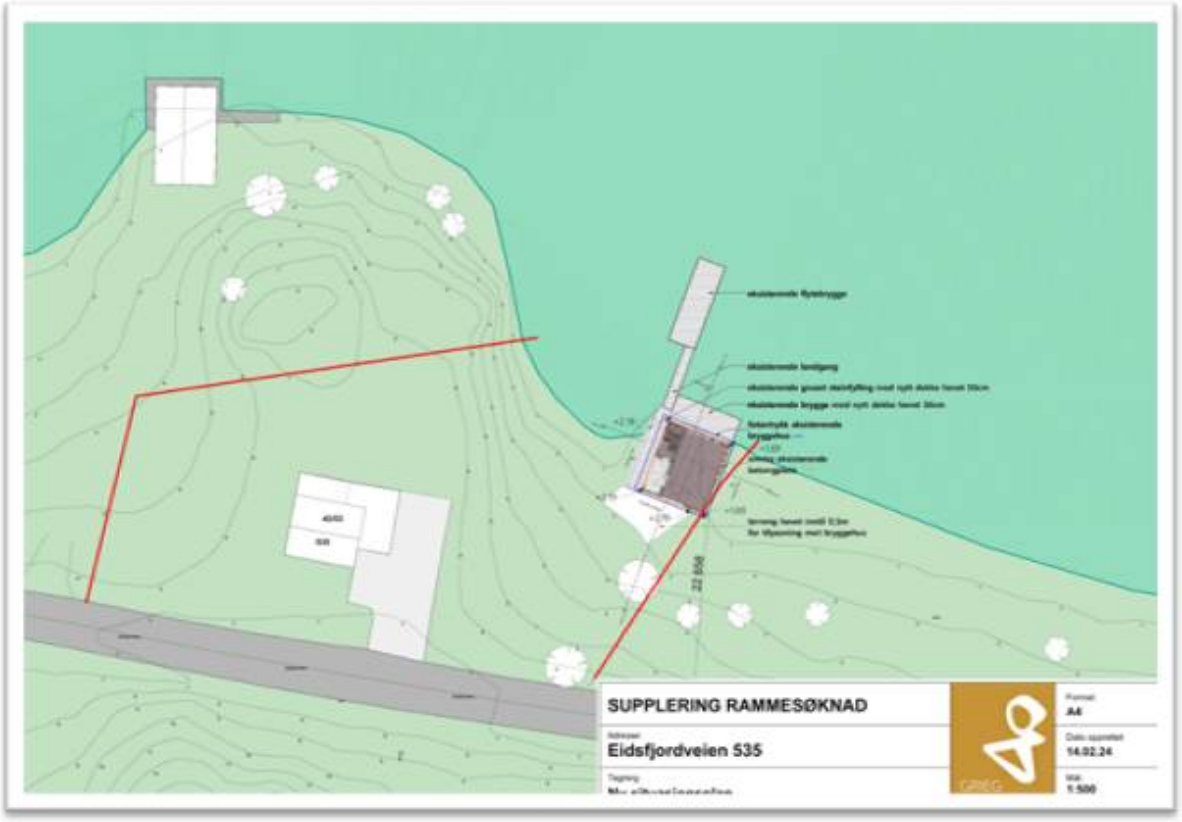
Tegning over viser fasade vest eksisterende og nytt tiltak



Tegning over viser fasade nord eksisterende og nytt tiltak



Tegning over viser plantegning m/rombenevnelse eksisterende og nytt tiltak



Tegning over viser innsendt situasjonsplan omsøkt tiltak

Omsøkte tiltak befinner seg i nabogrense mot eiendom med gnr. 43 bnr. 11. Det foreligger signert avstandserklæring fra nabo, og tiltaket er derfor ikke avhengig av dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4.

NABOVARSLING
Søknaden er nabovarslet. Søknaden ble først nabovarslet 19.10.2022. Da det var behov for ytterligere søknad om dispensasjon, og siden berørt naboeiendom, gnr. 43 bnr. 11, ble det søkt om fritak fra nabovarsling.
Det er ikke mottatt nabomerknader i forbindelse med søknaden.

GJELDENDE PLANGRUNNLAG
Eiendommen er ikke regulert, men omfattes av og ligger i et område som er avsatt til LNFR-areal gjennom kommuneplanens arealdel 2017-2029, vedtatt 02.11.2017.

<u>LNFR-areal:</u>
I LNFR-område tillates oppgradering av eksisterende naust i henhold til rammer i planbestemmelse § 6.7, jf. kommuneplanens bestemmelse § 5.1. nr. 5. Unntaket gjelder for området i Sigerfjord. Omsøkt tiltak faller ikke innenfor denne bestemmelsen.



AKTSOMHETOMRÅDE FOR MARIN LEIRE:
Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE's temakart kvikkleire. Tilbygg til eksisterende bebyggelse plasseres i tiltaksklasse K0, iht. byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 andre punkt. K0- tiltak kan gjennomføres uten geoteknisk vurdering og ytterligere dokumentasjon så lenge prinsippene i NVE Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred, vedlegg 2 følges. Krav til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 oppfylles dermed ved at det stilles vilkår om at nevnte veileder med vedlegg skal følges.

KULTURMINNER OG FORHOLDET TIL UTVALGTE NATURTYPER:
Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden, Kulturminneplan for Sortland 2020- 2030, naturbasen og artsdatabanken uten funn.

UTTALELSE FRA ANDRE MYNDIGHETER
Saken har vært sendt til relevante myndigheter for uttalelse. Vi har mottatt høringsuttalelser fra Nordland Fylkeskommune, Sametinget og Statsforvalteren i Nordland innen fristen. Nedenfor er uttalelsene gjengitt i kortform:

Nordland Fylkeskommune
Fylkeskommunen som vegmyndighet har ikke merknader til søknaden.

Sametinget
Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner.
Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til nevnte søknad.

Statsforvalteren i Nordland

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 https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/statlige-planretningslinjer-for-differensiert-forvaltning-av-strandsonen-langs-sjoen/id2850282/ 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.»



Bildet over viser eksisterende situasjon hentet fra Google Street view. Omsøkte tiltak befinner seg til høyre i bildet.

DISPENSASJONSVURDERING
Etter pbl. § 19-2 andre ledd må to vilkår være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. For det første kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre er det et vilkår for dispensasjon at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dersom begge de ovennevnte vilkår anses oppfylt kan forvaltningen gi dispensasjon. Det er ikke noen automatikk i at dispensasjon skal gis dersom vilkårene er oppgitt.
Det skjønn kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

1. Dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8:
Tiltakshaver søker om dispensasjon fra pbl. § 1-8. Denne bestemmelsen fastsetter at det er forbud mot tiltak i 100-meter belte langs sjøen. Tiltakshaver søker om dispensasjon for oppgradering og tilbygg av eksisterende bryggehus samt heving av eksisterende brygge.

Vurdering av hensyn
Gjeldende hensyn bak byggeforbudet i 100- metersbeltet er å ivareta landskapet, minimere terreng- og naturinnsyn, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter og tilgang til verdifulle områder, minimere ytterligere privatisering og nedbygging av strandsonen, samt ivareta visuelle og landskapsmessige kvaliteter langs kysten.

Lovens formålsbestemmelse i pbl. § 1-1 og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, vedtatt 25.11.2011, vil være sentrale ved vurderingen av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt. Føringene er ikke like strenge som andre steder i landet, fordi Nordland anses som et område med mindre press på arealer. Det skal likevel vurderes om tiltakene blir liggende eksponert til, virker privatiserende og øker inntrykket av en nedbygd strandsone.

Tiltakene i seg selv vil kunne oppleves som privatiserende, og dermed kan det argumenteres for at bestemmelsen bli tilsidesatt. Det er også flere andre naust eller bygninger i nærheten, noe som bidrar til at allmennhetens adkomst til strandsonen begrenses. I tillegg vil omsøkte tiltak medføre en heving av eksisterende gesims- og mønehøyder. Summert med hevingen av eksisterendebrygge/underlag vil omsøkte tiltak medføre en visuell og voluminøs økning av bygningsmassen, som befinner seg ved en særlig eksponert del i landskapet samt omgivelsene for øvrig.Omsøkte tiltak vil i denne sammenheng kunne oppfattes som et mer privatiserende og avgrensende, som videre vil redusere tilgjengeligheten for fri ferdsel, i strandsonen.

Omsøkte tiltak er prosjektert til eksisterende bryggehus på eiendommen, og vil således ikke endre eksisterende plassering i strandlinjen enn eksisterende bryggehus.

Søker begrunner sin søknad om dispensasjon på følgende måte:
1. Eiendommen er i dag bebygget og tiltaket er snakk om rehabilitering av eksisterende bryggehus og vil dermed ikke forringe hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
2. Omsøkt tilbygg inngår i allerede overbygget areal og fotavtrykket på omsøkt tiltak vil være uendret.

Administrasjonen er derfor kommet til at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Det må da vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av fordeler og ulemper
Fordelen ved å innvilge dispensasjonen vil følgelig være at tiltakshaver får utført en oppgradering til dagens standard og utvidelse av eksisterende bygningsmasse ved sjøkanten.
Siden omsøkte tiltak omfatter utvidelse i form av både påbygging og tilbygg, samt heving av eksisterende brygge vil bygningsmassen fremstå som en mer visuelt voluminøs bygningsmasse. Av innsendt snittegning viser dette at mønehøyden øker med 1,65 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Med tanke på tiltakets plassering ved en så eksponert del av landskapet, vil denne gi en uheldig og negativ virkning både sett fra sjøen og området for øvrig. Som det også kommer frem av innsendt fasadeoppriss nord, prosjekteres tiltaket med relativt generøse glasspartier fra gulv til tak, og over begge etasjene, som i sum vil ha en reflekterende effekt dagtid, men også bidra til lysforurensning ved sjøkanten kvelds-/vinterstid.

Samlet sett viser prosjektert rombenevnelser, planløsning, bygningsteknisk fremtoning og fasadeuttrykk at omsøkte er tenkt, og vil bli benyttet, som fritidsbygning og ikke som naust. Ansvarlig søker har i tillegg til sin beskrivelse, og noe som også er benevnt tidligere i dokumentet, omtalt tiltaket som «bryggehus» og ikke naust. Naust defineres som «en enkel bygning for oppbevaring av båter utstyr, fiskeredskaper eller lignende, beliggende ved sjø eller vann».

Søker begrunner sin søknad om dispensasjon på følgende måte:
1. Fordelene ved å gi dispensasjon er at eksisterende bryggehus oppgraderes til dagens standard og forlenger levetiden og bruksmuligheten.

Administrasjonen finner at det foreligger overveiende ulemper av en slik art at dispensasjon ikke kan gis. Delkonklusjonen er at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd ikke er oppfylt.

Delkonklusjon: Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for ikke å oppfylles, og at dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 avslås.

2. Dispensasjon fra LNFR-formål
Ansvarlig søker har søkt om dispensasjon fra LNFR-formålet i Kommuneplanens arealdel 2017-2029, herunder planbestemmelse § 5.1. Denne bestemmelsen fastsetter at det ikke er tillatt å oppføre nye bygninger og andre anlegg til andre formål enn landbruksdrift i LNFR-områder, med en rekke unntak for mindre tiltak. Hovedombygging av eksisterende bryggehus og heving av brygge omfattes ikke av unntakene. Tiltakshaver søker derfor om dispensasjon for ombygging av eksisterende bryggehus samt heving av eksisterende brygge i LNFR-formål.

Vurdering av hensyn
Vurderingstemaet er om hensynene bak bestemmelsen eller formålet blir vesentlig tilsidesatt, dersom det innvilges dispensasjon. Kommunens målsetting med forbudet er å skjerme disse områdene mot utbygging, for å bevare sammenhengende landbruksområder, ivareta stedbundet næring og allmennhetens interesser.
Oppføring av tilbygg og hovedombygging av bryggehus, samt heving av brygge i LNFR-formål tilsier isolert sett at hensynet bak formålet blir tilsidesatt, ettersom tiltakene ikke er direkte tilknyttet landbruket. I søknaden er det argumentert for at eksisterende bryggehus er en driftsbygning for fiske/fangst/oppdrett. Men, som nevnt i forrige dispensasjonsvurdering viser prosjektert tegningsmateriale at det samlet sett viser prosjektert rombenevnelser, planløsning, bygningsteknisk fremtoning og fasadeuttrykk at omsøkte er tenkt, og vil bli benyttet, som fritidsbygning og ikke som naust. Ansvarlig søker har i tillegg til sin beskrivelse, og noe som også er benevnt tidligere i dokumentet, omtalt tiltaket som «bryggehus» og ikke naust. Naust defineres som «en enkel bygning for oppbevaring av båter utstyr, fiskeredskaper eller lignende, beliggende ved sjø eller vann».
Bryggehuset er av noe eldre dato og har behov for en del vedlikehold. Etasjeskiller er av dårlig kvalitet og trenger oppgradering. I tillegg er det behov for skifte av takkonstruksjon, oppgradering av yttervegger, ny kledning og utskiftning av vinduer og ytterdører. Behandling av saken etter jordloven er ikke nødvendig.

Når ingen arealer går tapt sett hen til formålet, taler det for at hensynet til LNFR-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Etter en konkret vurdering anses det første vilkåret for å innvilge dispensasjon derfor som oppfylt. Det må da vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av fordeler og ulemper
Det andre vurderingstemaet er om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
Fordelen ved å innvilge dispensasjonen vil følgelig være at tiltakshaver får utført en oppgradering til dagens standard og utvidelse av eksisterende bygningsmasse ved sjøkanten. Isolert sett vil det kunne anses som positivt at byggets eksisterende grunnflate ikke endres. Det er likevel viktig å poengtere at de tiltakene som er prosjektert er av så store og omfattende karakter at vil måtte betegnes som en hovedombygging av eksisterende bygningsmasse. Tiltaket omfatter så mye endringer, og rivningsarbeider, at svært liten del av bygningens originale konstruksjon og fasade blir værende igjen. I tillegg vil hele konstruksjonen heves 0,5 meter opp fra eksisterende situasjon.

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.

Som beskrevet i avsnittene over viser rombenevnelsen og tiltakets utførelse/ombygging er av en slik karakter at tiltaket er tenkt benyttet som naust, men slik Statsforvalteren beskriver til å være mer som fritidsbolig enn til det formål som kommuneplanen åpner opp innenfor LNFR-formål. Bygningen vil således være av mer privatiserende karakter som taler imot at dispensasjonen skal innvilges

Administrasjonen finner under tvil at det foreligger ulemper av slik art at dispensasjon ikke kan gis for omsøkte tiltak.

Delkonklusjon: Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for ikke å være oppfylt, og at dispensasjon fra kommuneplanens LNFR-formål, jf. § 5.1, avslås.

KONKLUSJON
Med bakgrunn av en samlet vurdering ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for til å ikke være oppfylt, og at dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 1-8 samt kommuneplanens LNFR-formål, jf. § 5.1, avslås.

ADMINISTRASJONENS ANBEFALING
På bakgrunn av manglende oppfyllelse av vilkår for å administrativt kunne gi dispensasjon, anbefaler administrasjonen å avslå søknadene om dispensasjon fra LNFR-formål og pbl. § 1-8.

Dersom man politisk etter en konkret og samlet juridisk vurdering mener at det finnes argumenter for å likevel innvilge dispensasjonssøknadene, må formannskapet begrunne sin beslutning.