Sortland kommune
BYGGESAK

Dato: 12.10.2021
Saksbehandler: Eva-Kristin Varheim
Direkte telefon: 76 10 91 27
ArkivsakID: 21/2472
JpostID: 21/23779

Deres dato:
Deres ref.:

Rune Lødemel
Idrettsveien 8 B

8402 SORTLAND

GNR. 33 - DISPENSASJONSINNVILGELSE FRA REGULERINGSPLAN FOR NAUST, HOLM HYTTEOMRÅDE

Delegasjonssak	**Delegasjon**
515/21	Delegert administrasjon

Adresse: Holm hytteområde	**Gårdsnr.:** 33	**Bruksnr.:** 1	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Tiltakshaver: Holm hytteforening v/Rune Lødemel Idrettsveien 8 B 8402 SORTLAND				
Tiltakets art: Oppføring av 6 – seks naust/sjøboder.			**Tiltakets størrelse:** BYA: 180 m^2	
Vedtak: I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplan for Holm hytteområde § 4.1 for oppføring av inntil 6 – seks naust.				

Vilkår:

1. Prinsippene i vedlagt NVE Veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred*, vedlegg 2 må følges for å oppfylle sikkerhetskrav i pbl. § 28-1.
2. Det må sendes inn søknad om endring for eventuelle søknadspliktige endringer av tiltaket.
3. Det kan anordnes vei for å kjøre båter ned og opp fra felles parkeringsplass ned til rampe for båtutsetting, jf. reguleringsbestemmelse § 4.1.
4. Størrelse pr. naust må ikke overstige 30 m^2-BYA.
5. Ferdige bygg må meldes til kommunen for matrikkelføring.

Tegningsdokumentasjon:
Tillatelsen er basert på følgende kart og tegninger:

- Oversiktskart fra kommunekart.com

Denne dispensasjonen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Vi informerer om at bygningsmyndighetens realitetsbehandling av innsendt søknad, kun innebærer en avklaring av forholdet til plan- og bygningsloven. Det er således tiltakshaver som bærer risikoen for å ha de nødvendige privatrettslige rettigheter til å gjennomføre tiltaket, jf. pbl. § 21-6 tredje punktum.

Beskrivelse av tiltaket:
Søknaden gjelder oppføring av 6 – seks naust på gnr. 33 (umatrikulert grunn), innen B4 Holm hytteområde. Søknaden er basert på en kartlegging av ønsket om å bygge i området blant grunneiere og hytteeiere. Så langt er det interesse for å bygge 6 sjøboder/naust i området.

Det er ønske om å få bygge noe større enn det reguleringsplanen åpner for. Byggene tenkes brukt til sjørettet virksomhet med mulighet for å lagre og arbeide med redskaper bruk, og fangst. I tillegg er det ønskelig å ha plass til vinterlagring av små båter.

Naustet leveres standard i målene 3,8 x 6 meter og 3,8 x 7,2 meter. Det vil si areal på henholdsvis 22,8 m^2-BYA og 27,36 m^2-BYA. Totalt arealbruk ved å bygge de to alternativene utgjør 136,8 m^2 – 164,2 m^2. Det innebærer en utnyttelsesgrad mellom 10% -12%. I henhold til kart i reguleringsplanen utgjør område B4 et areal på 1,36 daa. Med en utnyttelsesgrad på 25% tilsier det mulighet til å bygge totalt 340 m^2.

Frittstående naust med maks 30 m^2-BYA vil etter en dispensasjonsinnvilgelse fra reguleringsplan, være tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 bokstav a.

Gjeldende plangrunnlag:
Omsøkte område B4 er regulert til småbåtanlegg land, privat, gjennom reguleringsplan Holm hytteområde, vedtatt 26.06.2008. Omsøkte område ligger i tilknytning til eiendommer som er regulerte til hyttebebyggelse og nødvendig infrastruktur etter samme plan.

Eiendommene omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til både LNFR-formål og fritidsbebyggelse gjennom Kommuneplanens arealdel 2017-2029, vedtatt 02.11.2017. Detaljeringssone i overordnet plan innebærer imidlertid at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde og ha forrang ved motstrid.

Aktsomhetsområde for marin leire:
Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE temakart kvikkleire. Naust 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. Denne ligger vedlagt.

Uttalelser fra andre myndigheter:
Bygningsmyndigheten finner det ikke nødvendig å innhente uttalelse fra andre instanser etter pbl. § 21-5, når søknaden anses å være et spørsmål av lokal karakter som ikke berører regionale eller statlige myndigheters interesser.

Nabovarsling:
Med hjemmel i pbl. § 21-3 annet ledd fritas eiendommene gnr./bnr.: 33/m.fl. fra nabovarsling da søknaden er satt frem på vegne av grunneierne innenfor område B4. I tillegg mener bygningsmyndigheten at det må bero på en uteglemmelse at tillatelse til å oppføre naust ikke omfattes av reguleringsbestemmelse § 4.1, og at øvrige naboers interesser ikke i nevneverdig grad blir berørt.

Dispensasjon:
Det søkes om dispensasjon fra § 4.1 i reguleringsplan for Holm hytteområde. Bestemmelsen tillater bygging av redskapsboder med maks gesims/mønehøyder 2,5 m / 3,5 m. Maks BYA på 15 m^2. Det søkes om dispensasjon for å oppføre naust med BYA på 30 m^2.

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.

Gjeldende hensyn bak reguleringsbestemmelsen er at det skal være ensartede bygg av ikke ruvende karakter innenfor dette området. Det vil således vært et større brudd med dette hensynet

om det var oppføring av hytter som var omsøkt. I foreliggende sak gjelder det oppføring av naust, som baserer seg på en kartlegging og tilbakemelding fra berørte grunneiere om at dette er ønskelig. I tillegg er det enighet om type naust som er aktuelt. Dette vil ivareta behovet og treffe hensynet bak regelen som tillater oppføring av mindre bygg for oppbevaring av redskap med mere. Oppføring av samme type naust vil også sikre ensartethet og fremstå som estetisk fint for området. I tillegg er dette bygg som er en del av den nordnorske kystkulturen og passer således inn i dette miljøet.

Administrasjonen er av den oppfatning at tillatelse til å sette opp naust etter § 4.1 må ha vært uteglemt da reguleringsplanen ble laget, idet vi ikke kan se noen åpenbar grunn til at dette skulle utelates. Under enhver omstendighet kan vi ikke se at hensynene bak § 4.1 blir vesentlig tilsidesatt om dispensasjon innvilges i dette tilfellet. Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Til det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd, må det foreligge positive angitte grunner på søkersiden for å kunne dispensere.

Grunneierne begrunner søknaden med et behov for å bygge noe større enn hva bestemmelsen åpner for, av plasshensyn. Byggene er tenkt brukt til sjørettet virksomhet med mulighet for å lagre og arbeide med redskaper bruk, og fangst. I tillegg er det ønskelig med vinterlagring av små båter. At de går sammen om dette er ut ifra et ønske om å bygge dette i enhetlig stil for å gi området et helhetlig uttrykk i tråd med tradisjoner langs kysten. De opplyser om at området ikke har noen kjent annen bruk som bygging av naust kan komme i konflikt med.

Bygningsmyndigheten mener at dispensasjon i dette tilfelle er lojal mot reguleringsplanens intensjoner, og ikke bryter med disse. Planen skal regulere hyttefelt og fritidsbebyggelse som sådan. Det er således i tråd med denne å løfte kvalitet, estetikk og trivsel i dette området. Det er heller ingen øvrige samfunnsinteresser som blir berørt. Vi kan ikke se at det foreligger noen ulemper knyttet til innvilgelse av dispensasjon, og finner dermed at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Tilfellet er nokså unikt og det er derfor liten risiko for presedens. Om det likevel skulle komme lignende saker kan vi ikke se at presedens vil være uheldig. Bygningsmyndigheten finner ikke at innvilgelse av dispensasjon i foreliggende sak vil medføre uheldig presedens.

Konklusjon:
Med bakgrunn i vurderingen ovenfor har Sortland kommune kommet frem til at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, og at dispensasjon innvilges.

Kulturminner:
Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden og kulturminneplan Sortland 2020-2030, uten funn. Det gjøres imidlertid oppmerksom på, at skulle det under arbeidet i marken komme frem gjenstander eller strukturer som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes til Samisk kulturminneråd og Kulturetaten, Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 § 8.

Tiltakets virkning på naturen:
Det er foretatt en utsjekk i naturbasen og artsdatabanken uten funn. Da tiltaket ikke berører naturmangfoldet, finner ikke bygningsmyndigheten det nødvendig å vurdere saken etter §§ 8-12 i Naturmangfoldloven.

Gebyrorientering:
Gebyrer er fastsatt i henhold til kommunens gebyrforskrift. I henhold til punkt 6 tilgodeses søker med et fratrekk i gebyrsatsen på grunn av komplett søknad. Faktura sendes tiltakshaver.

Type	Pris	Mottaker
3.1 Administrativ dispensasjon	2 600,-	Rune Lødemel
6 Fratrekk i gebyr for komplett søknad	-1000,-	Rune Lødemel

Tilsyn:
Kommunen kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven med forskrifter, samt at ansvarlig foretak er kvalifisert. Kommunen kan gjennomføre tilsyn når som helst i løpet av byggeprosjektet og inntil 5 år etter ferdigattest, jf. pbl. § 25-2.

Myndighet:
Saken er regelstyrt og behandles administrativt i medhold av kommunens delegeringsreglement.

Klagerett:
Denne avgjørelsen et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Du har rett til å klage vedtaket til klageinstansen. Klageinstansen er det forvaltningsorgan som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Eventuell klage sendes: Sortland kommune, Postboks 117, 8401 SORTLAND.

Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdigbehandlet av statsforvalteren, påhviler tiltakshaver.

Med hilsen

Beate Stellander
Enhetsleder plan og miljø

Eva-Kristin Varheim
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Vedlegg
13.10.2021 483375 NVE veileder

NVE | VEILEDER

Nr. 1/2019

Sikkerhet mot kvikkleireskred

Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper

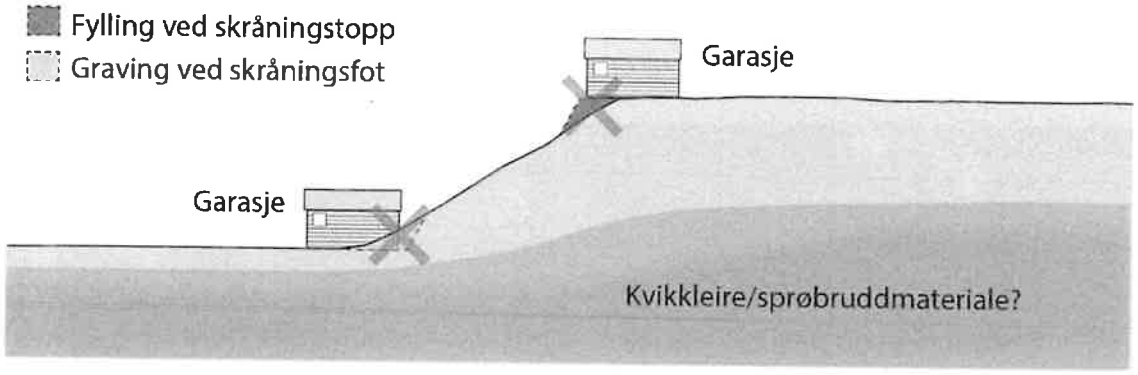


Vedlegg 2: Gjennomføring av K0-tiltak uten forverring

Tiltakskategori K0 innebærer små tiltak som medfører svært begrensede terrenginngrep, lite personopphold og ingen tilflytting av personer. Eksempler på slike tiltak er garasjer, naust, tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse, frittstående uthus, redskapsbod og landbruks- og skogsveger. K0-tiltak kan gjennomføres uten geoteknisk vurdering og ytterligere dokumentasjon så lenge prinsippene i dette vedlegget følges. Skråningsstabiliteten skal ikke forverres.

Ved usikkerhet om tiltaket kan gjennomføres som anvist her og/eller om tiltaket forverrer stabiliteten, skal vurderinger og utarbeidelse av dokumentasjon gjennomføres av geotekniker. Selv små inngrep vil kunne resultere i store skred, derfor er det viktig at rådene gitt i dette vedlegget blir fulgt.

Hvis man i forbindelse med byggingen skal grave i foten av en skråning, grave seg inn i en skråning eller fylle masser ut på toppen av en skråning, jf. Figur 1, så må det gjennomføres geotekniske vurderinger av tilstrekkelig sikkerhet og gjennomførbarhet.



Figur 1 Graving og fylling hvor det MÅ gjennomføres geotekniske vurderinger for vurdering av tilstrekkelig sikkerhet og gjennomførbarhet

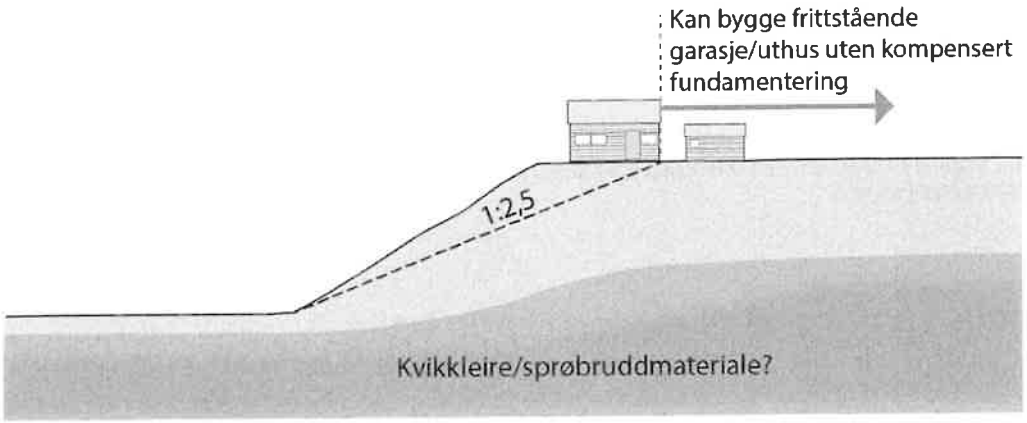
Dette vedlegget erstatter tidligere «Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner». Det omfatter ikke lenger bakkeplanering, som vil være K2-tiltak pga. at det innebærer terrengendringer. For anbefalinger knyttet til utførelse av bakkeplanering vises det til Forurensningsforskriften § 4, Tekniske retningslinjer for anlegg, drift og vedlikehold av planeringsfelt (Landbruksdepartementet, 1989), samt NIBIO bok Vol. 3 nr. 4 Planering og jordflytting – Utførelse og vedlikehold (2017).

Garasjer, frittstående uthus og lignende

Vekten av en vanlig garasje eller et mindre frittstående byggverk som bygges i tilknytning til bolig er normalt begrenset, og vekten av byggverket i seg selv vil normalt ikke forverre stabiliteten.

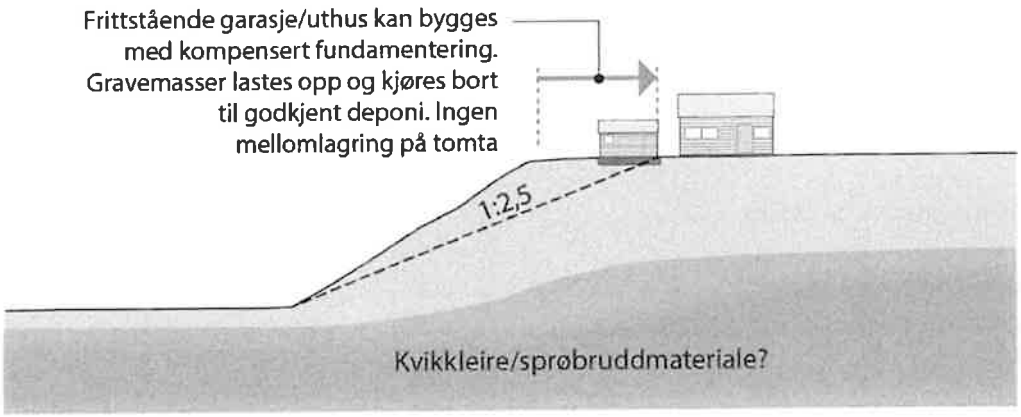
Nedenfor vises noen prinsipper for hvordan man kan bygge garasjer, frittstående uthus og lignende uten å forverre stabiliteten:

1) Plasseres garasjen/uthuset på skråningstopp bak 1:2,5-linja, se Figur 2, er det ikke behov for geotekniske vurderinger.



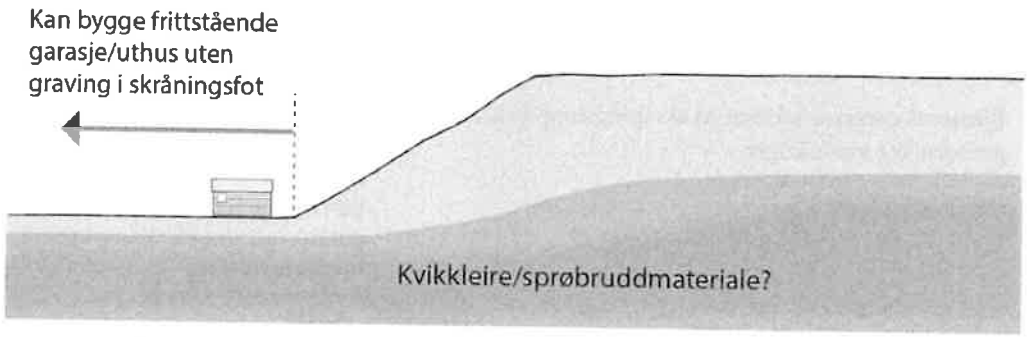
Figur 2 Grønn pil angir området hvor garasje, frittstående uthus o.l. kan bygges uten behov geotekniske vurderinger

2) Plasseres garasjen/uthuset på skråningstopp foran 1:2,5-linja, se Figur 3, må det bygges med kompensert fundamentering. Dette kan gjennomføres uten geoteknisk vurdering. Kompensert fundamentering kan oppnås ved å erstatte stedlige masser med lette masser (leca, glasopor o.l.), bygge med kjeller eller ved å senke terrenget. Poenget er å ikke øke dagens belastning på terrenget. Det forutsettes at massene som graves ut blir transportert bort, uten mellomlagring på tomta, til godkjent deponi. Det anbefales allikevel ikke å plassere tiltaket helt ut mot skråningstoppen, pga. fare for overflateutglidninger.



Figur 3 Grønn pil angir området hvor bygging av garasje, frittstående uthus o.l. kan bygges på skråningstopp, forutsatt kompensert fundamentering.

3) Plasseres garasjen/uthuset nedenfor skråningsfoten, se Figur 4, så kan det bygges uten behov for geotekniske vurderinger, forutsatt at det ikke graves i skråningsfoten.



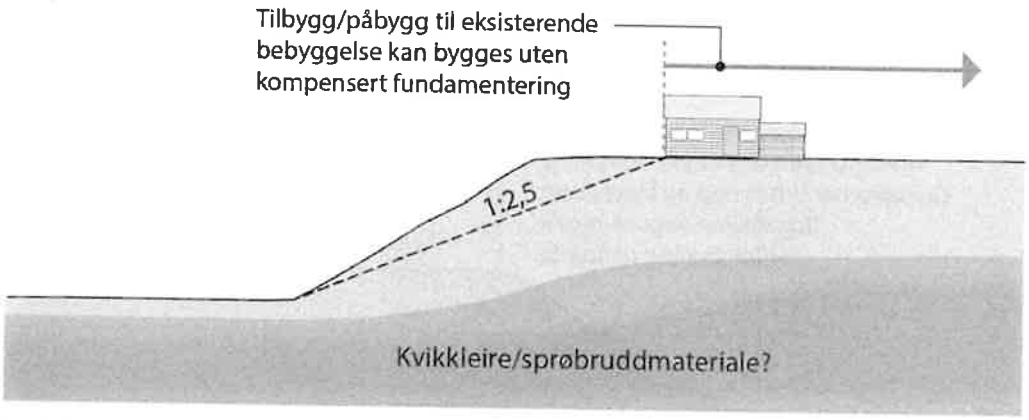
Figur 4 Grønn pil angir området hvor bygging av garasje, frittstående uthus o.l. kan bygges nedenfor skråningsfot, forutsatt ingen graving

Tilbygg og påbygg til eksisterende bolig

Tilbygg og påbygg til eksisterende bolig medfører liten tilleggsbelastning, og vil normalt ikke forverre stabiliteten. Unntaket er hvis tiltaket medfører graving i foten av skråningen, graving inn i skråningen eller behov for fylling på toppen av skråningen (se Figur 1). Det må i så fall utføres geotekniske vurderinger.

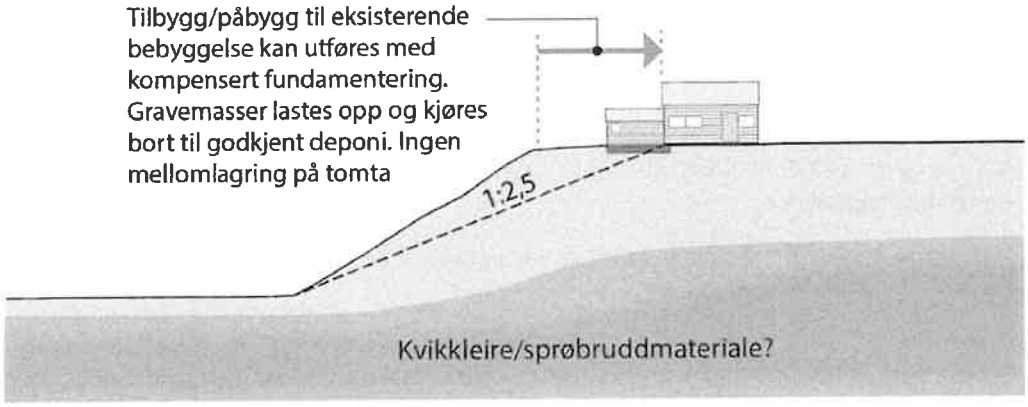
Nedenfor vises noen prinsipper for hvordan man kan bygge tilbygg og påbygg til eksisterende bolig uten å forverre stabiliteten:

1) Plasseres tilbygg/påbygg på skråningstopp bak 1:2,5-linja, se Figur 5, er det ikke behov for geotekniske vurderinger.



Figur 5 Grønn pil angir hvor tilbygg/påbygg kan bygges uten kompensert fundamentering eller geoteknisk vurdering

2) Plasseres tilbygget/påbygget på skråningstopp foran 1:2,5-linja, se Figur 6, må det bygges med kompensert fundamentering. Dette kan gjennomføres uten geoteknisk vurdering. Kompensert fundamentering kan oppnås ved å erstatte stedlige masser med lette masser (leca, glasopor o.l.), bygge med kjeller eller ved å senke terrenget. Poenget er å ikke øke dagens belastning på terrenget. Det forutsettes at massene som graves ut blir transportert bort, uten mellomlagring på tomta, til godkjent deponi. Det anbefales allikevel ikke å plassere tiltaket helt ut mot skråningstoppen, pga. fare for overflateutglidninger.



Figur 6 Grønn pil angir hvor tilbygg/påbygg kan bygges uten geoteknisk vurdering, forutsatt kompensert fundamentering

3) Plasseres tilbygget/påbygget nedenfor skråningsfoten, se Figur 4, så kan det bygges uten behov for geotekniske vurderinger, forutsatt at det ikke graves i skråningsfoten.

Graving av grøfter

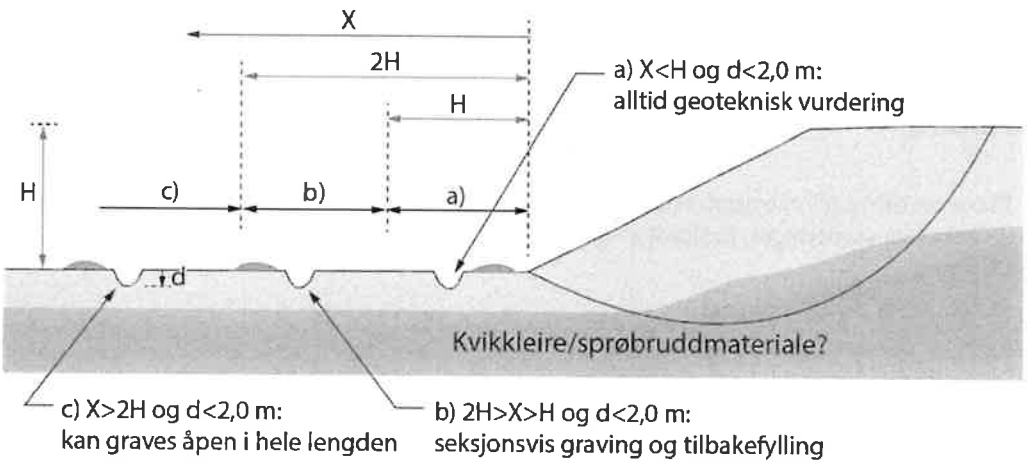
Graving av grøfter i eller i nærheten av en skråning kan forverre skråningsstabiliteten. Dette avhenger av hvor og hvordan gravingen gjennomføres, og hvordan gravemassene håndteres. Grøftegraving som omtalt her gjelder for graving av inntil 2 meter dype grøfter. Ved graving dypere enn 2 meter skal geoteknisk vurdering alltid kreves. For stabilitet av selve grøfta vises det til Forskrift om utførelse av arbeid, § 21 Gravearbeid, utgitt av Arbeidstilsynet (se temaside https://www.arbeidstilsynet.no/tema/gravearbeid/).

Graving av grøfter i foten eller foran en skråning (Figur 7)

a) Ved graving av grøfter i avstand (X) fra skråningsfot som er mindre enn skråningens høydeforskjell (H) skal geoteknisk vurdering alltid kreves

b) Grøfter som ligger i avstand mellom H og 2H fra skråningsfot kan utføres med seksjonsvis graving og tilbakefylling. Seksjonslengder opp til seks meter. Tilbakefyllingsmassene legges ut lagvis og komprimeres.

c) Ved lengre avstand fra skråningsfot enn 2H kan grøfter med mindre dybde enn to meter graves uten fare for å utløse områdeskred.

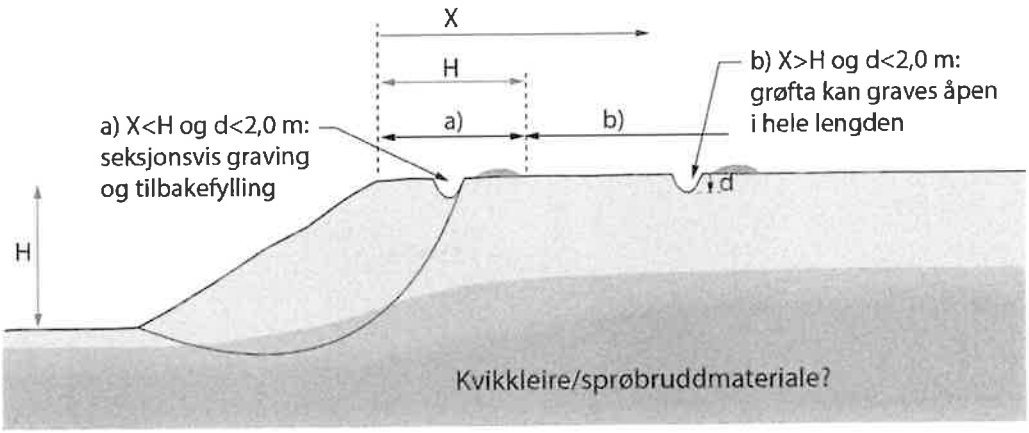


Figur 7 Graving av grøft inntil to meters dybde i foten eller foran en skråning

Graving av grøfter bak skråningstopp (Figur 8)

a) Grøfter som ligger i avstand mindre enn H fra skråningstoppen kan graves seksjonsvis med seksjonslengder opp til seks meter. Gravemassene plasseres vekk fra skråningen. Hvis det tilføres masser som skal brukes til igjenfylling av grøfta skal tilsvarende volum av masser kjøres bort. Disse massene skal ikke mellomlagres.

b) Ved lengre avstand enn H fra skråningstopp kan grøfta graves åpen i hele lengden. Hvis det tilføres masser som skal brukes til igjenfylling av grøfta skal tilsvarende volum av masser kjøres bort. Det skal ikke gjennomføres mellomlagring av masser.

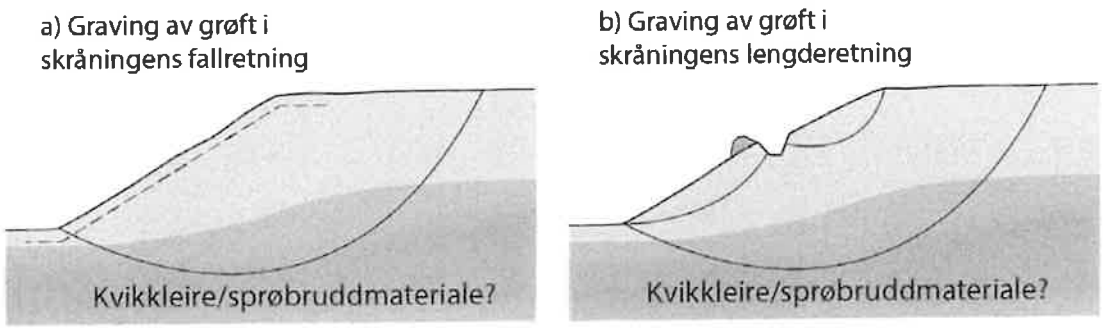


Figur 8 Graving av grøft inntil to meters dybde bak skråningstopp

Graving av grøfter i en skråning (Figur 9)

a) Grøfter i skråningens fallretning kan graves seksjonsvis med seksjonslengder opp til seks meter. Hvis det tilføres masser som skal brukes til igjenfylling av grøfta skal tilsvarende volum av masser kjøres bort. Det skal ikke gjennomføres mellomlagring av masser.

b) Ved graving av grøft langs skråningens lengderetning skal geoteknisk vurdering alltid kreves.



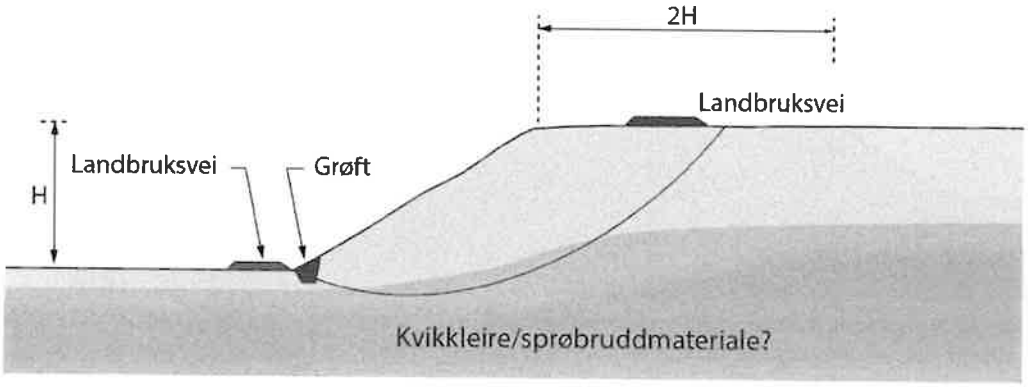
Figur 9 Graving av grøft på inntil to meters dybde i skråning

Landbruks- og skogsveier

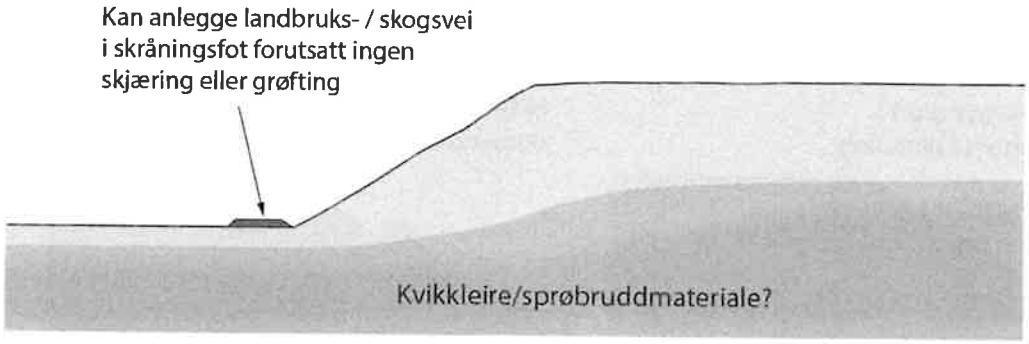
Veibygging i områder med marin leire kan forverre skråningsstabiliteten og føre til skred. Det er derfor viktig at veien bygges slik at den ikke forverrer stabiliteten. Dette oppnås ved å legge veien så langt bort fra skråningstopp som mulig, samt unngå graving/skjæring i foten av en skråning i forbindelse med byggingen.

Hvis man i forbindelse med bygging av veien skal grave en veigrøft i foten av en skråning, grave seg inn i en skråning eller fylle ut for en vei på toppen av en skråning, jf. Figur 10, må det alltid gjennomføres geotekniske vurderinger av tilstrekkelig sikkerhet og gjennomførbarhet.

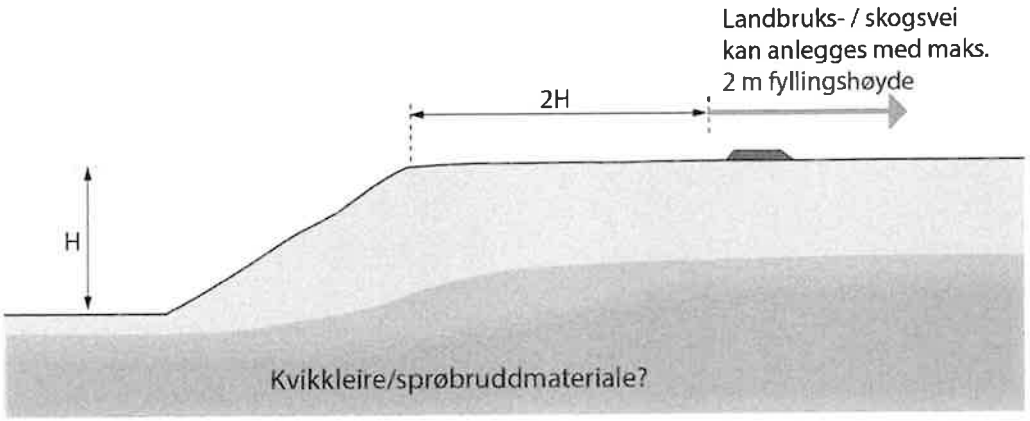
Figur 11 til Figur 14 viser hvordan landbruks- og skogsveier i kvikkleireområder kan legges uten at stabiliteten forverres. Hvis det er tvil om stabiliteten forverres så må geotekniske vurderinger gjennomføres.



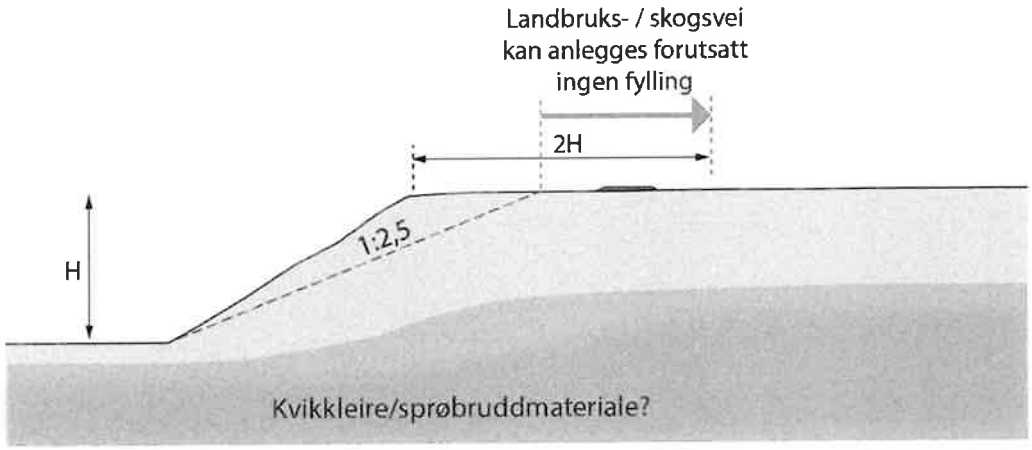
Figur 10 Graving og fylling i forbindelse med veibygging hvor det MÅ gjennomføres geotekniske vurderinger for vurdering av tilstrekkelig sikkerhet og gjennomførbarhet



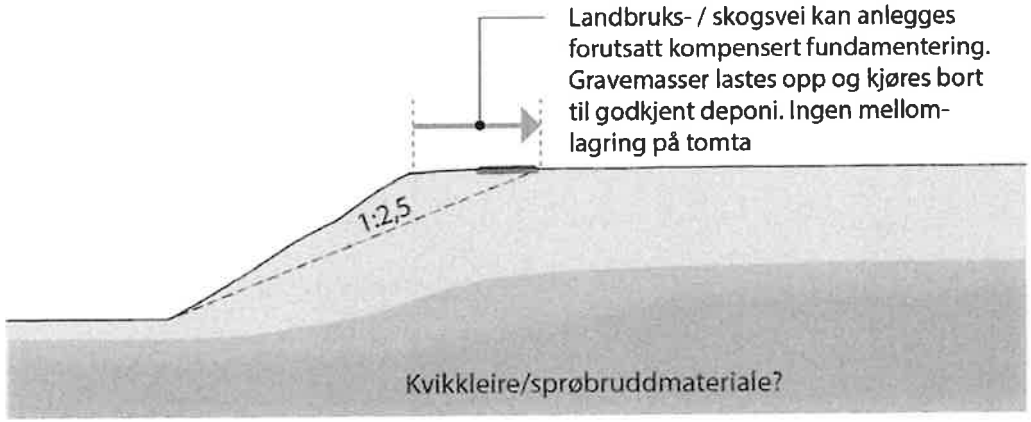
Figur 11 Landbruks-/skogsvei kan plasseres foten av skråning forutsatt ingen skjæring/graving i skråningsfot



Figur 12 Landbruks-/skogsvei kan plasseres på toppen av skråning bak 2H forutsatt ingen fyllingshøyde < 2 meter



Figur 13 Landbruks-/skogsvei kan plasseres på toppen av skråning bak 1:2.5-linja forutsatt ingen fylling



Figur 14 Landbruks-/skogsvei kan plasseres på toppen av skråning innenfor 1:2,5-linja forutsatt kompensert fundamentering



NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat

MIDDELTHUNS GATE 29
POSTBOKS 5091 MAJORSTUEN
0301 OSLO
TELEFON: (+47) 22 95 95 95

www.nve.no