SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/5872
Dok.nr:	24/11356
Arkiv:	GNR-18/56, FA-L42
Saksbehandler:	Robin Pettersen
Dato:	11.04.2024

Gnr. 18, bnr. 56 - behandling av dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av tilbygg, Vesterålsveien 568

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS -	Formannskapet	

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 (forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag), for etablering av tilbygg på gnr. 18, bnr. 56, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Søknaden gjelder oppføring av tilbygg til bolig innenfor strandsone på eiendom gnr. 18, bnr. 56, Vesterålsveien 568. Tilbygget får en plassering på ca. 44 meter fra vannkant til sjø.

FAKTA I SAKEN
Tilbygget skal oppføres i en etasje, og får et bebygd- og bruksareal på henholdsvis ca. 40 m2-BYA og ca. 38 m2-BRA. Etter Byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1 bokstav a) er tilbygget søknadspliktig, men kan forestås av tiltakshaver, forutsatt at nødvendige dispensasjoner kan gis. Tiltakshaver opplyser at tilbygget får en lengde på 10 meter, en bredde på 4 meter og oppføres med veranda oppå.

Eiendommen har et har et areal på 960 m2, og eiendommens samlede grad av utnytting som følge av tiltaket blir ca. 14 %-BYA. For tiltaket blir minste avstand til nabogrense ca. 5,5 meter, avstand til nærmeste bygning på naboeiendom blir ca. 10 meter, minste avstand til midten av fylkesvei 820, blir ca. 27 meter og for tiltakets nærmeste avstand til sjø blir ca. 44 meter.



Bilde: Oversikt over plassering av tilbygg

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3, og det er ikke registrert merknader mot tiltaket.

Planstatus:
Eiendommen omfattes av og ligger i et område som er avsatt til *LNFR-formål* gjennom *Kommuneplanens arealdel 2017-2029*, vedtatt 02.11.2017.

LNFR-areal:
I LNFR-område iht. gjeldende kommuneplan tillates eksisterende boliger og fritidsboliger i LNFR områdene påbygget etter søknad om tillatelse jf. § 5.1.2, og oppgradert til dagens standard, jf. kommuneplanens bestemmelse § 5.1.

Aktsomhetsområde 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.

Uttalelser fra andre myndigheter:
Saken har vært sendt til relevante myndigheter for uttalelse. Vi har mottatt høringsuttalelser fra Nordland Fylkeskommune, Sametinget og Statsforvalteren i Nordland. Nedenfor er uttalelsene gjengitt i kortform:

Nordland Fylkeskommune:
Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner.

Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Skulle kommunen innvilge søknaden, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.

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.

Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 1917 er automatisk freda i følge kml. § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan blant annet være bygninger, hustufter, gammetufter (sirkulære flater, ofte med steinsatt ildsted og voll omkring), teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er på ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne utt lelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Nordland fylkeskommune.

Statsforvalteren i Nordland:

Statsforvalteren i Nordland har avskrevet saken i sine systemer og har ingen merknader mot omsøkt tiltak.

VURDERING
Dispensjon:

Etter pbl. § 19-2 andre ledd skal det ikke gis dispensasjon «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.» Begge vilkår må være oppfylt for at forvaltningen skal ha rettslig adgang til å gi dispensasjon.

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.

Tiltaket i seg selv vil kunne oppleves som privatiserende, ettersom tilbygget oppføres til privatbolig, og derfor kan det argumenteres for at bestemmelsen blir tilsidesatt. Tilbygget er imidlertid omsøkt plassert inntil eksisterende bolig, og på øvresiden av fylkesvei. Søker viser også til at området hvor tilbygget ønskes oppført allerede er bebygd, og at dyre-fugle- og plantelivet i strandsonen derfor ikke vil bli berørt.

Administrasjonen vurderer det første vilkåret som oppfylt.

Det andre vurderingstemaet er om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Søker argumenterer for at tilbygget vil forbedre uteplassen og at fasaden på huset blir mye penere. Søker argumenterer videre med at bilen får stå under tak og at ingen blir rammet av utbyggelsen . Tilbygget kommer ikke nærmere strandlinjen enn eksisterende bolig og vil ikke hindre tilgangen til strandsonen når det er fylkesvei og gangvei imellom bygg og strandsone. Søker viser til bland annet at kystlinjen er utilgjengelig og ikke i allment bruk. Søker finner ikke ulemper ved innvilgelse av dispensasjon for omsøkt tiltak.

Administrasjonen vurderer det andre vilkåret som oppfylt.

KONKLUSJON
Administrasjonens anbefaling:

Dispensasjonssøknaden innvilges.

Vedlegg:
Vesterålsveien 568 - Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Gbnr. 1856 (L)(42057)
Situasjonsplan (L)(42058)
Vedtak – Dispensasjon fra byggegrense – Carport - fv 820 – gnr 18 bnr 56 – Sortland kommune (L)(48248)
Søknad om disp 1-8
Kvittering for nabovarsel
Tegning Ny Fasade
Vedtak – Dispensasjon fra byggegrense – Carport - fv 820 – gnr 18 bnr 56 – Sortland kommune