SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/4666
Dok.nr:	24/14454
Arkiv:	GNR-44/15, Historisk-23/3657, FA-L42
Saksbehandler:	Torbjørn Furu
Dato:	03.05.2024

Gnr. 44, bnr. 15 - dispensasjonssøknad fra pbl. § 1-8 for oppføring av tilbygg, Eidsfjordveien 591C

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 067/24	Formannskapet	23.05.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av tilbygg på gnr. 44, bnr. 15, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet behandling - 23.05.2024 - PS-067/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Innstillingen ble enstemmig vedtatt (6 H, 1 SP, 1 SV og 1 Ap).

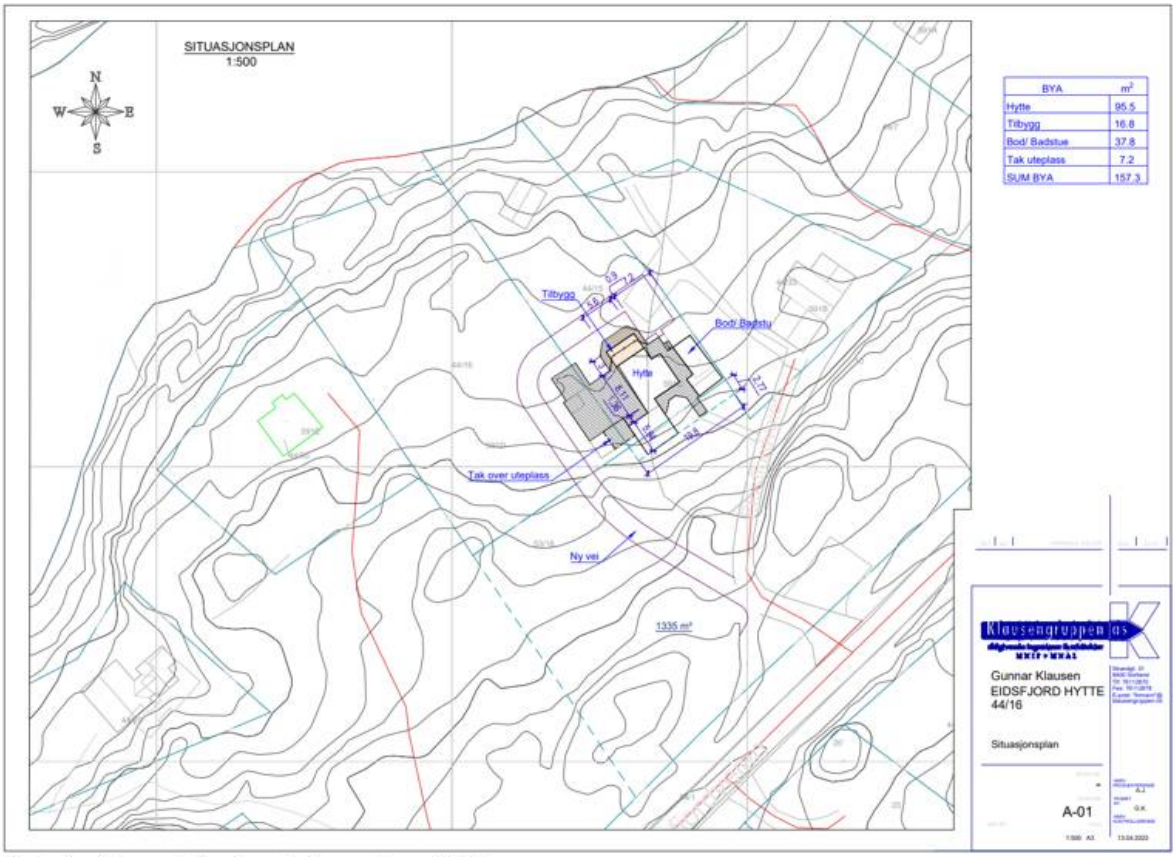
Formannskapet PS - 067/24 VEDTAK:
Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av tilbygg på gnr. 44, bnr. 15, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av tilbygg til bolig på gnr. 44, bnr. 15, Eidsfjordveien 591C. Tilbygget er omsøkt med planlagt plassering ca. 40 meter fra strandlinjen.

Behandling av selve byggesaken gjøres av administrasjon, dersom dispensasjon blir innvilget.

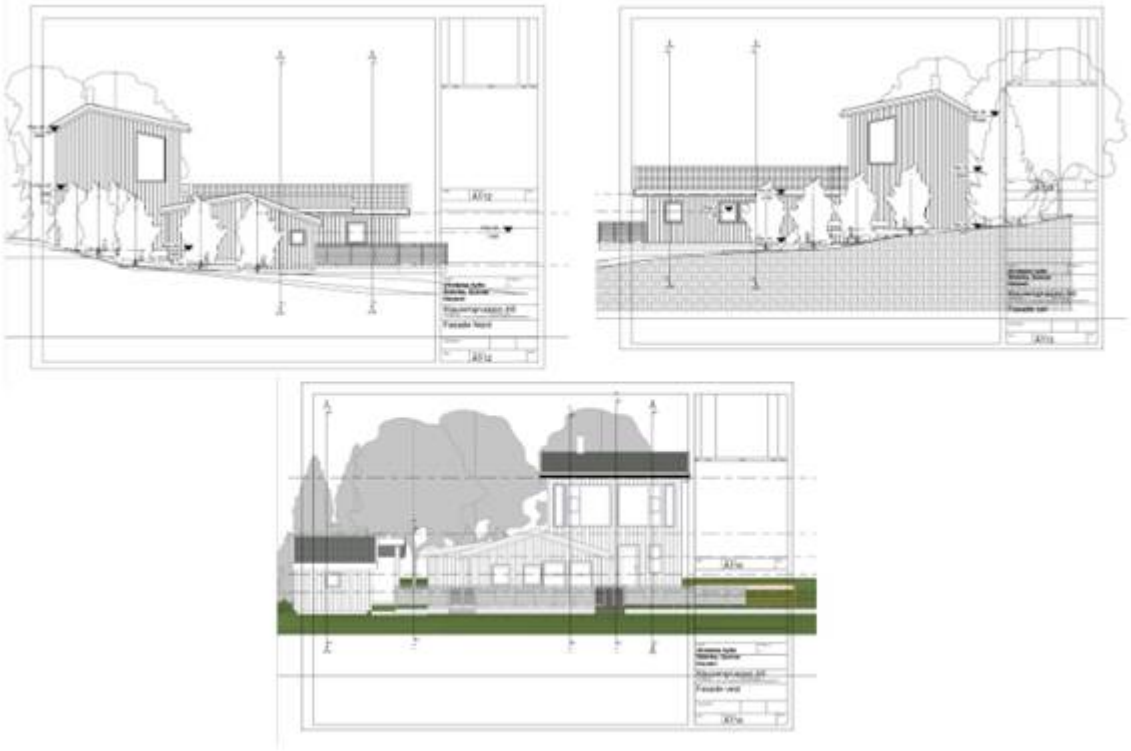
FAKTA I SAKEN
Tilbygget skal oppføres i en etasje og får et bebygd- og bruksareal på henholdsvis ca. 15,4 m^2-BYA og ca.

15 m²-BRA. Etter Byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1 bokstav a) er tilbygget søknadsplikt, men kan forestås av tiltakshaver, forutsatt at nødvendige dispensasjoner kan gis. Tiltakshaver opplyser at tilbygget får en lengde på ca. 5,6 meter, en bredde på 3 meter og oppføres med saltak.

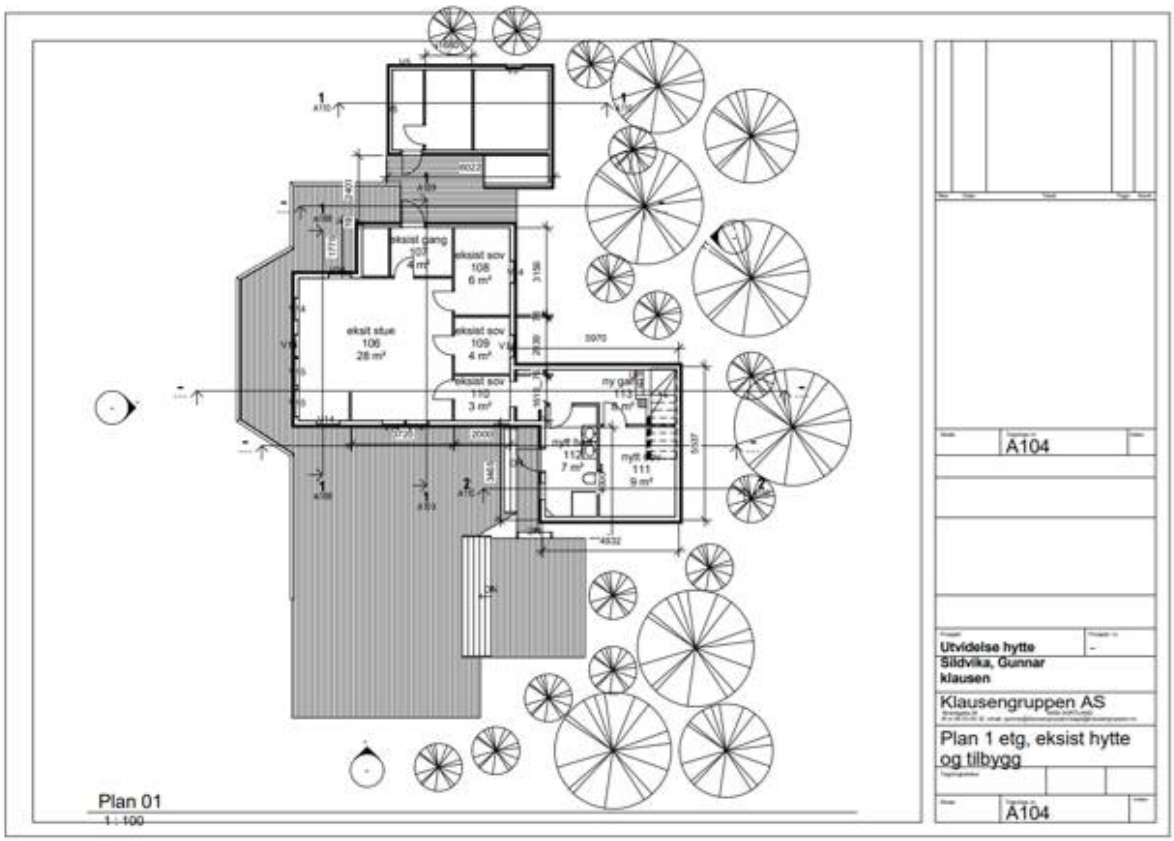


Illustrasjon 1: Innsendt situasjonsplan for omsøkt oppført tilbygg.

Gjeldende parsell har et har et areal på 1154 m², og eiendommens samlede grad av utnytting som følge av tiltaket blir ca. 14,4 %-BYA. For tiltaket blir minste avstand til nabogrense, avstand til nærmeste bygning på naboeiendom og minste avstand til midten av kommunal vei uendret.



Illustrasjon 2: Innsendte fasadetegninger.



Illustrasjon 3: Innsendt plantegning.

Nabovarsling:

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

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er ikke regulert, men omfattes av og ligger i et område som er avsatt til *LNRF-formål* gjennom *Kommuneplanens arealdel 2017-2029*, vedtatt 02.11.2017.

LNFR-areal:

I LNFR-område tillates oppføring av tilbygg til eksisterende boliger og fritidsboliger, jf. kommuneplanens bestemmelse § 5.1.

Kommunens byggegrense mot sjø:

Byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd gjelder ikke når annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. pbl. § 1-8 tredje ledd. Det er ikke fastsatt egen byggegrense mot sjø i gjeldende planverk, og byggeforbudet i 100-metersbeltet kommer til anvendelse.

Aktsomhetsområde for marin leire:

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE's temakart kvikkleire. Tilbygg 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 innen fristen. Nedenfor er uttalelsene gjengitt:

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 søknaden.

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 og fylkeskommunen 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 100 år 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 uttalelsen 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.

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 oppfylte.

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.

Vurdering av dispensasjon fra pbl. § 1-8:

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra pbl. § 1-8. Denne bestemmelsen fastsetter at det er et generelt bygge- og deleforbud i 100-metersbektet langs sjø. Tiltakshaver søker om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig ca. 40 meter fra sjø.

Gjeldende hensyn bak byggeforbudet i 100-metersbelte 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.

Det søkes om dispensasjon for å oppføre et tilbygg med bebygd areal på ca. 15,4 m^2-BYA i samsvar med eksisterende arealformål.

Tiltaket i seg selv vil kunne oppleves som privatiserende, ettersom tilbygget oppføres til privat fritidsbolig, og derfor kan det argumenteres for at bestemmelsen bli tilsidesatt. Siden tilbygget omsøkes plassert inntil eksisterende fritidsbolig og er på ca. 15,4 m2, vil ikke allmennhetens adkomst til strandsonen bli merkbart begrenset som følger av tiltaket. Søker viser til at området har lite trafikk, og at strandlinjen til eiendommen i hovedsak består av stein. Søker viser også til at området hvor tilbygget ønskes oppført allerede er delvis bebygd, og at dyre- , fugle- og plantelivet i strandsonen derfor ikke vil bli merkbart berørt.

Administrasjonen finner ikke at tiltaket medfører vesentlig tilsidesettelse av nevnte hensyn. 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 foreligg positive angitte grunner på søkersiden for å kunne dispensere, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Innvilgelse av dispensasjonen vil kunne medføre følgende fordeler:

1. Tiltaket vil føre til mer innendørs oppholdsareal for tiltakshaver.
2. Tilbygget oppføres med ny vegg med vinduer, som øker fritidsboligens u-verdi, og er gunstig med tanke på energiforbruk.

Innvilgelse av dispensasjonen vil kunne medføre følgende ulemper:

1. Tiltaket vil i seg selv kunne oppleves privatiserende fordi tilbygget er til privat fritidsbolig.

Søker viser til at øvrige fritidsboliger i nærområdet også har plasseringer tilsvarende tiltakshavers og at tilbygget ikke vil avvike fra hvordan nærområdet allerede er utformet. Tiltaket vil videre ikke bidra til mindre fremkommelighet i strandsonen. Ettersom tiltakets innvirkning for disse forhold er minimal, og at tiltaket samtidig vil gi tiltakshaver mer oppholdsareal, anser administrasjonen at fordelene er større en ulempene.

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

Administrasjonens anbefaling:

Med bakgrunn i vurderingene ovenfor konkluderer administrasjon med at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, og at dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 innvilges, for oppføring av tilbygg.

Dersom man politisk etter en konkret og samlet vurdering mener at det finnes argumenter for å avslå dispensasjonssøknad, må formannskapet begrunne sin beslutning

Vedlegg:
5_KART_Situasjonsplan_GK_Eidsfjord hytte_Situasjonsplan.pdf
6_TEGN_TegningEksisterendeFasade_Project1-tilbygg hytte - fasade sør.pdf
7_TEGN_TegningEksisterendeFasade_Project1-tilbygg hytte - fasade - Nord.pdf
8_TEGN_TegningEksisterendeFasade_Project1-tilbygg hytte fasade vest.pdf
9_TEGN_TegningEksisterendePlan_Project1-tilbygg hytte - Sheet - A104 - Plan 1 etg, eksist hytte og tilbygg.pdf
10_TEGN_TegningEksisterendePlan_Project1-tilbygg hytte - Sheet - A105 - Plan 2 etg, tilbygg.pdf

11_TEGN_TegningNyPlan_Gunnar_Hytte_ARK_2023.02.28.pdf
Eidsfjordveien 591C Supplering av søknad Gbnr. 44/15
Nabovarsel
Kvittering for nabovarsel
Søknad om dispensasjon