Sortland kommune
BYGGESAK

Dato:	16.05.2024	Deres dato:
Saksbehandler:	Halvor Andre Saga	
Direkte telefon:		Deres ref.:
ArkivsakID:	23/51	
JpostID:	24/15824	

Kanstadfjord Vestre Hinnøy Reinbeitedistikt
Postboks 84
8411 Lødingen

GNR 43, BNR 53 - OVERSENDER SØKNAD TIL UTTALELSE FOR HOVEDOMBYGGING AV EKSISTERENDE BRYGGEHUS, EIDSFJORDVEIEN 535

Sortland kommune har mottatt søknad om hovedombygging og tilbygg til eksisterende bryggehus samt heving av eksisterende brygge.
Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse innen **13.06.2024**, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-5.

Tiltakets art:
Søknaden gjelder tilbygg og hovedombygging av eksisterende bryggehus, samt heving av eksisterende brygge på eiendommen gnr. 23, bnr. 51, Eidsfjordveien 535. I tillegg omhandler søknaden varig dispensasjon fra byggeforbud i pbl. § 1-8 samt kommuneplanens arealdel § 5.1 for tiltak innenfor LNFR-areal.

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 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 m^2 av eksisterende overbygg vil bygges inn som et tilbygg til 1. etasje. Totalt tilbygg inkl. 2. etasje beskrives til å være på 22 m^2. 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.
En liten del av omsøkte tiltak vil gå over naboeiendommens grense, og det foreligger skriftlig samtykke fra berørt nab. Eiendommen har et areal på 2 121 m^2, og eiendommens samlede grad av utnytting som følge av tiltaket er redegjort til å bli 11.17 % BYA.
Eksisterende bryggehus er ikke tidligere registrert i kommunens saksarkiver, og ansvarlig søker har ikke lykkes å finne sist godkjent tegningsmateriale av bygningsmassen.

Planstatus:
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.

<u>Aktsomhetsområde for marin leire:</u>
Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE's temakart kvikkleire. Tilbygg/påbygg 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.

Kommunens vurdering:

Dispensasjon:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og LNFR- formål, som behandles separat i det følgende.

I. 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.

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.

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.

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 eksisterende brygge/underlag vil omsøkte tiltak medføre en visuell og voluminøs økning av bygningsmassen, som befinner seg ved en særlig eksponert del i landskapet samt omgivelsene forøvrig.
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.
3. Fordelene ved å gi dispensasjon er at eksisterende bryggehus oppgraderes til dagens standard og forlenger levetiden og bruksmuligheten.

II. Dispensasjon fra LNFR- formålet

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-areal.

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.

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. 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.

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

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.

<u>Kulturminner og forholdet til utvalgte naturtyper</u>
Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden, kulturminneplan for Sortland 2020-2030, naturbasen og artsdatabasen uten funn.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg. Skriftlige henvendelser i saken bes merket med saksnr. 23/51.

Med hilsen

Halvor Andre Saga
Byggesaksbehandler
Dokumentet er elektronisk signert.

Kopi til:

Arvid Nyborg	Sjøgata 20	8400	SORTLAND
Grieg Arkitekter As	Fantoftvegen 44	5072	BERGEN

Vedlegg:
Søknad om rammetillatelse
Sak 23/39150 GNR. 43, BNR. 53 - Suppleringer og oppdatert materiale
situasjonsplan flytebrygge
A20-3 plantegning
A30-1 Snitt A
A30-2 Snitt B
A40-1 Fasade Nord
A40-2 Fasade Sør
A40-3 Fasade Øst
A40-4 Fasade Vest

Vedlegg:
Svar til Sortland Kommune etter mottatt tilbakemelding om mangler
Dispensasjonsøknad C
A20-1 Ny situasjonsplan
A20-2 Eksisterende situasjonsplan
GNR. 43, BNR. 53 - TILBAKEMELDING OM MANGLER PÅ SØKNAD OM REHABILITERING, TILBYGG OG PÅBYGG AV BRYGGE OG BRYGGEHUS/ANNEKS, EIDSFJORDVEIEN 535
Følgebrev til rammesøknad
Redegjørelse flomsikkerhet
Søknad om dispensasjon

Mottakere:

Nordland Fylkeskommune	Postboks 1485 Fylkeshuset	8048	Bodø
Sametinget	Àvjovárgeaidnu 50	9730	KARASJOK
Sortland/Øksnes bondelag	Åsanveien 17	8415	SORTLAND
Statsforvalteren i Nordland	Postboks 1405	8002	BODØ