

**HARALD SOLØY - DISPENSASJON FRA AREALPLANEN
FOR ALTAN OG PLATTING MED BADESTAMP -
NYGÅRDSJØEN**

Saksbehandler: Bjørn Olav Jelstad
Arkivsaksnr.: 14/810

Arkiv: G/B N 53/19-20-25

Saksgang:

Sak nr:	Utvalg	Møtedato
6/15	Planutvalget	12.02.2015

Det vises til: - ./ Søknad fra Soløy, dat. 10.09.14

- ./ Merknader fra nabo, v/Hege Hovland, dat. 22.09.14
- ./ Mail fra Tim Soløy, den 14.10.14
- Mail fra Hovland, den 05.12.14
- Mail til Hovland, den 11.12.14
- Mail fra Hovland og svar fra kommunen, den 11.12.14
- Mail fra Hovland, den 11.12.14
- Brev til søker, dat. 22.12.14
- Mail til Soløy og Hovland, den 22.01.15
- Mail fra Hovland, 23.01.15
- Mail til Hovland, 23.01.15
- Mail fra Hovland, 23.01.15
- Mail til Hovland, 23.01.15
- Mail fra Soløy, 24.01.15
- Mail til Hovland, 24.01.15
- Mail fra Hovland, 25.01.15
- Mail til Hovland, 26.01.15
- Mail til Soløy, 26.01.15
- Notat befarig 26.01.15
- Mail med vedlegg, fra Tim Soløy, 02.02.15
- Mail til Soløy, 02.02.15
- Mail til Hovland, 02.02.15
- Mail til Hovland, 02.02.15
- Mail med kommentarer fra Hovland, 02.02.15
- Mail til Soløy, 03.02.15

Bakgrunn for saken:

Harald Soløy har eid eiendommen gnr 53 bnr 19, 20 og 25 siden 1996. Da fikk han konsesjon for å kjøpe eiendommen til fritidsformål. Eiendommens bygninger og kai ble restaurert, og i tillegg ble det bygd terrasser, badestamp og trapp. Tiltakene ble ikke omsøkt.

Deler av byggverkene viste seg i ettertid å ligge på naboeiendommen. Dette ble konstatert etter at Salten jordskifterett fastslo grensene i 2010. Soløy ble pålagt å rive de delene av byggverket som lå inne på naboeiendommen, og ifølge eier er dette nå gjort.

Kommunen har imidlertid plikt til å forfølge hele/alle de ulovlig oppførte byggverk, også de delene som ligger inne på Soløys egen eiendom.

Det er vanlig prosedyre å la tiltakshaver/eier søke om tillatelse i ettertid i slike saker. Kommunen skal behandle søknaden som om byggene ikke er bygd, men skal samtidig følge opp saken som et ulovlig tiltak og vurdere reaksjoner for dette, jf plan- og bygningsloven kapittel 32, Ulovlighetsoppfølging.

Kommunen mottok 12.09.14 søknad fra Soløy om byggetillatelse/ tillatelse til å beholde de delene av byggverkene som ligger inne på Soløys egen eiendom, og som ikke har vært omsøkt tidligere. Søknaden ble supplert i brev av 01.02.14, med vedlegg.

Søknad

Søknaden gjelder bygging av altan og platting med badestamp på uteareal, oppført i 1996, og som nå er redusert i henhold til nye grenser satt av Salten Jordskifterett.

Alle byggverk er nå plassert på egen grunn. Det vises til brev fra kommunen dat. 11.06.12, samt brev fra Fylkesmannen dat. 21.06.13 med samme ordlyd: « *dette betyr at eksisterende terrasser og trapp som ikke ligger på naboens grunn fortsatt kan bibeholdes*».

Søknaden gjelder også dispensasjon fra vedtatte reguleringsplan, hvor brygga ved en feil er definert som naust, og ikke fritidseiendom (bygget er tidligere butikk). Søknaden om dispensasjon gjelder også for badestamp som er plassert på bakkeplan mellom huset og brygga.

I brev av 01.02.15 skriver Soløy at også de to omtalte stolpene som står i havet vil bli fjernet. Søknaden gjelder også gjenoppbygging av kai, dog uten adkomst fra sjø. Etter de nye grensene er det ikke lenger plass for adkomst fra sjø.

Søknaden gjelder også tillatelse til å ha byggverkene stående nærmere nabogrensen enn 4 m. Gildeskål kommune, Salten tingrett og Fylkesmannen i Nordland har tidligere stadfestet at byggverk som altaner og plattinger inntil grense kan bli stående.

Det søkes i tillegg om bruksendring av den gamle butikkbygningen fra naust som den nå er definert som i reguleringsplanen, og til fritidseiendom. Den var registrert som det tidligere, og har aldri vært naust.

Badestampen er plassert inntil vegg på hovedhuset, og står ca 8 m fra nærmeste nabobygning, som er et naust. De antar den vil bli godkjent som alle andre badestamper som er anlagt i strandsonen i Gildeskål.

Merknader fra nabo, utdrag

Hege Hovland representerer Jorid Spigseth som er eier av naboeiendommen gnr 53 bnr 3. I brev av 22.09.14 har hun merknader til søknaden fra Soløy.

Kommentarer til opplysninger gitt i søknad:

1. Hovland viser til at Soløy på nabovarslet har unnlatt å krysse av for at søknaden krever dispensasjon. Hun påpeker at søknaden krever dispensasjon både fra vedtatt reguleringsplan og fra byggeforbudet i strandsonen. Dispensasjonssøknader skal grunngis.
2. I søknaden om tillatelse til tiltak har Soløy krysset av for at det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere. Dette er gjort før nabovarsel er sendt. De har flere merknader til søknaden.
3. I søknaden om tillatelse til tiltak har søker oppgitt at minste avstand til nabogrense er 0,25 m. Dette er ikke korrekt. Bilder som Hovland har oversendt kommunen viser at piler for nedre del av byggverk, står på grensen og delvis inne på gnr 53/3. Det gjelder også deler av byggverk, skissert på side 5 i søknaden. Det gjelder også deler av byggverk ned mot sjø og i sjøen plassert sør for grensen mot bnr 3. Disse byggverk synlige ned mot sjøen på bilde i søknaden side 6, er heller ikke tatt med i byggesøknad og omfattes av rivningspålegget.
4. Terrasser markert på søknadens side 2, stemmer ikke overens med søkers beskrivelse av minste avstand 0,25 m. Øvre del av terrasse er her over grense mot bnr 3, nedre terrasse og byggverk er ikke tegnet inn.

Øvrige kommentarer

1. I juli 2014 etterlyste kommunen pr brev dokumentasjon på at byggverk som ble pålagt revet faktisk var fjernet. Nabo har ikke mottatt kopi av slik dokumentasjon. Inntil dette foreligger ber de om at søknaden om tiltak ikke behandles.
2. Det vises til at kommunen i Planutvalgets sak 36/13 skrev at «Kommunen vil ta opp forholdet til de øvrige byggearbeidene i egen sak.» Inntil kommunen har tatt opp og behandlet den sak de berammer ber de om at søknad om tiltak ikke behandles.
3. Hovland viser til reguleringsbestemmelsene og plan- og bygningslovens bestemmelser om dispensasjon. En dispensasjon som omsøkt vil kun tjene private interesser for Soløy. Terrassene og badestamp vil føre til en ytterligere privatisering av strandsonerområdet. Formålet med å regulere arealet til naustområde er bl.a. å opprettholde offentlig tilgang til strandsonen; ettersom dette settes til side ved privatisering kan etter deres syn dispensasjon ikke gis.
4. Dersom badestamp godkjennes, ber de om at plasseringen ikke godkjennes da den er svært sjenerende. Stampen er plassert bare 4 m fra nærmeste bygning på naboeiendommen, og rett foran deres naustdør.

Kommentarer i brev av 02.02.15, utdrag

Det er byggeforbud i strandsonen så lenge det ikke er vedtatt noen byggegrense. Søknader om dispensasjon skal være begrunnet. Hovland kan ikke se at det er ført noen begrunnelse for hvorfor de oppførte byggverk skal få stå. Tillatelser skal derfor ikke gis.

Det stemmer ikke at kommunen, tingretten og Fylkesmannen tidligere har stadfestet at byggverk som altaner og plattinger inntil grense kan bli stående.

Område og planstatus

Området hvor eiendommen ligger, ble regulert i 2011, Nygård bolig- og fritidsområde. Her står det i dag naust, Soløys fritidsbolig og en brygge ombygd til bolig. Det er ikke kommet opp nybygg etter at reguleringen ble ferdig. Eiendommen til Soløy ligger i et område regulert

til naust, N1, men selve boligen er regulert som fritidsbolig, H1. I planbestemmelsene § 2 står det følgende:

2.1 Areal til fritidsbolig, H1.

Eksisterende fritidsbolig på område H1 kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. Eventuell utvidelse eller endring av bygningene må tilpasses eksisterende bygning med hensyn til form og materialvalg. Maks. mønehøyde 7.5 m over laveste terreng ved fritidsboligen.

2.5 Areal til fritidsbebyggelse (naust), N1.

Eksisterende naust og uthus på område N1 kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. Eventuell utvidelse eller endring av bygningene må tilpasses eksisterende bygning med hensyn til form og materialvalg.

I naustområdet kan oppføres naust med et bruksareal på 30 m². Maks. gesimshøyde 2.5 meter og takvinkel maks. 30 grader. Naustene må tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form og materialvalg.

Lovanvendelse

Saken skal behandles med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) og reguleringsplan Nygård bolig- og fritidsområde med plankart og bestemmelser.

Selv om byggene til Soløy er «godtatt» i reguleringsplanen, betyr det ikke tiltakene fritas fra søknadsplikt. Det må søkes om byggetillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, og om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, pbl 19-1 jf § 1-8. I tillegg må kommunen vurdere om det skal gis tillatelse til at byggverkene er plassert nærmere nabogrensen enn 4 m etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd.

Bruksendring av det gamle butikkbygget fra naust til annen bruk, krever også dispensasjon fra reguleringsplanen.

Dispensasjon

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 kan kommunen gi dispensasjon fra loven. Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Ingen har krav på dispensasjon. Dispensasjon kan ikke gis 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/det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

I dispensasjonssaker skal naboer og gjenboere varsles på den måten som er nevnt i pbl § 21 nr.3. Videre skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt anledning til å uttale seg før dispensasjon gis. Hvis kommunen vedtar ikke å gi dispensasjon sendes søknaden ikke ut til uttalelse.

Kommunen kan sette vilkår for dispensasjon. Vilkårene må ha som formål å ivareta de hensyn som fremgår av § 1-1. Lovens formål og § 3-1 Oppgaver og hensyn i planleggingen etter loven.

Pbl § 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd¹ bokstav b, gis ved forskrift.

Befaring

Kommunen var på befaring på eiendommen den 26.01.15. Harald Soløy og hans sønn Tim Soløy var tilstede.

Kommunen kunne konstatere at terrassene nå i sin helhet ligger inne på Soløys eiendom, dog med bare noe få cm til nabogrensen enkelte steder. To påler som står i havet som en del av adkomst til kaia, antas å stå inne på bnr 3 dersom grensen trekkes i rett linje ut i sjøen. Det er vanlig å regne at man eier til 2 m dyp i sjøen, evt til marbakke.

Høring

Før endelig vedtak fattes i saken, sendes den på høring til Fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune.

Vurdering:

Planutvalget skal vurdere søknaden fra Soløy om å få bygge/beholde følgende: kai, terrasser/plattinger i to høyder og badestamp, samt bruksendring av den gamle butikkbygningen.

I og med at reguleringsbestemmelsene godkjenner byggene på eiendommen slik de framstod i 2010, anser rådmannen disse for å være i tråd med reguleringsplanen, og at det ikke er nødvendig å søke dispensasjon fra reguleringsplanen for eksisterende byggverk. Dette skulle samtidig tilsi at det heller ikke er nødvendig å dispensere fra byggeforbudet i strandsonen; men da rådmannen er noe usikker her, velger vi å behandle saken som en dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1.8. Søknaden gjelder for øvrig dispensasjon fra plan- og

bygningsloven § 29-4 angående avstand til nabogrensen, samt dispensasjon fra reguleringsplanen for bruksendring av det gamle butikkbygget.

Kaia opplyses å være tilnærmet lik den kaia som stod her tidligere; kanskje noe smalere. Soløy har opplyst muntlig at kaia var ramlet sammen da han kjøpte eiendommen i 1996, og at han vurderte at byggingen var en gjenoppbygging som ikke trengte byggetillatelse. Dette stemmer ikke; også gjenoppbygging er søknadspliktig.

I tillegg er det oppført terrasser, platting og badestamp. Ingenting er omsøkt før nå.

Etter at grensen mellom hans eiendom og naboeiendommen bnr 3 ble fastlagt av Jordskifteretten i 2010, ble det klart at deler av byggverkene stod inne på naboeiendommen. Soløy ble pålagt å rive alt som stod på bnr 3. I brev av 02.02.15 skriver han at også de to stolpene som er en del av adkomst til kaia fra sjø, vil bli revet.

Kommunen var på befarings den 26.01.15, og konstaterte at ingen del av platting/terrasser nå ligger på naboeiendommen. Badestampen er flyttet inn på nedre terrasse. To påler som er en del av adkomst fra sjøen til kai i sørvest, anses å stå på bnr 3 dersom grenselinjen fortsetter ut i sjøen i rett linje og bnr 3 eier til 2 meters dyp. Dette kan ikke vites sikkert uten å lese skylddelingsforretning og for øvrig tolke dette i tråd med rettspraksis. Mest sannsynlig står disse pålene og deler av platting ved kai på bnr 3, og skal rives i henhold til kommunens tidligere vedtak.

I april 2011 ble det vedtatt en reguleringsplan for området. I planen er fritidshuset til Soløy betegnet som H1 Fritidshus og den gamle butikkbygningen som N1 Naustområde.

Det anses at de omsøkte byggarbeidene platting og terrasse tilknyttet huset er i tråd med gjeldende plan med bestemmelser. Det samme gjelder for kaia. Selv om kaia ikke er spesifikt nevnt i planbestemmelsene § 2.2.5, vises det til nåværende størrelse og utforming av bygg i N1.

Kaia er en naturlig del av eiendommen slik den var tidligere. Rådmannen ser ingen grunn til at kaia ikke får stå. Hadde tiltaket vært omsøkt i 1996; gjenoppbygging av kai tilnærmet lik den som tidligere stod her, er det grunn til å tro at byggetillatelse ville vært gitt. Ingen av naboene har klaget på kaibygget.

Rådmannen anser at terrassene slik de framstår i dag er akseptable, og i tråd med gjeldende bestemmelser i reguleringsplanen. De er bygd svært nær grensen til bnr 3, men her må en ta hensyn til at begge bygningene på Soløys eiendom står svært nær eiendomsgrensen; atskillig nærmere enn 4 m. Soløys eiendom ble opprettet i 1946, og både hus og butikk har i alle år stått tett opp til nabogrensen. Bnr 19, 20 og 25 er ei lita tomt på ca 334 m². Kaia kommer i tillegg.

Rådmannen anser at det i dette tilfellet kan tillates å la gjenstående del av terrassene stå slik som i dag. Begrunnelsen er at både hus og gammel butikkbygning alltid har stått svært nær eiendomsgrensen, og at bygging av terrasser/platting er en naturlig del av bruken av huset som fritidshus. Rådmannen mener derfor det er rimelig at gjenværende del av terrassene får stå.

Når det gjelder badestamp er den flyttet inn på nedre terrasse. Rådmannen mener det ikke er urimelig at eier av et fritidshus får bygge badestamp så lenge denne ikke sjenerer naboer i vesentlig grad. Eiendommen har ei tomt på ca 334 m² ifølge kommunens kartprogram. Den ligger i sin helhet i strandsonen. Det er begrensede valgmuligheter for plassering av stamp. Naboeiendommene ved sjøen er nausttomter. Normalt er bruken av ei nausttomt begrenset, og ikke et sted for opphold over tid. Rådmannen mener derfor at naboer må tåle at Soløy får ha en badestamp tilknyttet sitt fritidshus.

Soløy søker også om bruksendring av det gamle butikkbygget som i dag er regulert til naust. Rådmannen er enig i at dette bygget ikke er egnet til naust slik det ligger i dag. Da Soløy fikk konsesjon i 1996 står det at det på eiendommen står et gammelt bolighus og et naust. Dette var en unøyaktig opplysning da bygget verken ble bygd som naust eller nyttet som naust. Det ble gitt konsesjon for erverv av eiendommen med påstående bygninger til fritidsformål. Dette innebærer bruk av huset som fritidshus og for øvrig bruk av eiendommen i fritidsøyemed. Vedtaket innebar ikke en bruksendring av det gamle butikkbygget som fritidshus.

Rådmannen mener en naturlig bruk av bygget i dag, vil være som lager/uthus/anneks, og anbefaler at Planutvalget godkjenner en dispensasjon fra reguleringsplanen for slik bruk.

Kommentarer til merknader fra nabo

Det faktum at det ikke er krysset av rett i søknaden, må sies å veies opp av at nabo i ettertid har fått kopi av hele søknaden hvor Soløy i brev av 10.09.14 søker om dispensasjon. At tiltakshavere ikke alltid har fått alle formaliteter på plass i søknaden, er ikke uvanlig. Kommunen går gjennom søknadene, og gir tilbakemelding dersom søknadene er mangelfulle. I brev av 22.12.14 til Soløy påpekes at søknaden er mangelfullt begrunnet. Brev av 01.02.15 fra søker kompletterer søknaden og gir samtidig en bedre begrunnelse. Hovland har fått kopi av dette.

Feilaktig avkryssing av at naboer ikke har merknader tillegges ikke vekt så lenge vi påser at naboer er lovlig varslet. I denne saken har nabo mange merknader som er skriftliggjort til kommunen og søker.

Ved befaring 26.01.15 ble det konstatert at deler av nedre terrasse står få cm fra eiendomsgrensen, nærmere enn 25 cm. Det ble videre klart at påler og deler av platt/adkomst kai står på bnr 3 dersom grensen fortsetter i rett linje ut i sjøen. Som nevnt ovenfor omfattes dette av pålegg om riving.

Skissene/tegningene som følger søknaden suppleres av bilder og kart, samt kommunens befaring den 26.01.15. Kommunen mener å ha tilstrekkelig opplysninger for å behandle søknaden.

I brev av 10.09.14 skriver Soløy at riving i henhold til delegertvedtak 6/13 er gjennomført. Kopi av dette brev er sendt Hovland den 22.12.14, sammen med resten av søknaden. I ettertid har Soløy skrevet at også de to pålene i sjøen skal rives; jf ovenforstående.

Hovland vises til at kommunen i Planutvalgets sak 36/13 skrev at «Kommunen vil ta opp forholdet til de øvrige byggearbeidene i egen sak,» og ber om at søknad om tiltak ikke behandles inntil kommunen har tatt opp og behandlet den sak de berammer. Vår kommentar er at det er nettopp det denne saken dreier seg om: kommunen har krevd at Soløy søker om

byggetillatelse for de tiltak som ikke tidligere er omsøkt. I tillegg kan kommunen ilegge overtredelsesgebyr med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-8. Dette vil i tilfelle bli gjort i egen sak og med forhåndsvarsel slik loven krever.

Hovland hevder at dispensasjon som omsøkt kun vil tjene private interesser for Soløy. Terrassene og badestamp vil føre til en ytterligere privatisering av strandsoneområdet. Formålet med å regulere arealet til naustområde er bl.a. å opprettholde offentlig tilgang til strandsonen; ettersom dette settes til side ved privatisering kan etter deres syn dispensasjon ikke gis.

Rådmannen viser til at byggearbeidene/eksisterende bebyggelse ble vurdert da reguleringsplan for området ble behandlet, og at kommunestyret vedtok bestemmelsene hvor det uttrykkes at nåværende bebyggelse kan stå og vedlikeholdes. Nå er badestampen flyttet inn i H1 og ligger ikke lenger i et naustområde. I det aktuelle naustområdet er det foruten Soløys fritidshus også flere andre bygninger i umiddelbar nærhet som ikke er naust. Her må eiere av nausteieendommene akseptere at andre eiendommer har en annen lovlig bruk. Et fritidshus i strandsonen virker naturlig nok privatiserende, men huset er lovlig bygd for mange tiår siden, og Soløy fikk i 1996 konsesjon for ervervet til fritidsformål. At han i ettertid anlegger terrasser og badestamp må anses å være en naturlig utvikling sett på bakgrunn av hva som er vanlig i dag. Så er det selvsagt beklagelig at Soløy ikke søkte om byggetillatelse, og at deler av byggverkene ble bygd på nabogrunnen. Sistnevnte er nå rettet opp.

Hovland protesterer på plassering av badestampen. I og med at eiendommen er liten og for det meste bebygd er det vanskelig å finne alternative plasseringer. Som nevnt mener rådmannen at det ikke er urimelig at badestamp tillates, men Planutvalget kan være av en annen oppfatning. For øvrig vises det til vurderinger lenger opp i teksten.

Allmennhetens adgang til strandsonen anses ikke å bli påvirket av hvorvidt Soløy tillates å ha terrasser og badestamp eller ikke. Hele eiendommen er bebygd og går ut i sjøen i og med bygging av kai. Det er ikke mulig å gå i fjæra forbi eiendommen, men man kan enkelt passere bak. Slik forholdene på stedet er, med en bebygd eiendom også sør for Soløy og Spigseths eiendommer, anses det lite naturlig å gå i strandsonen akkurat her. Det er imidlertid gode muligheter til å gå langs sjøen fra nord for Soløys eiendom.

Konklusjon

Rådmannen viser til saksutredninga og anbefaler at det gis byggetillatelse for kai, terrasser/plattinger og badestamp slik disse framstår i dag; med unntak av påler/del av adkomst kai fra sjøen, som står på naboens eiendom. Sistnevnte rives jf delegertvedtak 6/13.

Rådmannen anbefaler videre at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for bruksendring av det gamle butikkbygget fra naust til bruk som lager/uthus/anneks, samt dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen for alle omsøkte tiltak.

Forslag til vedtak:

Planutvalget viser til gjeldende reguleringsbestemmelser som godkjenner byggverkene på eiendommen slik de er i sin nåværende størrelse og utforming. Med den grundige prosessen som ligger bak reguleringsplanen fra 2010, anser vi at det vil være urimelig å kreve riving av

de deler av byggene som ligger på Soløys eiendom gnr 53 bnr 19, 20 og 25. Planutvalget er derfor positiv til å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Nærmere begrunnelse er som følger:

- kaia anses som en naturlig del av eiendommen slik den var tidligere. Ingen av naboene har klaget på kaibygget
- terrassene er bygd svært nær grensen til bnr 3, men her må en ta hensyn til at både hus og butikk i alle år har stått tett opp til nabogrensen. Bygging av terrasser/platting er en naturlig del av bruken av huset som fritidshus. Planutvalget mener det er rimelig at gjenværende del av terrassene får stå
- det er ikke urimelig at eier av et fritidshus får bygge badestamp så lenge denne ikke sjenerer naboer i vesentlig grad. Normalt er bruken av ei nausttomt begrenset, og ikke et sted for opphold over tid. Planutvalget mener derfor at naboer må tåle at Soløy får ha en badestamp tilknyttet sitt fritidshus
- eiendommen er liten. Alle bygg må derfor komme nærmere nabo enn 4 m
- hele eiendommen ligger i strandsonen, og alle tiltak vil derfor kreve at det gis dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen
- Planutvalget mener at allmenhetens adgang til strandsonen ikke vil bli forringet ved de omsøkte tiltak. Dette begrunnes med at denne eiendommen har vært bebygd siden 1940-tallet, med kai. Siden den gang har det ikke vært mulig å passere eiendommen helt nede ved sjøen, men det er bare ca 35 fra sjøen til eiendommensgrensen. Selv ved å passere utenfor eiendommen, er man svært nær havet.

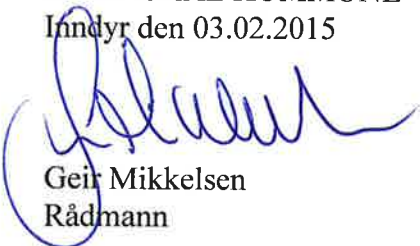
Planutvalget mener også det er rimelig at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for bruksendring av det gamle butikkbygget som aldri har vært et naust og heller ikke er egnet til det slik det er plassert. Aktuell bruksendring er en kombinasjon av lager/uthus og anneks. Det er vanskelig å se hvilken annen bruk eier kan gjøre av det.

Saken sendes på høring til Fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune før endelig vedtak fattes. Planutvalget er innstilt på å gi byggetillatelse som omsøkt, dispensasjon fra bygging i strandsonen, dispensasjon fra reguleringsplanen for bruksendring av det gamle butikkbygget og dispensasjon for bygging nærmere nabogrensen enn 4 m.

Dersom høringsinstansene ikke har vesentlige marknader, delegeres det til rådmannen å fatte endelig vedtak i saken.

GILDESKÅL KOMMUNE

Inndyr den 03.02.2015



Geir Mikkelsen
Rådmann

Bjørn Olav Jelstad
Saksbehandler

Haugen

53/27

53/2

53/21

1/21

53/81

53/4

GW
53/19, 20, 21

Coop Nygårdsjøen

Nygårdsjøen

53/17

53/33

31,0°

25

53/8

53/43

53/8

53/8

16,22

163

52/22

1730

14,26

53/14

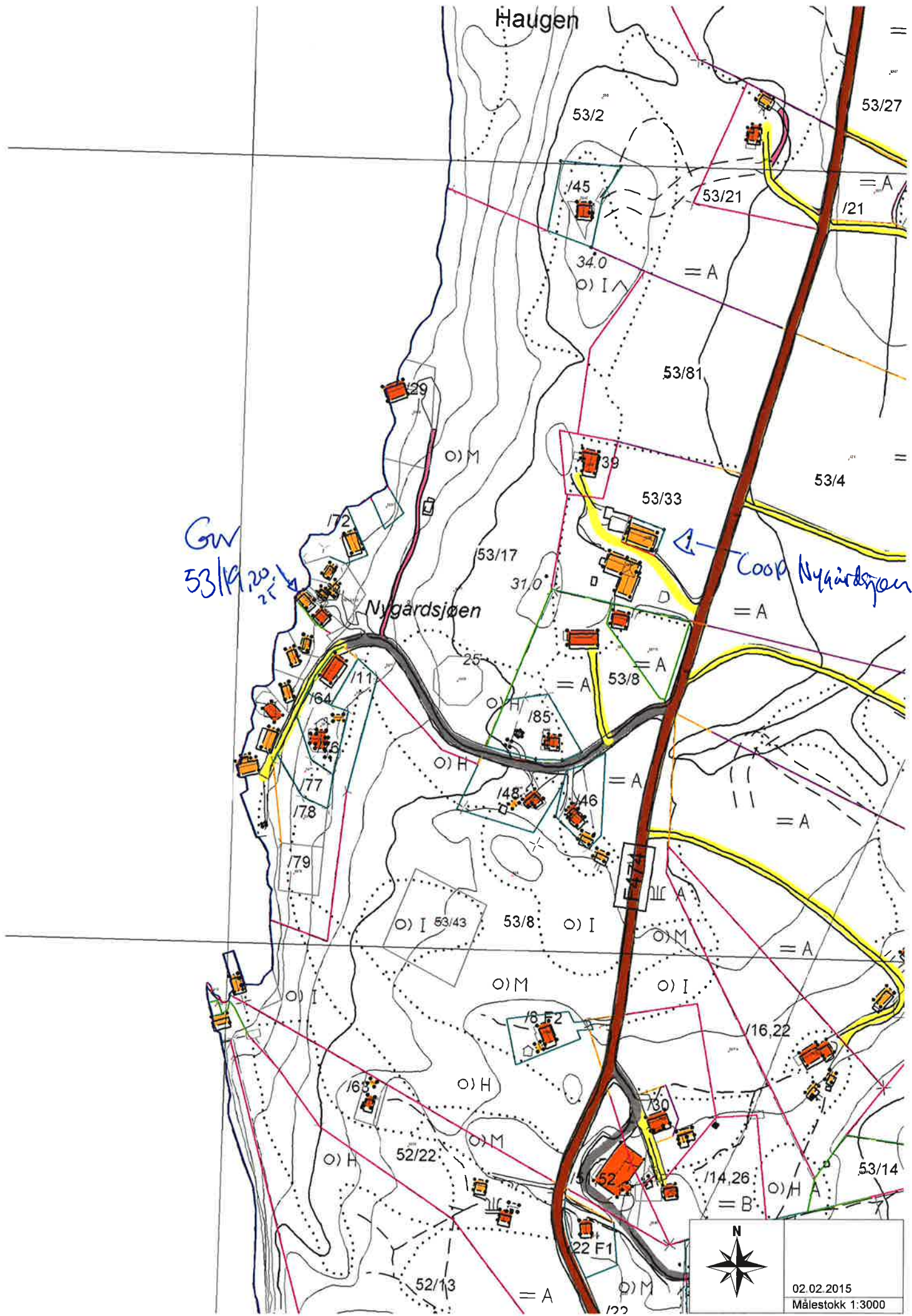
52/13

= A



02.02.2015

Målestokk 1:3000



TEGNFORKLARING

PBL § 25 - REGULERINGSFORMAL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1, ledd nr.1)

- B1 Bldg
- H1 Frilandsbolig
- N- Næst

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1, ledd nr.2)

- Fv 474 Fylkeskommunal hovedveg
- VEG Kommunal hovedveg

SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1, ledd nr.3)

- IK - Kommunalelektreknett anlegg
- NS - Nettstasjon
- FFFN - Fiske-, ferdsels-, miljø- og naturområde
- FRL - Friluftsområde på land
- FV - Friluftsveg

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1, ledd nr.7)

- FA - Felles arbeidsveg anlegg
- FP - Felles parkeringsplass
- FL - Felles lekeområde

KOMBINERTE FORMER (PBL § 25, 2, ledd)

- BH - Kombineret bolig/utleiebetygning

STREKSYMBOLER M.V.

- Plansens begrensning
- Grense for reguleringsformal
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Friluftsveg
- Sentertreke veg
- Regulert leke- og lekebaneveg
- Regulert parkeringsplass
- Bebyggelsesgrense
- Privat avkjørsel
- Område av eksisterende bygg som inngår i planen
- Demns av vassdrag
- Vann- og vassdrag
- Målestrokk/Avlesningslinje



Gildeskål kommune

Reguleringsplan for Nygårdsjoen



Skala: 1:1000

Planid: 200201

Planperiode: 1/1/18 - 31/12/28

Kartgrunnlag: FRO, Gildeskål kommune

Saksbehandling etter plan- og bygningloven	Dato	Sign.
Planlagt utarbeidelse av plan	27.08.2017	S.S.H.
1. gangs behandling i planutvalget	14.02.2017	V.H.
Offisiell uttalelse i kommunestyret	07.06.2018/08.2017	V.H.
2. gangs behandling i planutvalget	05.11.2017	V.H.
Behandling i kommunestyret	21.11.2017	V.H.
Behandling i planutvalget	13.12.2018	V.H.
Offisiell uttalelse i kommunestyret	12.01.01.04.2018	V.H.
Behandling i planutvalget	10.04.2018	V.H.
Behandling i kommunestyret	24.04.2018	V.H.
Behandling i planutvalget	11.11.2018	V.H.
Offisiell uttalelse i kommunestyret	17.01.2018/02.2018	V.H.
Behandling i planutvalget	08.02.2018	V.H.
Utvalgt i kommunestyret	24.02.2018	V.H.

Reguleringsplanen vil på kort og i samsvar med kommunestyrets vedtak bli revidert dersom det planer av verk i reguleringsområdet.

Dato: 10.04.2018

PLANEN UTARBEIDET DEN 10.04.2018 av

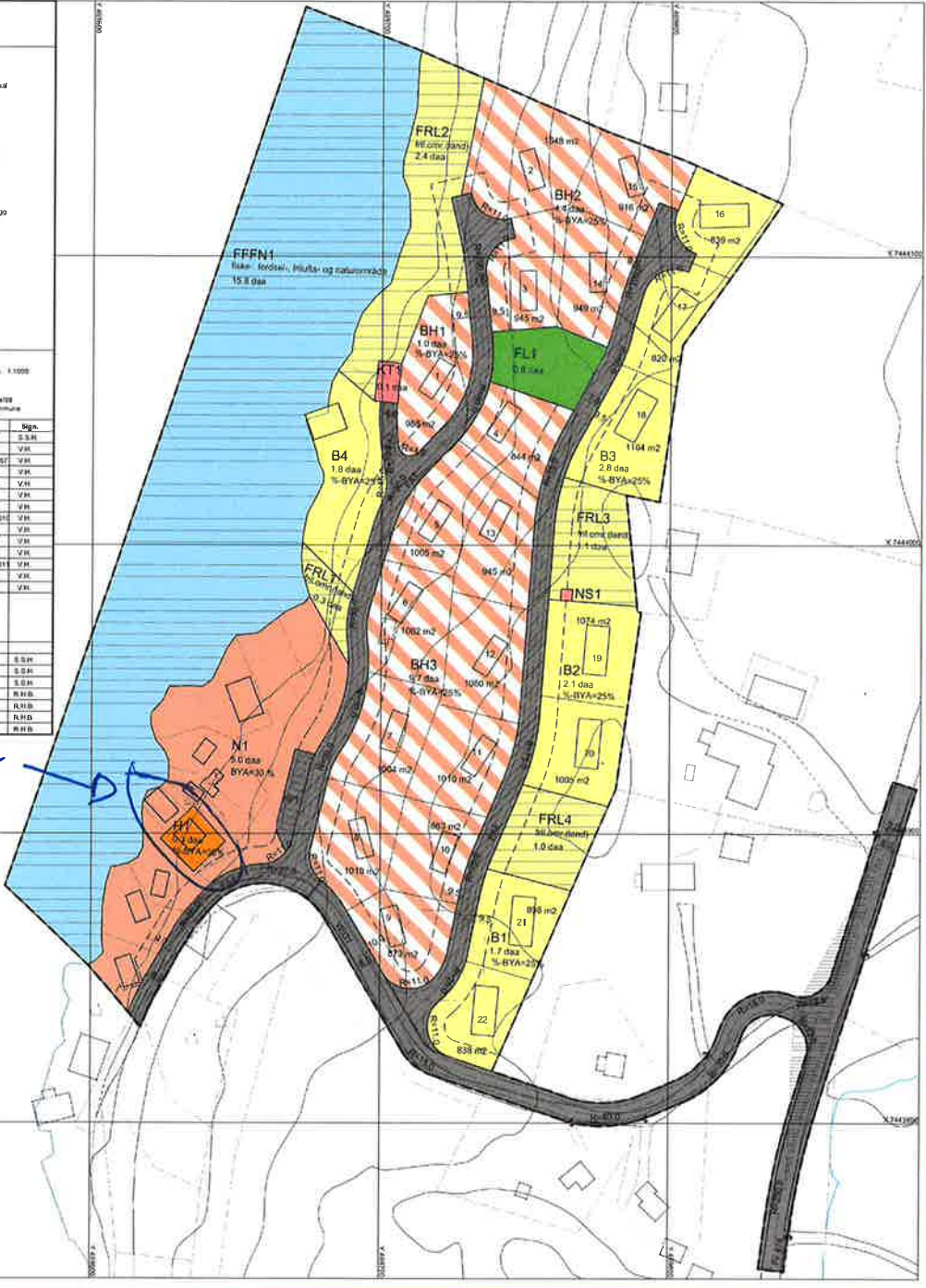


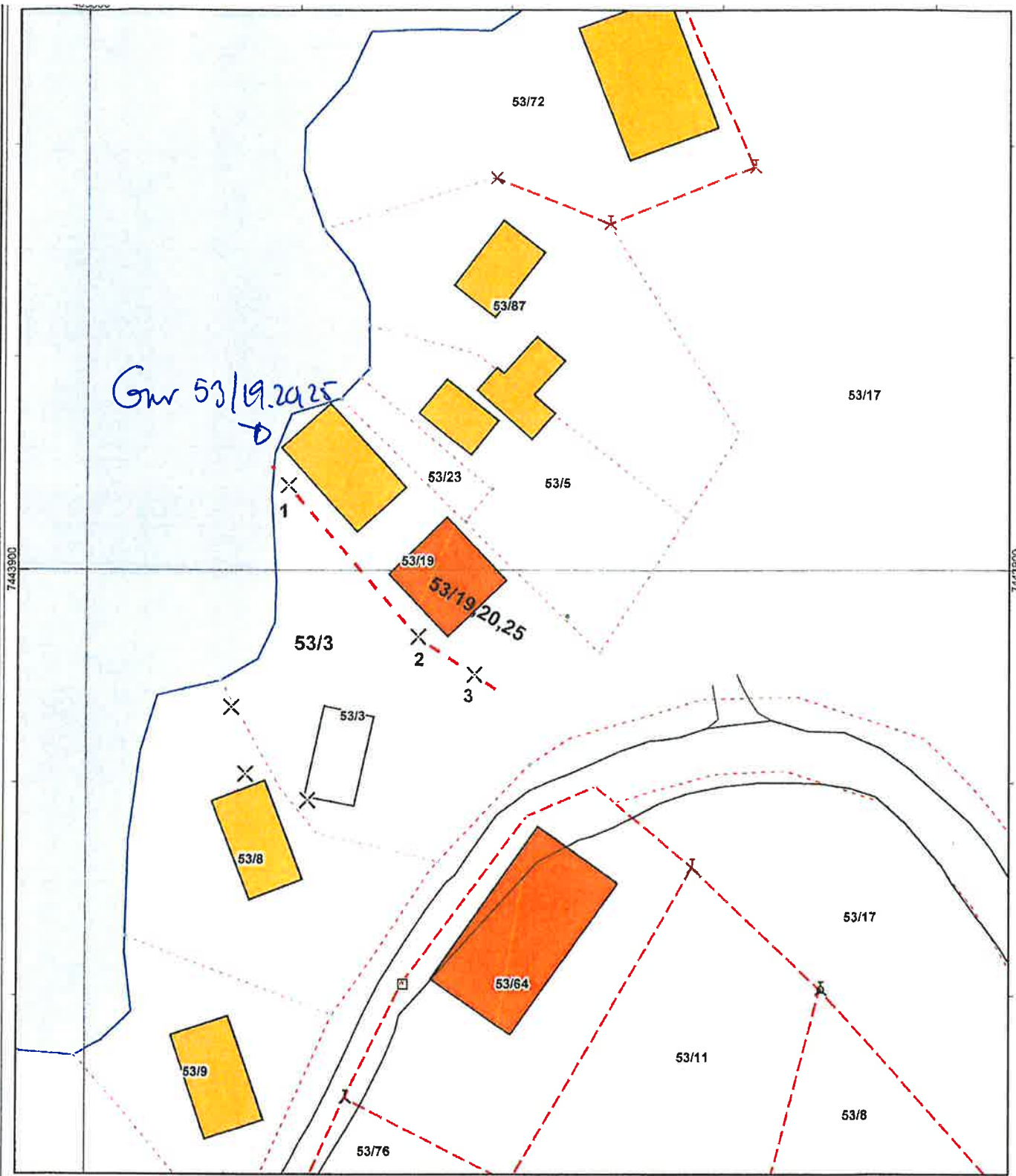
A/S Salten Kartdata for

Dag Lundbæk og Jørn Jensen

Revisjon	Dato	Sign.
1. utgave	27.08.2017	S.S.H.
2. utgave	08.02.2017	S.S.H.
3. utgave	24.02.2017	S.S.H.
4. utgave	08.07.2018	R.H.B.
5. utgave	08.11.2018	R.H.B.
6. utgave	12.01.2018	R.H.B.

53/19/2018





SALTEN JORDSKIFTERETT
 Jordskiftekart over
NYGÅRD
 i Gildeskål kommune

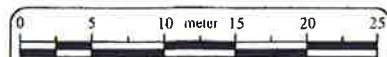
SAK NR. 1800-2008-0020
 Avslutta 29.03.2010
 Kartarkivnr. 18 3960
 Berørte gnr. - 53
 Landmåler Karl Skålboes

TEGNFORKLARING

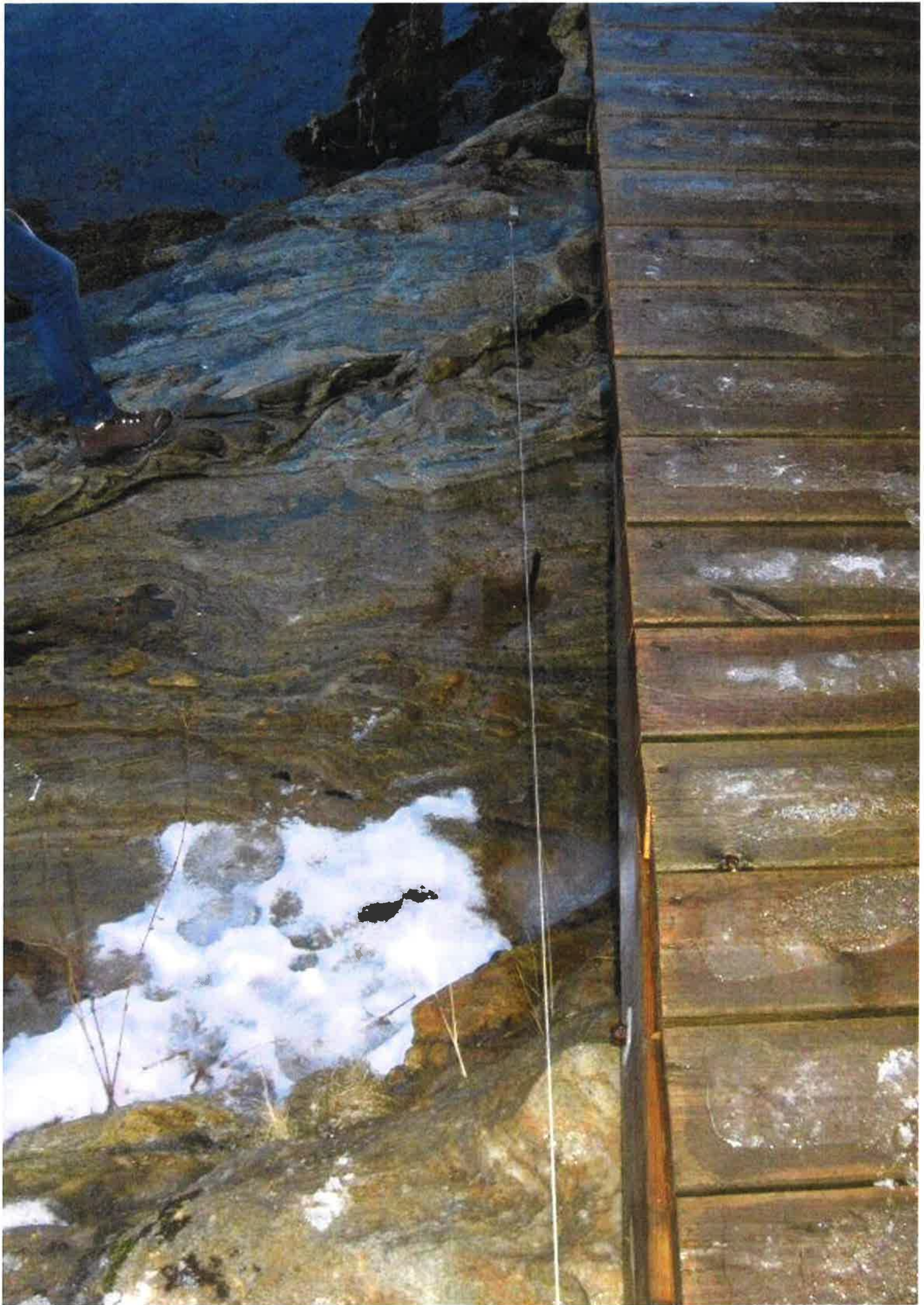
- ✕ Kors i fjell
- - - Eiendomsgrense
- 2 Punkt nr.

**kors 1-2-3 blir boltsatt
 når sak er rettskraftig**

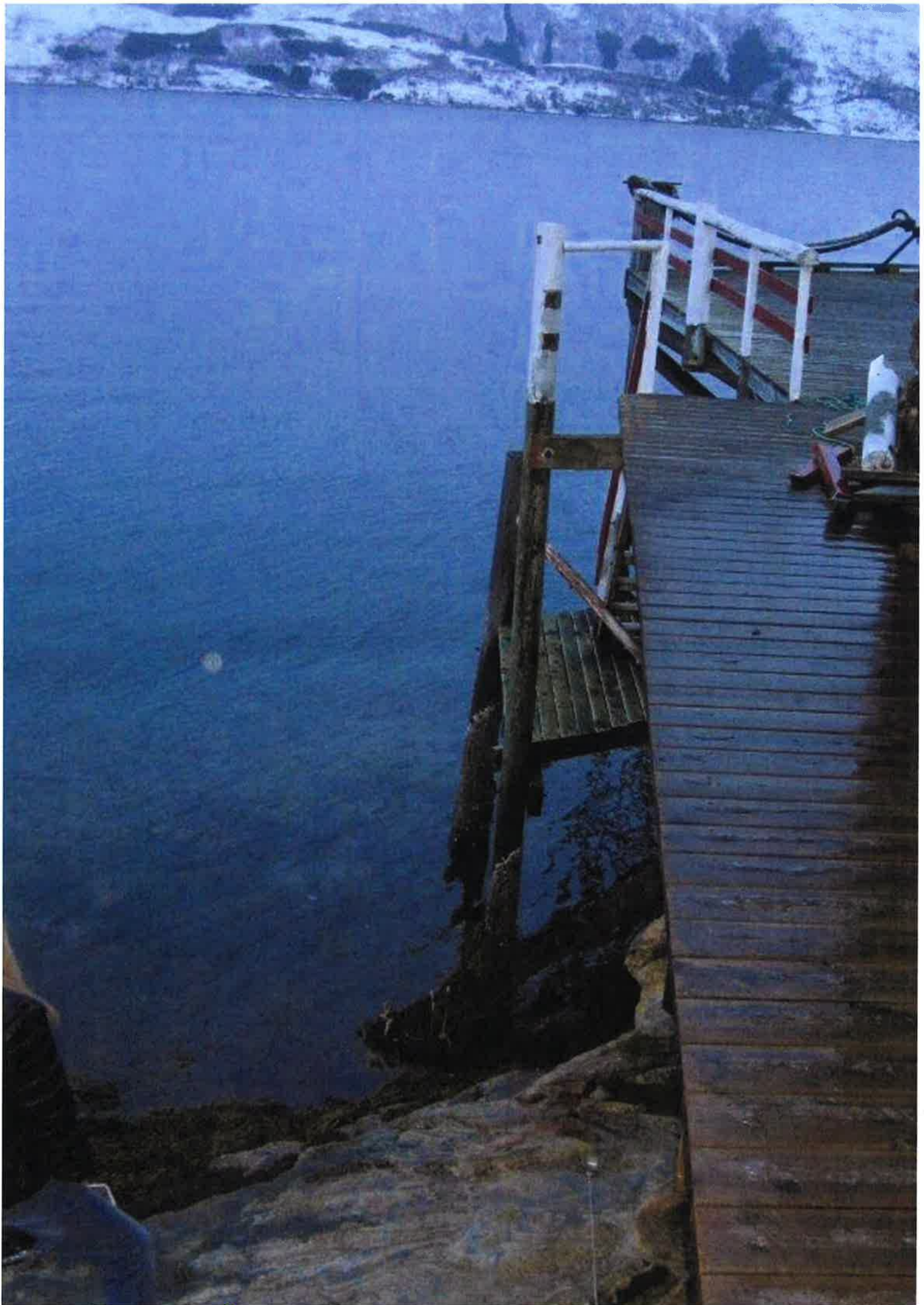
*Øvrige grenser og påføring
 av gnr/bnrutenom denne
 saken er IKKE kontrollert
 av jordskifteretten*



Målestokk 1:500
 Koordinatsystem: Euref 89 (WGS84) Sone 33
 Bakgrunnskart: FKB Kartdata
 Kilder: Statens Kartverk (tillatelsesnr: GV-L-0900)



Bejaring 26.01.15



Befaring 26.01.15

Til
Gildeskål Kommune
Postboks 54
8138 Inndyr

Fra
Hege Spigseth Hovland
Nordre Øyavegen 225
5357 Fjell

Bergen 02.februar.2015

Kommentarer til Soløy sitt vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak på Gnr. 53, B.nr 19-20-25

Viser til mail sendt fra Iren Førde i dag og sender som etterspurt kommentarer til ettersendte vedlegg av 01. februar fra Soløy. **Våre kommentarer punktvis i rødt.**

Stolper i hav.

De to omtalte stolpene i havet vil bli fjernet.

Ingen kommentar

Restaurering av kai.

Søknaden gjelder også gjenoppbygging av kai foran butikken/brygga, dog uten adkomst fra sjø som dere har nevnt. Etter de nye grensene er det ikke lengre plass for adkomst fra sjø på eiendommen.

Det er ikke gått opp nye grenser, det er de opprinnelige grensemerker som påvist og bekreftet i dom i Salten Jordskifterett.

Tegning/skisse av kai vedlagt.

Bilde og kart, konf. Bjørn Olav Jelstad.

I hht PBL paragraf 1-8 er det byggeforbud i 100-metersbeltet av strandsonen så fremt kommunen ikke har vedtatt annen byggegrense. Gjeldende reguleringsplan for området stiller ikke spesielle krav for bygging i 100-metersbeltet. Det er dermed PBL som gjelder i det aktuelle naustområdet, og søknad om dette tiltaket må behandles etter disse reglene.

Altaner og plattinger.

Søknaden gjelder også for byggverk som altaner og plattinger - nærmere nabogrensen enn 4 meter, jf plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd.

Gildeskål Kommune, Salten tingrett og Fylkesmannen i Nordland, har tidligere stadfestet at byggverk som altaner og plattinger inntil grense kan bli stående.

Dette stemmer ikke. Alle tre instanser har kun tatt stilling til byggverk som er ulovlig satt opp inne på eiendom 53/3, ikke 53/19,20,25:

Gildeskål kommune: Vedtak om at byggverk ulovlig satt opp på eiendom 53/3 må fjernes, med dato for siste frist for gjennomføring av tiltak. I sakspapirene noteres at byggverk satt opp ulovlig på eiendom 53/19,20,25 vil bli behandlet som egen sak. Det er dette som skal behandles nå.

Salten Tingrett: Søksmål fra Soløy gjelder byggverk satt opp ulovlig inne på 53/3 og kan således ikke ta stilling til byggverk ulovlig oppsatt inne på 53/19,20,21.

Fylkesmannen i Nordland: Presiserer at byggverk på eiendom 53/19,20,25 er ulovlig oppført og

oppfordrer Gildeskål kommune til å behandle alle ulovlig oppførte byggverk på eiendommene 53/3 og 53/19,20,25 i en sak.

Henvisninger til dokumenter er nærmere beskrevet i våre merknader til nabovarsel av 22. september 2014.

Dispensasjon.

Begrunnelse for bruksendring av butikk/kai på eiendommen – nå definert som naust hos kommunen:

Dette bygget har sammen med hovedhuset tidligere stått registrert som fritidseiendom, inntil ny reguleringsplan fra kommunen uten videre endret dette bygget til naust.

Denne bygningen er ikke et naust, og vil heller aldri bli et naust.

Vi ber om at kommunen endrer status på bygget, og får det tilbake til opprinnelig oppføring i det kommunale systemet.

Slik vi har fulgt prosessen så har Gildeskål opptrådt ryddig og endringer i reguleringsplan har vært lagt ut på høring med frister som vedtatt i PBL. Disse har også vært varslet berørte parter/tomteeiere.

Vedr. badestamp

Badestampen er plassert inntil vegg på hovedhuset, og er plassert ca 8 meter fra nærmeste nabobygning, som er et naust.

Her antar vi at vår badestamp i strandsonen kan bli godkjent som alle andre badestemper og jacuzzi som er anlagt i strandsonen i Gildeskål Kommune.

Som tidligere bemerket er det i hht PBL paragraf 1-8 byggeforbud i 100-metersbeltet av strandsonen så lenge kommunen ikke har vedtatt annen byggegrense. I følge gjeldende reguleringsplan er det PBL regler for bygging i 100-metersbeltet som gjelder i det aktuelle naustområdet.

Annet

Søknad om dispensasjon for bygging i strandsonen skal etter PBL være begrunnet. Vi kan fortsatt ikke se at det føres noen begrunnelse for hvorfor de oppførte byggverk skal få stå. Tillatelse til tiltak skal derfor ikke kunne innvilges.

I vedtak 26/13 setter Gildeskål kommune frist for rivning av byggverk ulovlig satt opp inne på eiendom 53/3. Befaring sist uke viste at det fortsatt står deler av byggverk på eiendom 53/3. Vi forutsetter at dette følges opp i henhold til vedtak.

Med hilsen

Hege Spigseth Hovland

Iren Førde

Fra: Tim Soløy <tim-soloy@hotmail.com>
Sendt: 2. februar 2015 10:00
Til: Postmottak
Kopi: Iren Førde; Bjørn Olaf Jelstad; espen.soloy@orkla.no;
harald.soloy@online.no
Emne: Vedr. Søknad om tillatelse til tiltak på Gnr. 53, B.nr 19-20-25
Vedlegg: Vedlegg 2 til søknad GK.odt; Scan0005.pdf

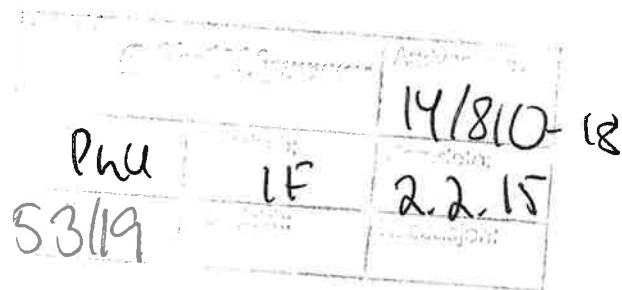
Hei.

Vedlagt følger vedlegg til søknaden, inkludert tilleggsinformasjon etter befarings i forrige uke.

Vedlagt følger også skisse av kaia (også sendt i forrige uke)

Med vennlig hilsen,
For Harald Soløy

Tim Soløy



Bodø 01.02.2015

Vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak på Gnr. 53, B.nr 19-20-25

Viser til deres e-post av 27.01.15, samt felles befarings på Nygård 26.01.15, vi har følgende tilleggsinformasjon til vår søknad.

Stolper i hav.

De to omtalte stolpene i havet vil bli fjernet.

Restaurering av kai.

Søknaden gjelder også gjenoppbygging av kai foran butikken/brygga, dog uten adkomst fra sjø som dere har nevnt. Etter de nye grensene er det ikke lengre plass for adkomst fra sjø på eiendommen.

Tegning/skisse av kai vedlagt.

Bilde og kart, konf. Bjørn Olav Jelstad.

Altaner og plattinger.

Søknaden gjelder også for byggverk som altaner og plattinger - nærmere nabogrensen enn 4 meter, jf plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd.

Gildeskål Kommune, Salten tingrett og Fylkesmannen i Nordland, har tidligere stadfestet at byggverk som altaner og plattinger inntil grense kan bli stående.

Dispensasjon.

Begrunnelse for bruksendring av butikk/kai på eiendommen – nå definert som naust hos kommunen:

Dette bygget har sammen med hovedhuset tidligere stått registrert som fritidseiendom, inntil ny reguleringsplan fra kommunen uten videre endret dette bygget til naust.

Denne bygningen er ikke et naust, og vil heller aldri bli et naust.

Vi ber om at kommunen endrer status på bygget, og får det tilbake til opprinnelig oppføring i det kommunale systemet.

Vedr. badestamp

Badestampen er plassert inntil vegg på hovedhuset, og er plassert ca 8 meter fra nærmeste nabobygning, som er et naust.

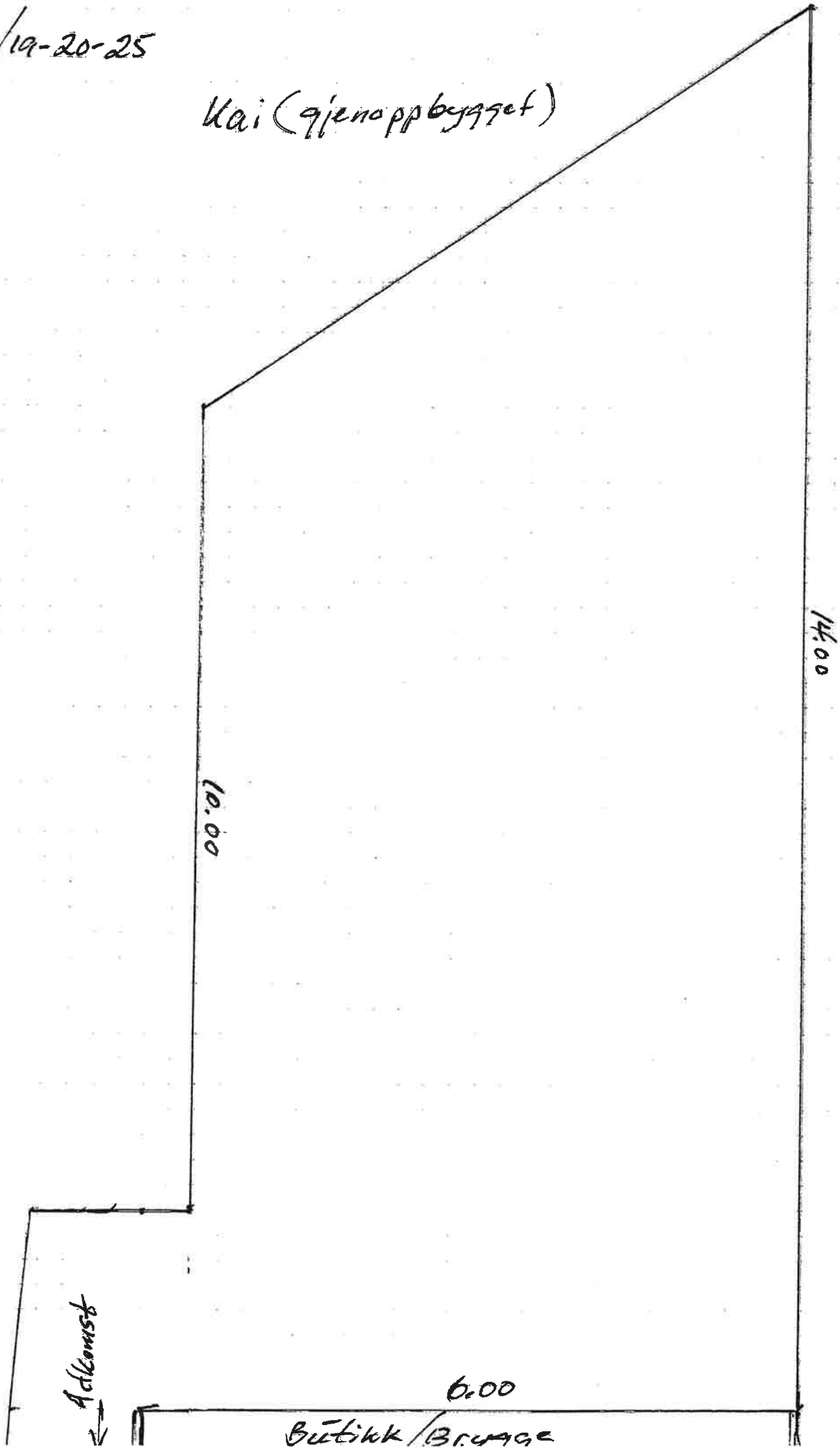
Her antar vi at vår badestamp i strandsonen kan bli godkjent som alle andre badestamper og jacuzzi som er anlagt i strandsonen i Gildeskål Kommune.

Med vennlig hilsen

Harald Soløy

53/19-20-25

Kai (gjenoppbygget)



Til:**Fra:** Iren Førde**Sak:** HARALD SOLØY – BYGGING AV KAI, ALTAN OG PLATTING MED
BADESTAMP -NYGÅRDSJØEN*Deres ref.**Vår ref.**Arkivkode**Saksbehandler**Dato*

14/810-16

G/B N 53/19-20-25

Iren Førde

27.01.2015

RAPPORT BEFARING

Befaring ble foretatt 26.01.15.

Tilstede fra søker: Harald Soløy og Tim Soløy

Tilstede fra kommunen: Bjørn Olav Jelstad og Iren Førde

Det ble strukket et snøre mellom to fjellboltene som markerer eiendomsgrensen mellom bnr 19 og 3. Den ene boltene står like ved den øverste plattingen/altanen der den er i flukt med terrenget og den andre står ned mot sjøen like ved den nederste plattingen. Målingen viste at plattingene står like inntil grensen; på et sted bare noen få cm klaring. Alt av plattinger ligger nå på bnr 19,20,25.

De to pålene som står i havet i samme retning, står inne på bnr 3, og må anses å være omfattet av vedtak om riving fra 2013.

Søker fikk beskjed om at det også må søkes om å bygge selve kaia. Selv om det stod ei tilnærmet lik kai her før Soløy kjøpte eiendommen, er tiltaket søknadspliktig.

Det er viktig at byggesaken kan omhandles i ei sak.

Med hilsen

Iren Førde
Saksbehandler

Postmottak Gildeskål kommune

Fra: Iren Førde <forire@gildeskal.kommune.no>
Sendt: 14. oktober 2014 15:15
Til: postmottak@gildeskal.kommune.no
Emne: VS: Vedr. Byggesøknad G.nr 53, B.nr 19-20-25
Vedlegg: image1.jpeg; ATT00001.txt; image2.jpeg; ATT00002.txt; image3.jpeg; ATT00003.txt; image4.jpeg; ATT00004.txt; image5.jpeg; ATT00005.txt; image6.jpeg; ATT00006.txt; image7.jpeg; ATT00007.txt; image8.jpeg; ATT00008.txt; image9.jpeg

Kan dere ta ut mail med vedlegg og føre denne i ESA?
Iren

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Tim Soløy [<mailto:tim-soloy@hotmail.com>]
Sendt: 14. oktober 2014 11:11
Til: Iren Førde
Kopi: Espen Soløy; harald.soloy@online.no
Emne: Vedr. Byggesøknad G.nr 53, B.nr 19-20-25

14/810-2
14/10-14
PLU IF

Hei !

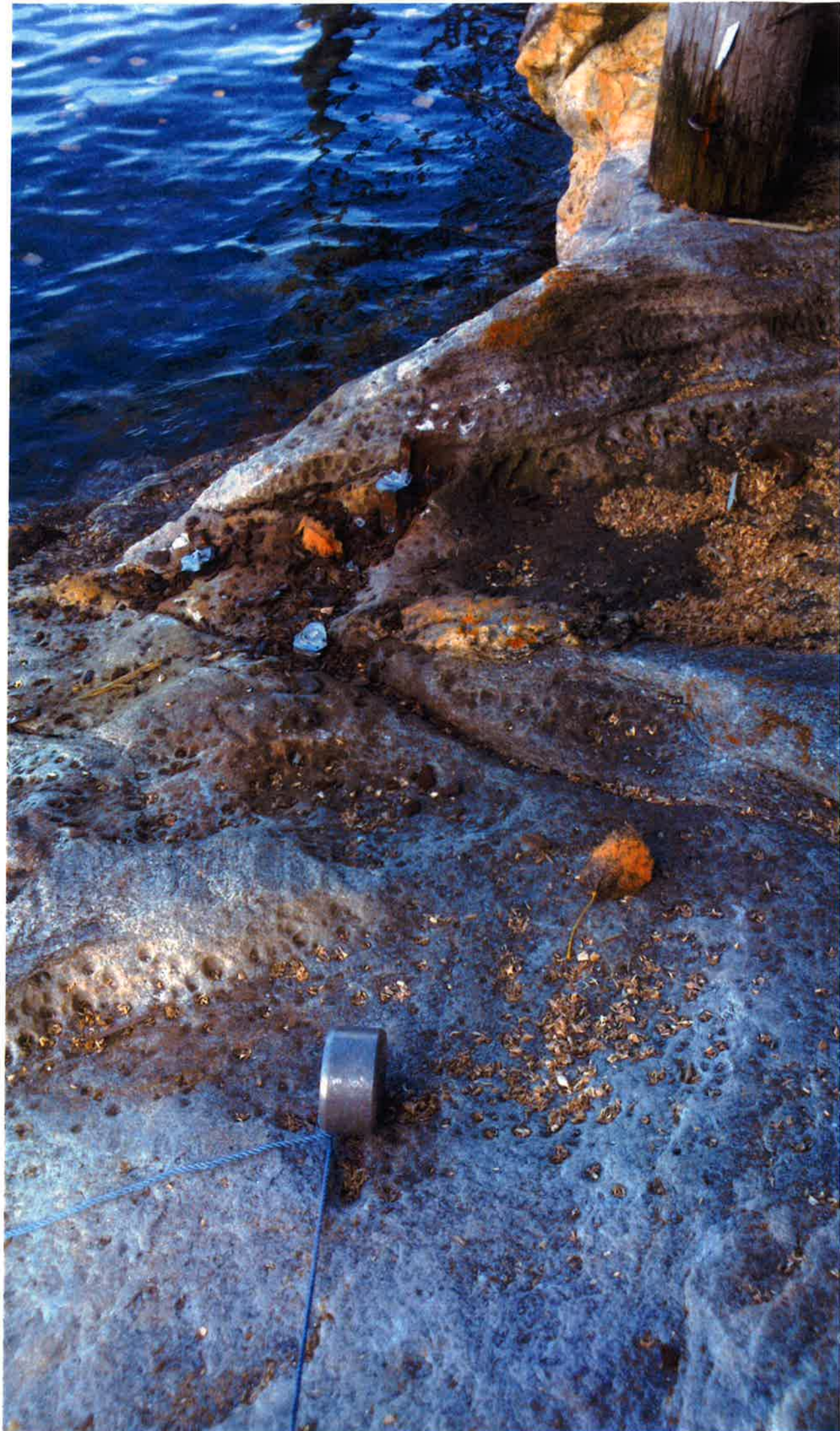
Viser til protest fra Spigseth/ Hovland i denne saken.

Søylene som vises på bildene fra Hovland er også fjernet. Vi har sjekket og trukket line mellom angitte grensepåler, og vi kan ikke se at noe stikker over grensen mot dem, verken på øvre eller nedre del av vårt byggverk. (Se vedlagte bilder)

Med vennlig hilsen

For Harald Soløy,

Tim Soløy

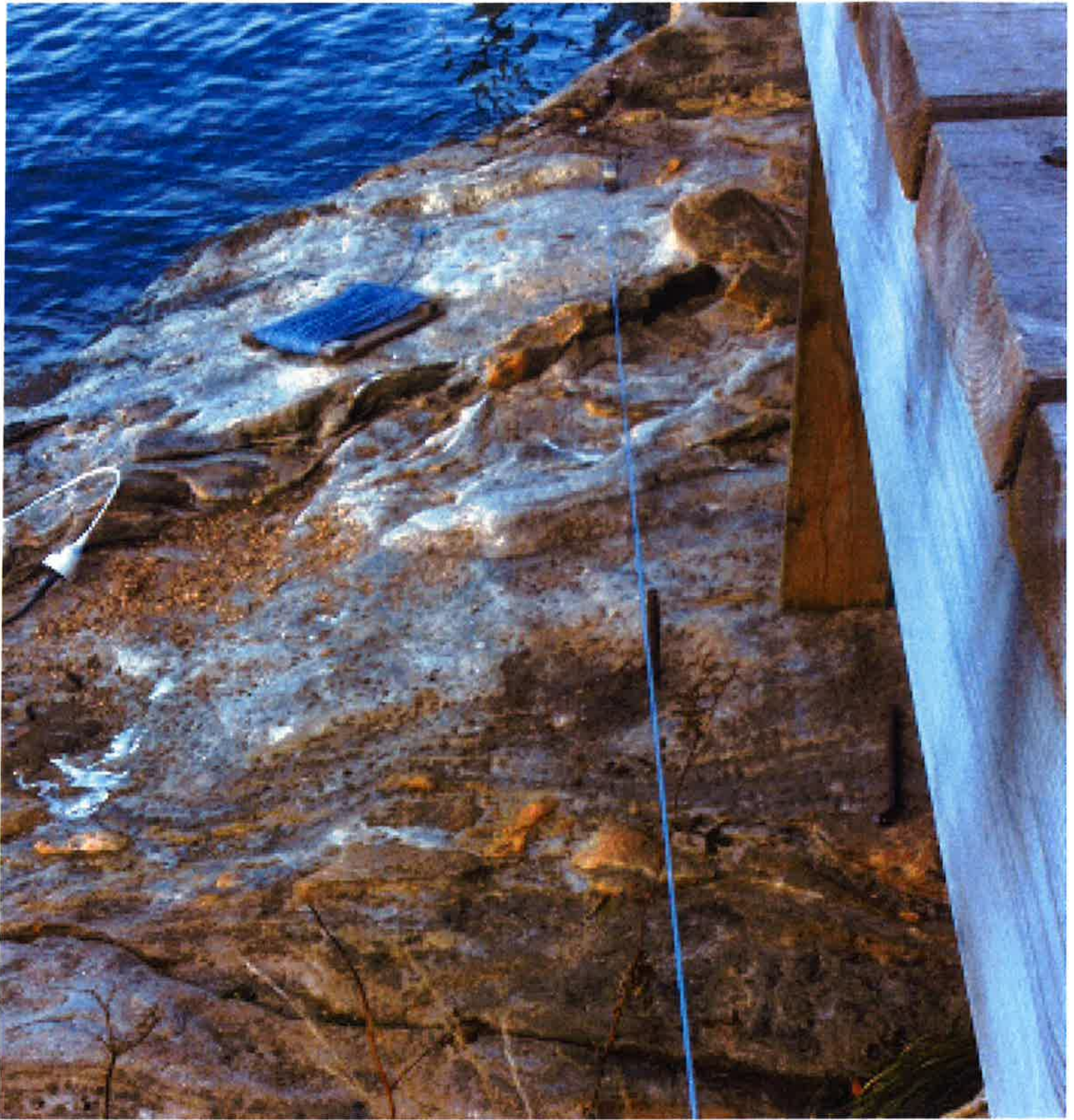






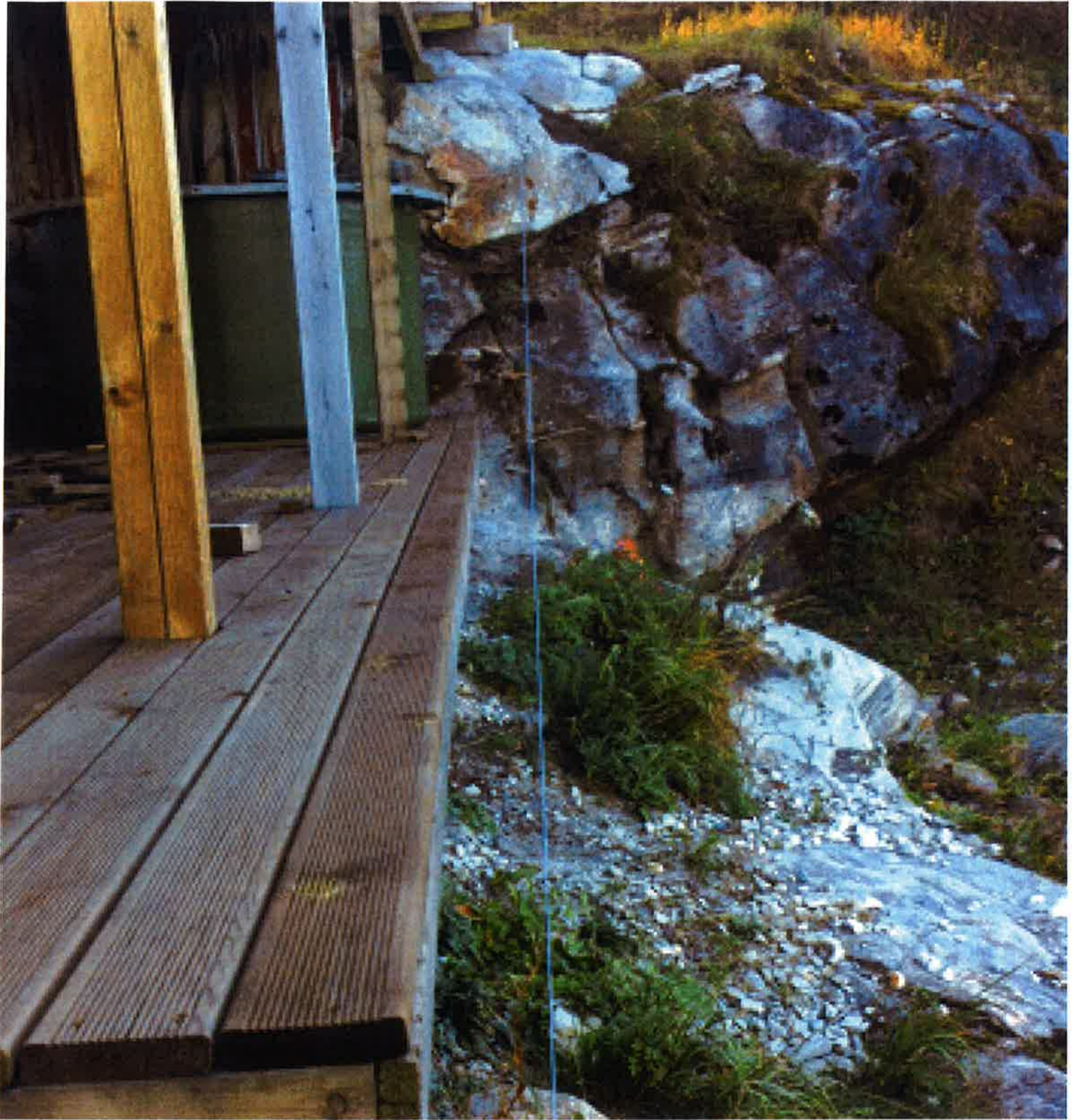












Emne: Merknader til Søknad om tiltak uten ansvarsrett, Harald Soløy, g/bnr 53/19,20,25
Gildeskål

Fra: Hege Hovland <hege.hovland@ewos.com>

Dato: 24.09.2014 13:22

Til: fmnotbr@fylkesmannen.no, fmnotos@fylkesmannen.no,
forire@gildeskal.kommune.no, mikgei@gildeskal.kommune.no

CC: tore.hovland@merck.com, ohspigs@online.no

Se vedlagt våre innspill til mottatt nabovarsel for Søknad om tiltak uten ansvarsrett. Kopi til Gildeskål kommune ettersom vi ber om at søknad ikke behandles. Kopi til Fylkesmannen i Nordland ettersom de omsøkte byggverk allerede er bygget og har vært del av sak i Gildeskål kommune behandlet av Fylkesmannen som ankeinstans (vedtak hos Fylkesmannen 221.06.13).

Vedlagt også det nabovarsel med Søknad om tiltak som vi har mottatt.

mvh

Hege Hovland

The information contained in this message may be CONFIDENTIAL. If you are not the addressee, please notify the sender immediately by return e-mail and then delete this message.

Any unauthorised use, dissemination of the information or copying of this message is prohibited.

Vedlegg:

Nabovarsel H. Sol ©y sept 2014.pdf	2,9 MB
Nabovarsel merknader Spigseth Hovland.pdf	308 KB
Sol?y gjenstende byggverk.pdf	1,4 MB

Phu

14/810-6
10/360-62
IF 24.09.14

Bergen 22. september 2014

Til
Harald Soløy
Engmarkveien 7
8050 Tverlandet

Fra
Jorid Spigseth
V/Hege S. Hovland
Nordre Øyavegen 225
5357 Fjell

Nabovarsel: Merknader til Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvars, tiltakshaver Harald Soløy g/bnr 53/19,20,25.

Viser til nabovarsel mottatt av Jorid Spigseth 13. september og sender her merknader. Som tidligere blir svar sendt fra Hege S. Hovland for Jorid Spigseth. Vi ber om at all kommunikasjon i saken sendes til Hege S. Hovland, om ønskelig med kopi til Jorid Spigseth.

Papirer mottatt fra Harald Soløy inneholder ikke kontaktopplysninger. Svar vil bli sendt rekommandert til Soløy på adresse vi har fra tidligere korrespondanse, men for å være sikre på at han mottar tilsvaret ber vi også om at Gildeskål kommune videresender vårt svar til Soløy. På forhånd takk.

Ettersom de omsøkte byggverk har vært del av konflikt behandlet av Gildeskål kommune (sak 26/13 Plan- og bygningskomiteen), Salten Tingrett (sak nr 13-029019TVI-SALT) og Salten Jordskifterett (sak 1800-2008-0020 Nygård) velger vi i tillegg til å gjøre bemerkning til byggesøknad, samtidig å be Gildeskål kommune om ikke å behandle byggesøknaden, begrunnelse følger i våre merknader. Av samme årsak sender vi også kopi av våre merknader til Fylkesmannen i Nordland.

De arbeider det søkes byggetillatelse for, er satt opp i perioden fra 1996 til dags dato. Det er gjort endringer på byggverk etter at både Gildeskål kommune og Salten Tingrett har gjort hhv vedtak og avsagt dom med pålegg om rivning.

Kommentarer til opplysninger gitt i søknad:

1. På side 1 av 1 i nabovarsel, avsnitt for dispensasjon, har søker unnlatt å krysse av for at søknad krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven paragraf 19. Området det søkes bygget i
 - a. inngår i detaljert reguleringsplan med planidentifikasjon 201001 vedtatt 24.03.2011 hvor det er definert som naustområde og
 - b. det er innenfor 100-metersbeltet fra sjø (se spesielt PBL paragraf 1-6 og 1-8)

I henholdt til plan- og bygningsloven anser vi derfor at denne søknaden om tiltak krever dispensasjon fra Plan- og bygningsloven paragraf 19. Slik søknad skal etter loven grunngis (paragraf 19-1).

2. På side 1 av 2 i Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett, første avsnitt, har søker krysset av for at det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere. Dette er gjort før nabovarsel er sendt. Vi har flere merknader til søknaden.
3. På side 1 av 2 i Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett, avsnitt om plassering, har søker oppgitt at minste avstand til nabogrense er 0,25 meter. Dette er ikke korrekt. Som bilder oversendt Gildeskål kommune ved Iren Førde og Geir Mikkelsen pr mail (bekreftet mottatt av Iren Førde 15. september då) står pilarer for nedre del av byggverk, skissert på side 5 i søknad, på og delvis inne på g/bnr 53/3. Det gjelder også deler av byggverk ned mot sjø og i sjøen plassert sør for grense mot 53/3. Disse byggverk,

synlige ned mot sjøen på bilde i søknadens side 6, er heller ikke tatt med i byggesøknad og omfattes av allerede gitt offentlig og privatrettslig rivningspålegg fra hhv Gildeskål kommune og Salten Tingrett. Se vårt vedlegg 1.

4. Terrasser markert på situasjonskart, søknadens side 2, stemmer ikke overens med søkers beskrivelse av minste avstand 0,25 meter. Øvre del av terrasse er her over grense mot 53/3, nedre terrasser og byggverk er ikke tegnet inn.

Øvrige kommentarer

1. I juli 2014 etterlyste Gildeskål kommune pr brev dokumentasjon på at byggverk som i følge vedtak i Plan- og bygningskomiteen i sak 36/13 er pålagt revet faktisk var fjernet. Vi har ikke mottatt kopi av slik dokumentasjon fra Gildeskål kommune eller søker. Inntil slik dokumentasjon foreligger ber vi om at denne søknad om tiltak ikke behandles.
2. I sak 36/13 i Plan- og bygningskomiteen refereres bemerkning fra Fylkesmannen på krav om rivning av byggverk ulovlig satt opp av eier av g/bnr 53/19,20,25 på eiendom 53/3: «Fylkesmannen bemerker i tillegg at de ulovlige byggearbeidene ikke er fritatt for søknadsplikt selv om ny reguleringsplan for området er vedtatt, og det i bestemmelsene står at *eksistene fritidsbolig i område H1 kan opprettholdes i sin nåværende størrelse og utforming*. Kommunen har en plikt til å forfølge ulovligheter, og det vil være mest hensiktsmessig at bygningsmyndigheter tar stilling til hele byggverket i en sak; uavhengig av nabogrense». Til dette anfører kommunen: «Kommunen vil ta opp forholdet til de øvrige byggearbeidene i egen sak.» Det er disse byggverk Soløy nå søker om tiltaksrett for. Inntil kommunen har tatt opp og behandlet den sak de berammer i vedtak 36/13 ber vi om at søknad om oppføring av nye byggverk ikke behandles.
3. Reguleringsplan for området beskriver tydelige hvilke tiltak som kan gjøres og ikke på arealet avsatt til naust. PBL paragraf 19-1 sier om dispensasjon: «*Dispensasjon kan ikke gis 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.*» En dispensasjon gitt for de her omsøkte byggverk vil kun tjene private interesser for Soløy. Terrassene og badestamp vil føre til en ytterligere privatisering av strandsonerområdet enn det Soløy sin fritidsbolig uten disse byggverkene gjør. Formålet med å regulere arealet til naustområde er bl.a. å opprettholde offentlig tilgang til strandsona; ettersom dette settes til side ved privatisering kan etter vårt syn ikke dispensasjon gis.
4. Plassering av badestamp: Dersom Gildeskål kommune mot all formodning finner å kunne gi dispensasjon for bygging /opprettholdelse av omsøkte byggverk ber vi om at plassering av badestamp ikke godkjennes. Som Soløy viser til i sin søknad er det ikke mer enn 4 meter fra badestamp til nærmeste bygning på naboeiendom; den er plassert rett foran vår naustdør også i dag. Dette er svært sjenerende.

Med hilsen

Hege Hovland

Vedlegg:

Bilder fra august 2014 samlet i dokument merket «Soløy gjenstående byggverk»

Kopi:

Jorid Spigseth, Asalveien 24, 8200 Fauske

Gildeskål kommune, Plan og bygningsavd. ved saksbehandler Iren Førde og rådmann Geir Mikkelsen
Nordland Fylkeskommune, rådgiver Tyra Ræder Breivoll og fung. avddir. Tor Sande

Bilder Nygårdsjøen

Hege Spigseth Hovland

August 2014



Grensemerke

Grensemerke



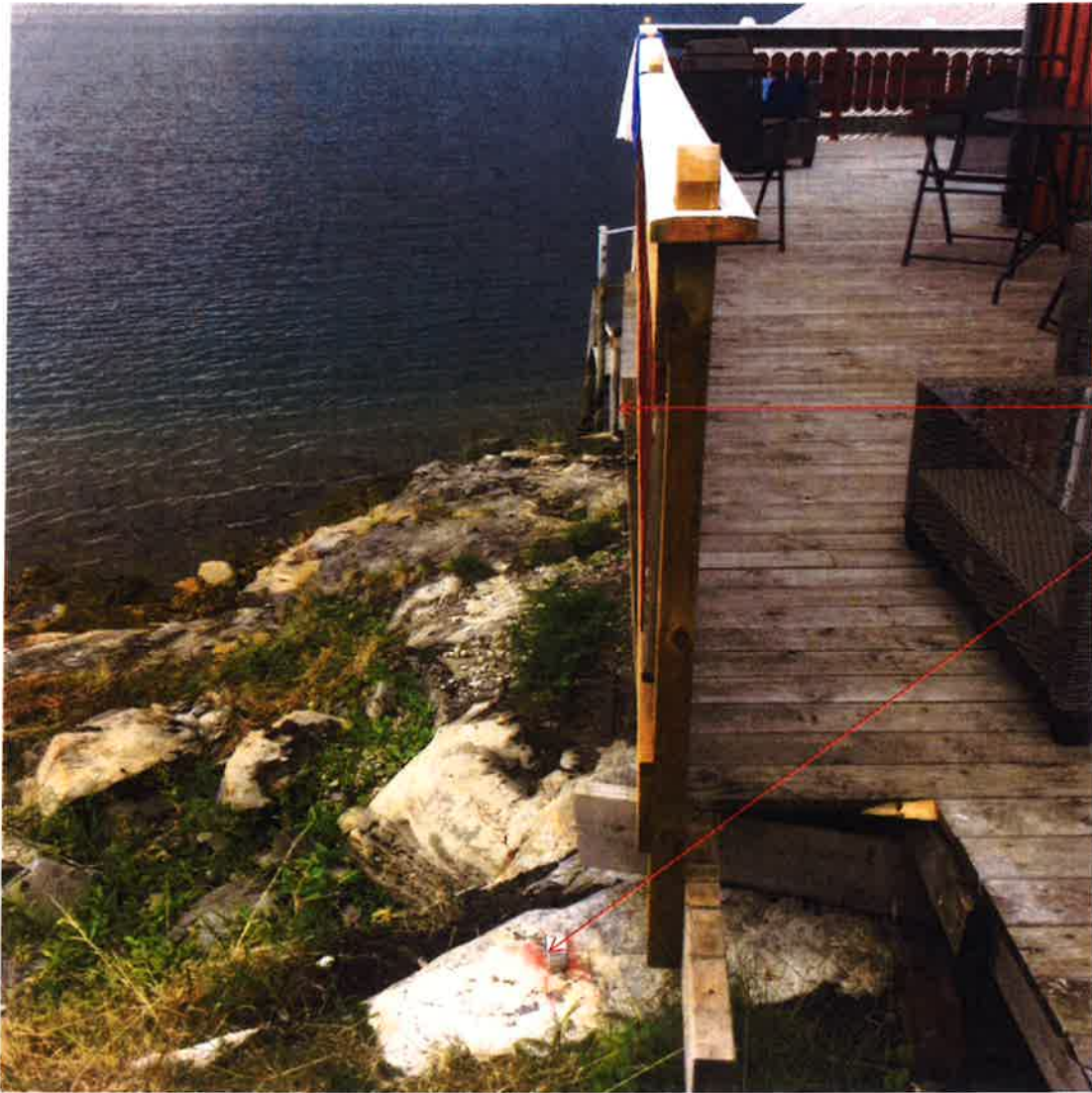


Grensemerker



Avløpsledning

Grensemerke



Grensemerker

Gildeskål Kommune
Postboks 54
8138 Innstyr

Gildeskål Kommune		Arkivnummer
PLU		14/810-1
Bj		12/9-17
gnr. 53/19-20-25		

Bodø 10.09.2014

Søknad om tillatelse til tiltak på Gnr. 53, B.nr 19-20-25

Vedlagt følger søknad om tillatelse til tiltak på ovennevnte eiendom.

Søknaden gjelder altan og platting med badestamp på uteareal som ble oppført i 1996, og som nå er redusert i henhold til nye grenser satt av Salten Jordskifterett.

Alle byggverk er nå plassert på egen grunn (viser til brev fra Kommunen datert 11.06.2012, samt brev fra Fylkesmannen datert 21.06.2013 med samme ordlyd, «*dette betyr at eksisterende terrasser og trapp som ikke ligger på naboens grunn forstt kan bibeholdes*»)

Vedr. Nabovarsel.

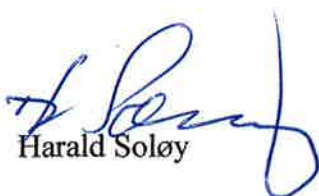
Nabovarsel er sendt i henhold til listen fra Gildeskål Kommune, med unntak av nr. 53/2 - familien Angelsen. Deres andel av felleseie er overtatt av undertegnede for flere år siden, se nr. 53/87.

Dispensasjon.

Søknaden gjelder også dispensasjon fra vedtatte reguleringsplan, hvor brygga ved en feil er definert som naust, og ikke fritidseiendom. (dette bygget er tidligere butikk, Nygårdsjøen Samvirke)lag)

Søknaden om dispensasjon gjelder også for badestamp som er plassert på bakkeplan mellom huset og brygga. (se vedlagte tegning)

Med vennlig hilsen


Harald Soløy

Gildeskål Kommune
Postboks 54
8138 Inndyr

Bodø 10.09.2014

Svar på brev med referanse 10/360-54

Her er skriftlig tilbakemelding:

-Riving i henhold til vedtak sak 6/13 er gjennomført, og grunnen er ryddet.

Spørsmål fra Hovland.

Spørsmål 1-3

-Byggesøknad er vedlagt.

Spørsmål 4-7

-Godkjenning av utslipp foreligger fra konsesjon av 14.03.1996 «*huset er tilknyttet privat avløpsledning med direkteutslipp i sjøen*»

Med vennlig hilsen


Harald Soløy

PHU
53/19

	10/360-54
IF	12.09.14

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven § 20-2

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan? Ja Nei

Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet? Ja Nei

Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 andre ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja Nei **SENOT REK.**

Hvis nei på alle spørsmålene over, anses tillatelse gitt tre uker etter at fullstendig søknad er mottatt i kommunen

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder								
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune	
	53 19-20-25				Postnr.	Poststed		
Adresse		NYGÅRDSJØEN						
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebyggelse eiendom, pbl § 20-2 bokstav a) og SAK10 § 3-1							
	<input type="checkbox"/>	Tilbygg < 50 m ²		<input type="checkbox"/>	Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ²		<input type="checkbox"/>	Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)
	<input type="checkbox"/>	Antennesystem (SAK10 § 3-1 e)						
	<input type="checkbox"/>	Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-2 bokstav b) og SAK10 § 3-2						
	<input type="checkbox"/>	Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)						
<input type="checkbox"/>	Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet)							
<input type="checkbox"/>	Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1							
<input checked="" type="checkbox"/>	Annet: ALTAN, PLATTING MED BADESTAMP							
	Planlagt bruk/formål	Beskriv FRITID						

Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	<input type="checkbox"/>	Arealdel av kommuneplan		<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan		<input type="checkbox"/>
Navn på plan							
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tortareal
	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.be.no eller kontakt kommunen						
Grad av utnyttning							

Plassering			
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		
Plassering av tiltaket	Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		
Avstand	Minste avstand til nabogrense	0,25	m
	Minste avstand til annen bygning	4,90	m (NAUST 53/5)
	Minste avstand til midten av vei	17,00	m Dette skal vises på situasjonsplanen

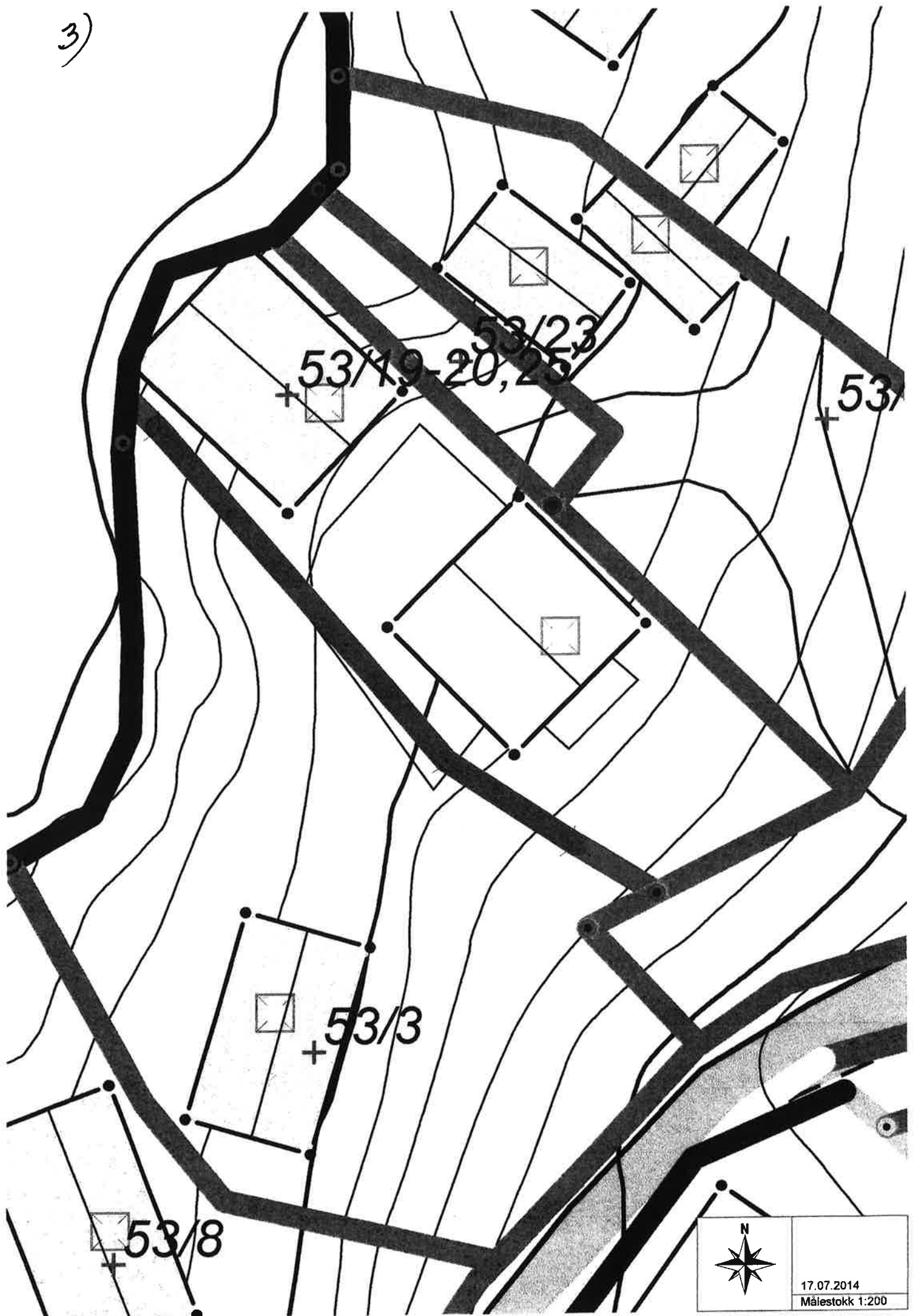
Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/øndret adkomst <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpsystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng BERG/S70	
<i>Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut dersom søknaden gjelder driftsbygning i landbruket eller midlertidige tiltak</i>		
Vannforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk* <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann* <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	* Beskriv <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div> Vedlegg nr. Q -
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q -

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	1 -	<input type="checkbox"/>
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	2 -	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	3 - 4	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	5 - 8	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	5 - 8	<input type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10, § 6-2	I	1 -	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg KVITTERING FOR SØNDI NABOVARSEL	Q	9 & 2	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggt teknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn HARALD SOLØY	Telefon (dagtid) 765 32229	Mobiltelefon 966 12229
Adresse ENGMARKVEIEN 7	Postnr. 8050	Poststed TVERLANDET
Dato BODØ 10.09.14	Underskrift 	
Gjentas med blokkbokstaver HARALD SOLØY	E-post harald.soloy@online.no	
Eventuelt organisasjonsnr.		

3)



	
	17.07.2014
	Målestokk 1:200

4)



	17.07.2014
	Málestokk 1:500

53/19-20-25

Büchek/Bridge

5)

2.80

6.50

4.95

10.25

7.30

7.30

Fritidshus

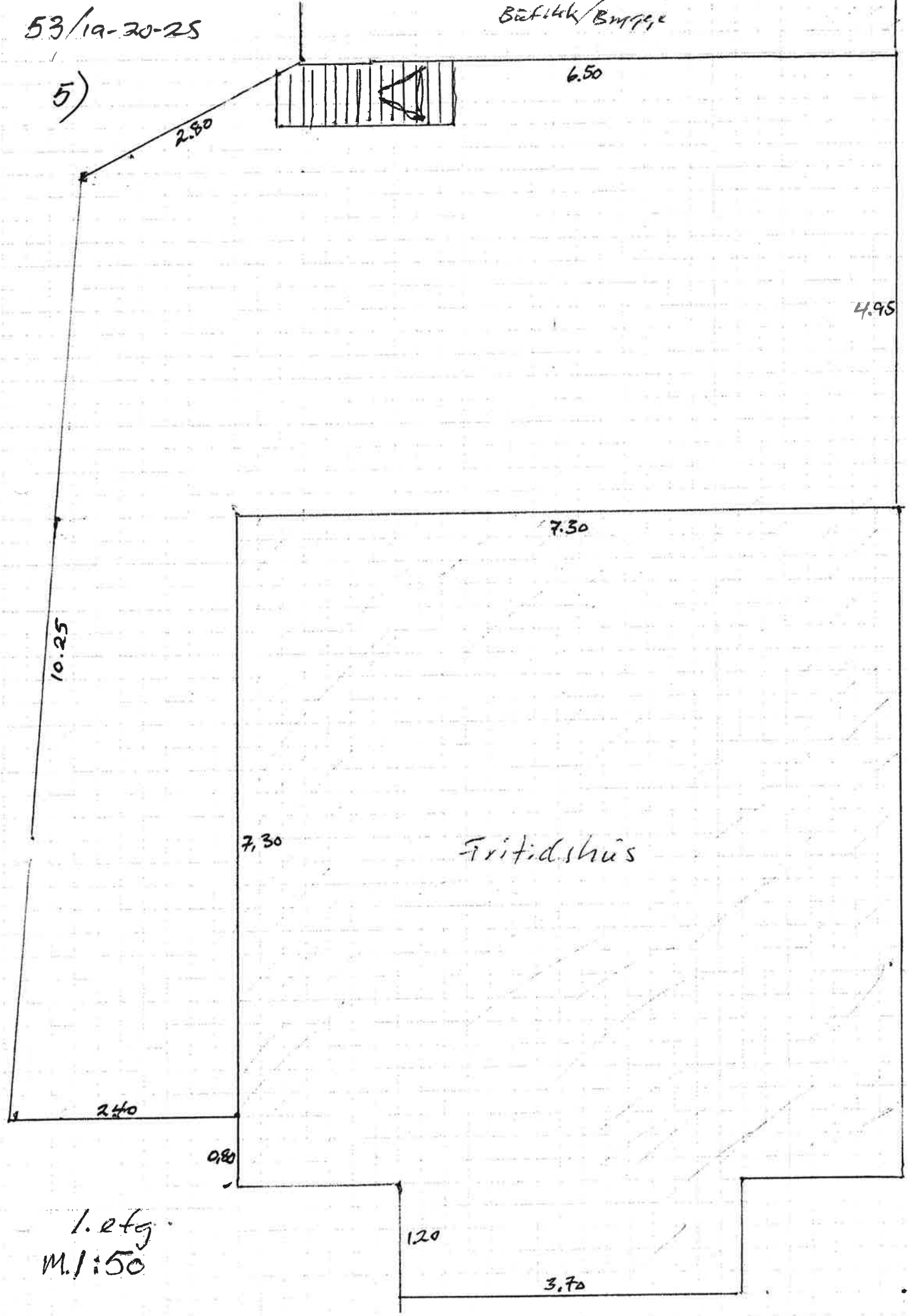
2.40

0.80

1.20

3.70

1. etg.
M.1:50



M. 1:50

53/19-20-25

(6)

Bulikk Brugge

2.60

5.10

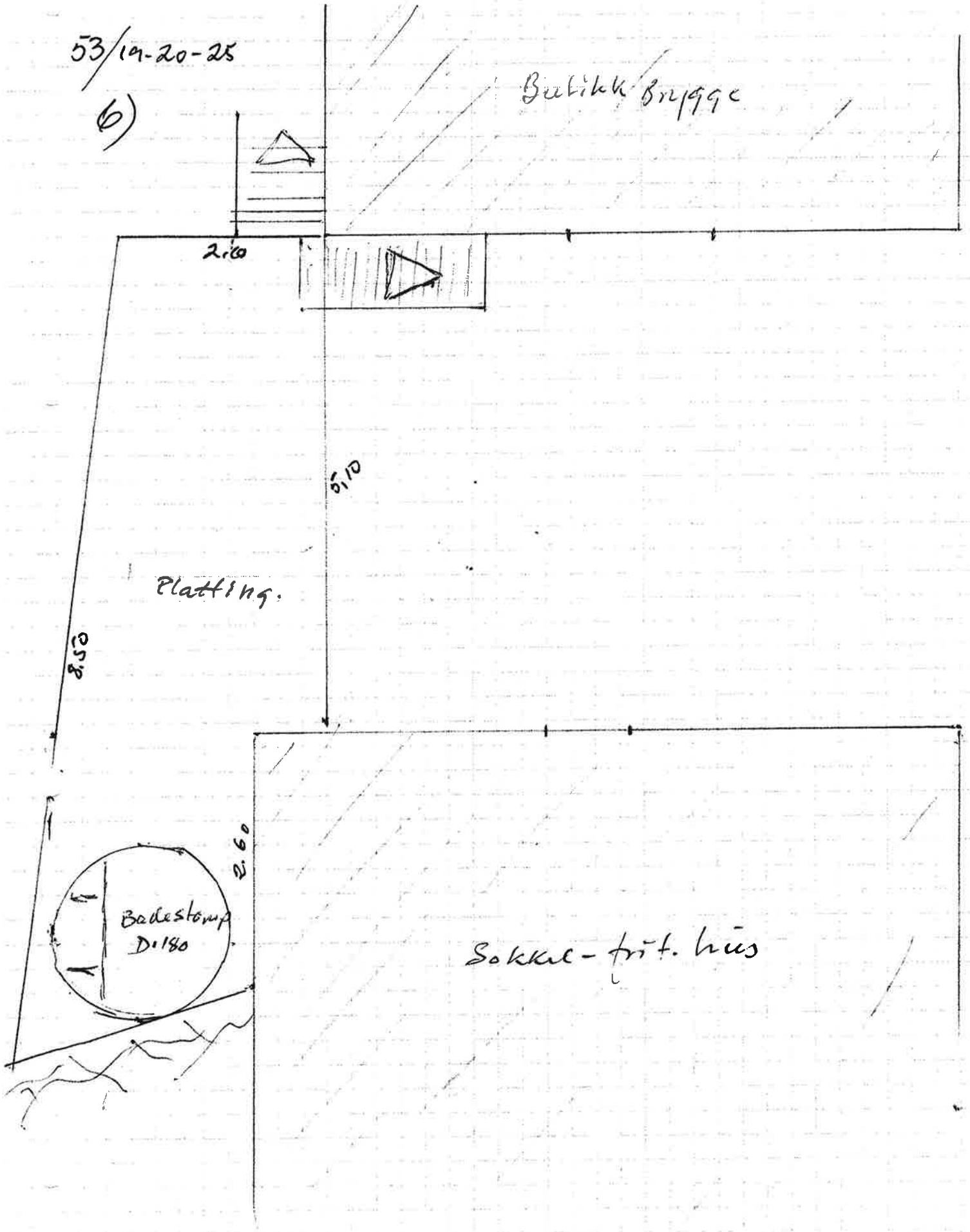
Plattings.

8.50

2.60

Badestamp
D. 180

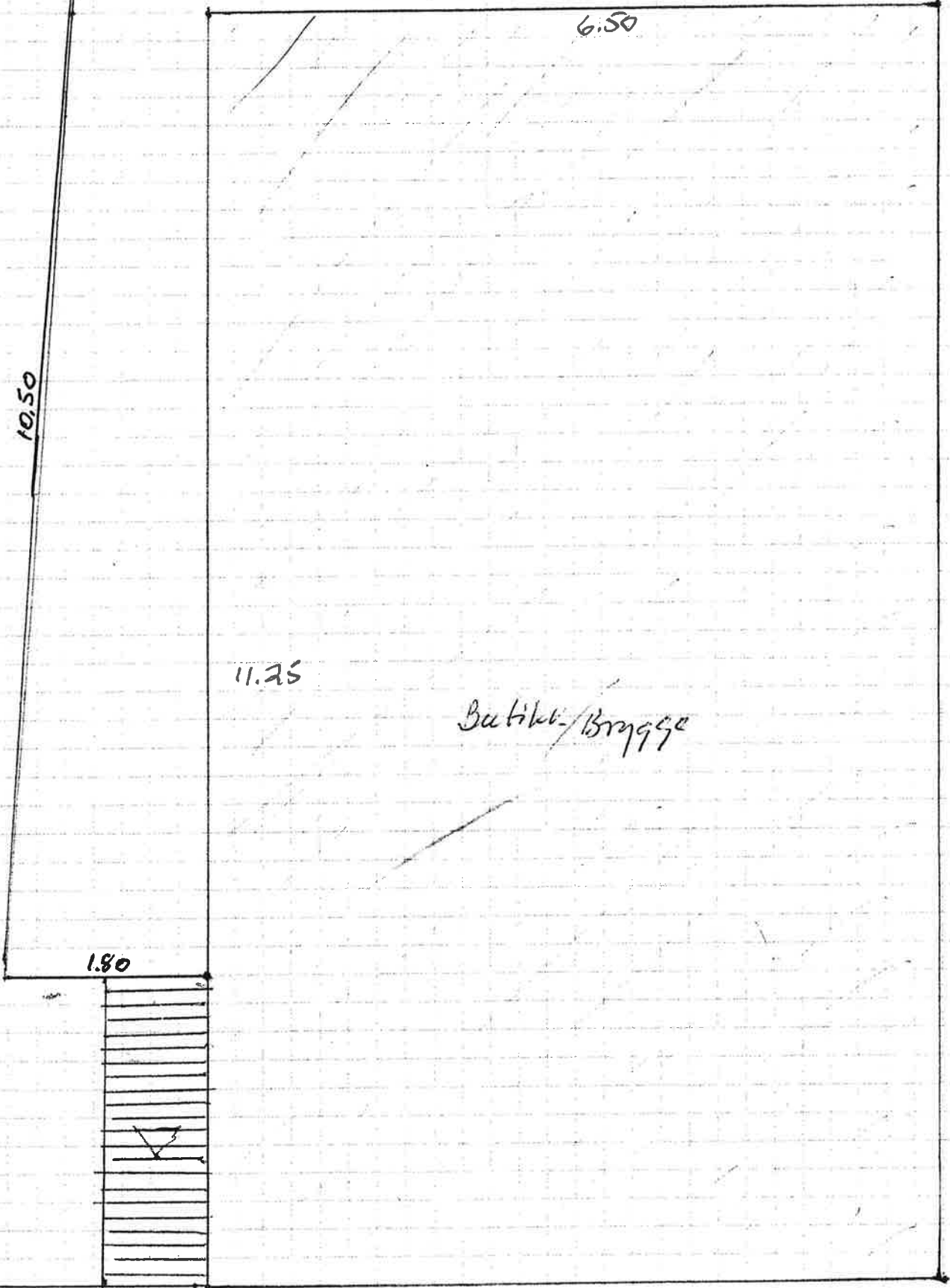
Sokkel-frit. hus



53/19.20.25

7)

Adkomst til kai. M 1:50



11.25

6.50

10.50

1.80

Batikt/Brygge

8



SØKNAD OM DISPENSASJON FOR UTVIDELSE AV HYTTE

Saksbehandler: Bjørn Olav Jelstad
Arkivsaksnr.: 14/871

Arkiv: G/B N 88/2

Saksgang:

Sak nr: Utvalg
7/15 Planutvalget

Møtedato
12.02.2015

Det vises til:

- ./ Søknaad om dispensasjon.
- ./ Søknaad om tillatelse til tiltak med tegninger og kart.
- ./ Nabovarsel.

Bakgrunn for saken:

Gildeskål Kommune har mottatt søknad fra Gunnar Kristiansen om dispensasjon fra bestemmelsene i arealplanen for utvidelse av eksisterende hytte på 27,1 m² BRA og 33 BYA på sin eiendom på Sørfugløy.

Ansvarlig søker skriver i sin dispensasjonssøknad at tilbygget er utarbeidet for å best mulig tilpasse eksisterende hytte og samtidig være tilpasset omgivelsene. Søker viser til at det er lagt særlig hensyn til helse, miljø og sikkerhet. Tilbygget er på baksiden av hytta og vil ikke være synlig fra sjøsiden. Dette for å ta best mulig hensyn til kommuneplanens krav til byggeskikk.

Søker viser til at tilbygget er på bare 25m² og er forholdsvis beskjeden og vil ikke endre eksisterende hyttes karakter eller stiluttrykk. Takhelling og vindussetting er søkt tilpasset eksisterende hytte og omgivelser. Farger på tilbygget tilpasses eksisterende hytte og omgivelser. Søker viser til at den beskjedne utvidelsen på hytta gjør at siktlinjer til sjøen ikke berøres. Tilbygget vil heller ikke endre eksisterende terreng. Videre skriver han at tilbygget ikke på noen måte vil fremstå som dominerende eller forringe det særegne bygningsmiljøet/kulturlandskapet på Sørfugløy. I arealplanen for Gildeskål med bestemmelser er Sørfugløy et område med bevaringsverdi det stilles også krav til reguleringsplan for slike tiltak som en søker om, derfor søker han om dispensasjon fra disse kravene.

Lovanvendelse

plan- og bygningslov, naturmangfoldloven og friluftsløven. I tillegg må vegvesenet godkjenne utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

§ 19-1. Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis 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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

Naturmangfoldloven er en sektorovergripende lov som setter en minstestandard for saksbehandlingen. Lovens formål er å ta vare på naturens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser gjennom bærekraftig bruk og vern. Loven skal også gi grunnlag for menneskers virksomhet, kultur, helse og trivsel, både nå og i fremtiden. Den skal også gi grunnlag for samisk kultur.

Kapittel to, som handler om alminnelige bestemmelser for bærekraftig bruk, skal samordne forvaltningen gjennom felles mål og prinsipper. Kapitlet fastsetter forvaltningsmål for arter, naturtyper og økosystemer, og det lovfester en rekke miljørettslige prinsipper, blant annet føre-var-prinsippet og prinsippet om økosystemforvaltning og samlet belastning. Det skal framgå av beslutningen hvordan alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk er vurdert.

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.

Naturmangfoldloven

Det er foretatt en utsekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i området. Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan finnes seg arter eller naturtyper i det berørte området som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres i eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt.

I og med at naturmangfold i liten grad berøres av det omsøkte tiltaket og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9 – 12.

Vurdering:

I h.h.t kommuneplanens arealdel med bestemmelser ligger Sørfugløy i et Sitat: bevaringsområde. Det er også i arealplanen satt plankrav for området, som lyder. Sitat: *for områder avsatt til utbyggingsformål, og hvor det er satt krav til regulerings- eller bebyggelsesplan, må arbeid eller tiltak som nevnt i pbl §§ 81, 86a .86b og 93(arbeider som krever byggetillatelse/byggemelding m.m.) samt fradeling, ikke finne sted før området inngår i slik plan. ”sitat slutt*

Det er også i arealplanen satt krav til estetisk utforming som lyder Sitat: 7.1 Krav til utforming/ Byggeskikk. (PBL § 20-4. 2. ledd b):

- *Bebyggelsen skal utformes slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Den skal plasseres og underordne seg markerte landskapsdrag.*
- *Tiltak skal ta utgangspunkt i stedets identitet, kultur- og naturmiljø.*

- *Bebyggelsens størrelse, karakter, stiluttrykk, takhelling, vindussetting, fargebruk m.v. skal utformes med utgangspunkt i stedlig byggeskikk i området. (jfr. plan- og bygningslovens § 74 nr.2.)*
- *Stedets historiske utvikling*
- *Forbindelse/siktlinjer til sjøen bør opprettholde.*
- *Tiltak i områder med kulturhistorisk verdi må skje i samråd med fagfolk.*
- *Uttalelse innhentes fra kulturminnemyndigheter.*
- *Bygningen skal tilpasses terrenget. Minst mulig endring av eksisterende terreng.*

- *Balkonger/ terrasser skal tilpasses terrenget og bygningen, og skal ikke virke dominerende, men gi et fornuftig helhetsinntrykk.*
- *Søyler skal ikke overstige 1 m over eksis. terreng. Mindre terrengjusteringer kan tillates.*
- *Krav til universell utforming.*

Det er viktig at søker gir best mulig dokumentasjon med begrunnelse i forhold til byggeskikkskravene. "Sitat Slutt Tilbygget vil falle inn i hyttas nåværende form på en relativ god måte. Det er i dag flere hytter av lignende karakter som søkers hytte. Utvidelsen av hytta vil derfor kunne gli inn i miljøet uten at omgivelsene blir særlig berørt.

At utvidelser og nybygg har skjedd ved at det er gitt en rekke dispensasjoner er uheldig, uten en helhetlig plan kan utbyggingen forringe kulturlandskapet og kulturmiljøet. Denne utvidelsen vil derimot inngå i den bebyggelse som stedet i den nyere tid har latt seg utvikle, og som han har fått tillatelse for tidligere å bygge.

Konklusjon

Rådmannen kan ikke se at utvidelse av eksisterende hytte vil få særlige konsekvenser for stedets miljø, da tiltaket vil utføres med samme estetiske og bygningsmessig utforming som hytta i dag har, samt ikke vil forringe det særegne miljøet eller kulturlandskapet eller være i strid med utforming /byggeskikk jf arealplanens bestemmelser § 7.1 om krav til utforming /byggeskikk

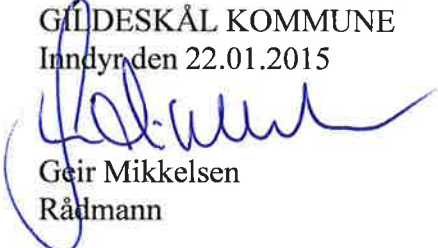
Forslag til vedtak:

Planutvalget vil anbefale at det gis dispensasjon fra kravet om regulerings eller bebyggelsesplan for sørfugløy Før utvalget tar endelig stilling til saken sendes den ut på høring.

Som begrunnelse for at gis det dispensasjon er at det ikke vil vanskeliggjøre å regulere området senere.

GILDESKÅL KOMMUNE

Inndyr den 22.01.2015


Geir Mikkelsen
Rådmann

Bjørn Olav Jelstad
Saksbehandler

SØK

14/871-3 SØKERTORGET AS

Gildeskål Kommune
Byggesakskontoret
Postboks 54
8138 Inndyr

PHU	BOY	13/1-15
gnr. 88/2		

Bodø 8.1.2015

Søknad om dispensasjon vedr krav til regulering på gnr/bnr/fnr: 88/2 på Fugleøya

Det er godkjent fradeling av tomt til bolig og fritidshus på eiendommen i sak 13/794-16. Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel som LNF område. Området ligger i et bevaringsverdig område.

Det er i brev fra Gildeskål kommune i sak 14/871-2 bedt om å søke dispensasjon fra kravet om regulering for området.

Det søkes dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel for å slippe kravet til utarbeidelse av reguleringsplan for å bygge på eksisterende hytte.

Det søkes om dispensasjon etter § 19-1 og fra vedtatte arealplan for området.

Særlige grunner:

Eiendommen er fradelt og godkjent. Gebyrer er betalt og tiltakshaver venter på at kommunen setter opp grensene på eiendommen.

Plan og bygningsloven § 19-2 andre ledd sier følgende:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynet i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsreglene.

Vi kan ikke se at dispensasjonen gjør at hensynet bak bestemmelsen blir *vesentlig tilsidesatt* ved at det innvilges dispensasjon.

I forarbeidene (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19, er blant annet følgende uttalt om dispensasjonsadgangen:

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 ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

I denne saken benyttes hytten til fritidsbolig. Søknad om fradeling er godkjent og medfører etter vår vurdering at tiltaket dermed kommer inn under kommunens bestemmelser som fritidsbolig.

Nordstrandveien 65 A - 8012 BODØ

Telefon: +47 415 45 314 - Telefaks: +47 755 15755 - E-mail: sok.as@live.no

Orgnr: 993518964 Bankkonto: 1503 0885438



Et alternativ er å utarbeide egen reguleringsplan for tomten. En prosess med å utarbeide reguleringsplan er kostnads og tidkrevende, og det planlegges ikke noen utbygging eller fradeling ut over det som er i denne søknaden.. Det er ikke noe som tilsier at en reguleringsprosess skulle kreve noe spesielle krav. Området er bebygget og brukes til fritidsbeboelse. Det søkes kun om å tilbygge nytt inngangsparti på hytten.

Fylkesmannen i Nordland har hatt en slik sak på høring i tidsrommet 21.5.12-21.6.12 vedr utarbeidelse av reguleringsplan på en sak i Meløy Kommune 12/18164.

Her var det krav om utarbeidelse av reguleringsplan etter Kommuneplanens Arealdel. Denne saken hadde ikke Fylkesmannen i Nordland negative innstilling på og dispensasjon fritak utarbeidelse reguleringsplan ble innvilget av Meløy Kommune.


Tilbygget det søkes på er tilbaketrasket uten sjenanse for omkringliggende bebyggelse eller friområder. Det er ikke turløyper og friområder som benyttes rundt bebyggelsen. Tiltaket blir likevel ikke til noen hinder eller sjenanse for slik bruk.

Ingen av lovens bestemmelser eller hensynene i KPA blir tilsidesatt ved å stadfeste denne søknaden om dispensasjon.

Det er lagt særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Tilbygget blir på baksiden av hytten og vil ikke være synlig fra sjøen.

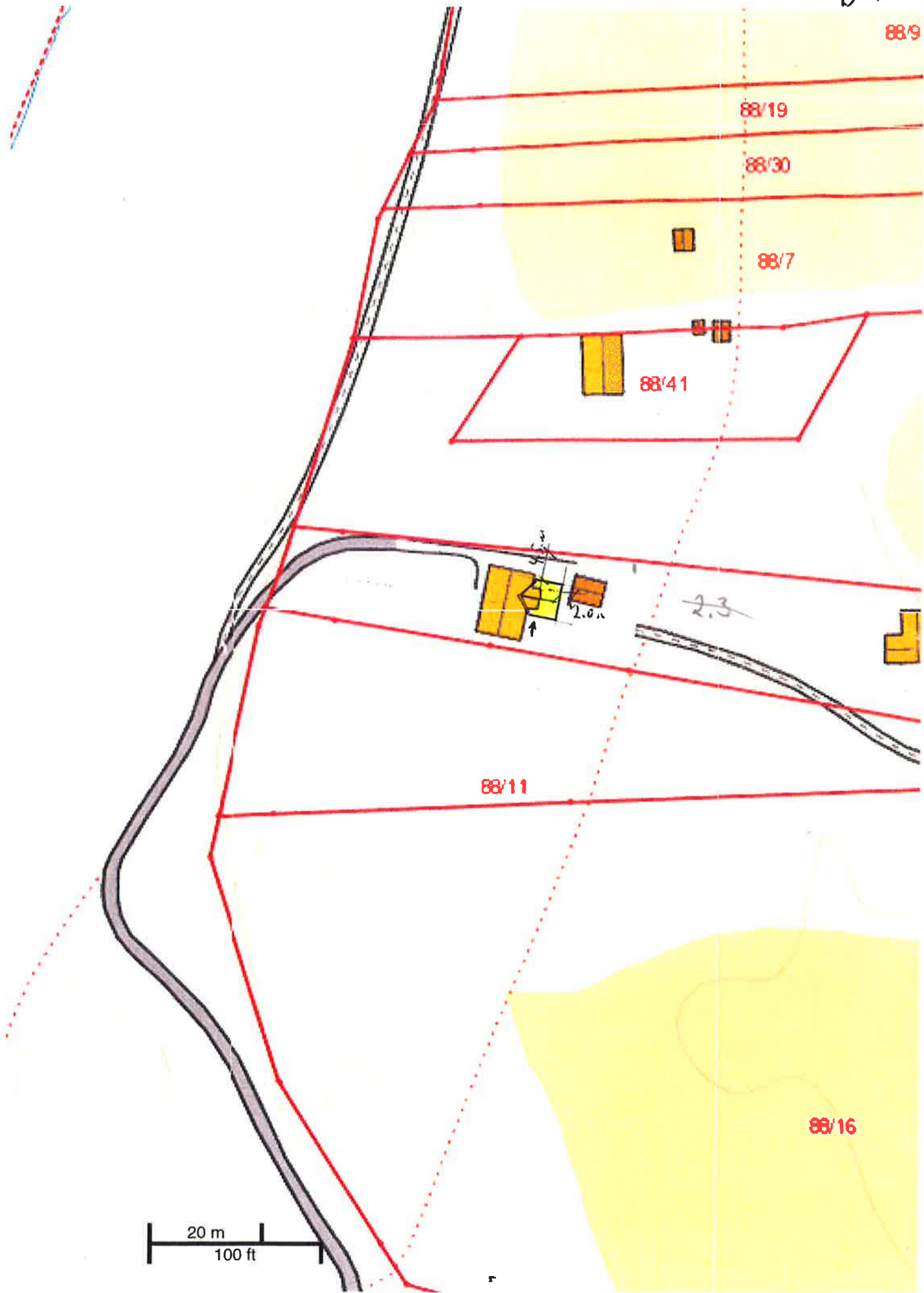
Hele tiltaket er nabovarslet uten noen protester.

Med vennlig hilsen



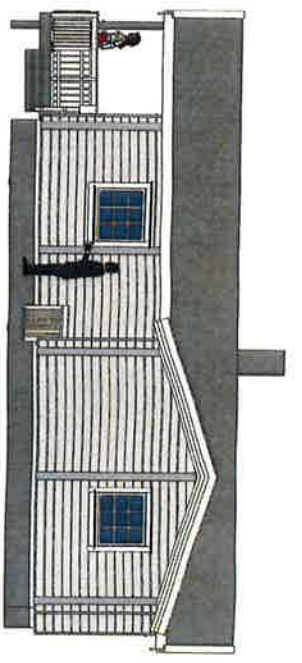
Åge Jørgensen
Søkertorget AS

Vedlegg: Brev fra Gildeskål kommune datert 14.10.14
 Nabovarsel
 Melding om vedtak datert 23.5-14

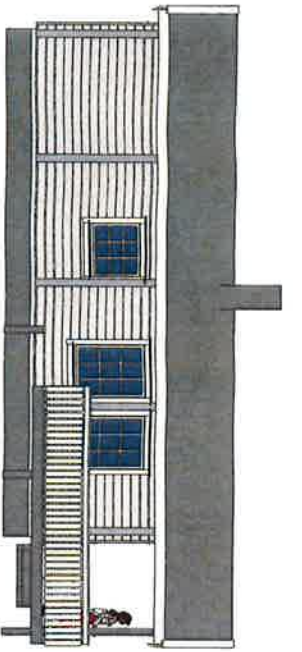


20 m
100 ft

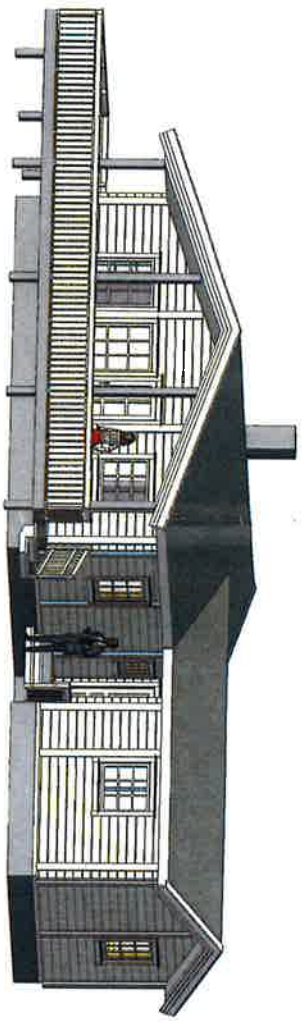
E-103 E-2



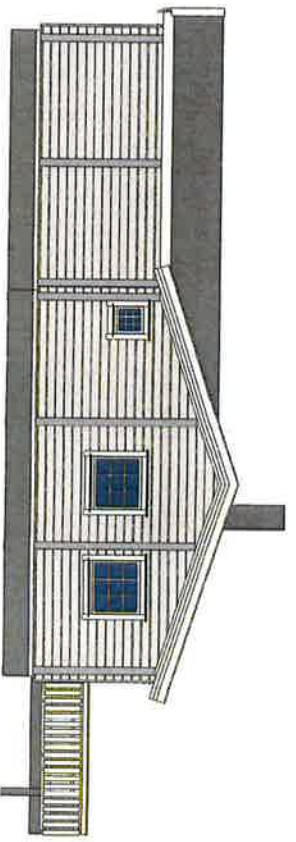
4 Øst
1 : 100



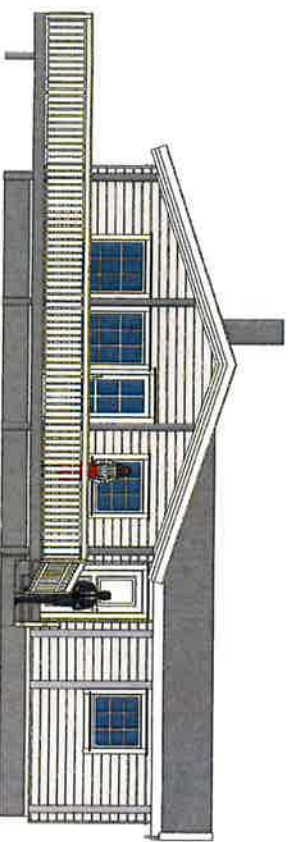
3 Vest
1 : 100



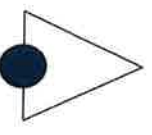
5 {3D}



1 Nord
1 : 100



2 Sør
1 : 100



Ark-Idé, Arkitektkontor
 Postboks 40
 9439 EVENSKJØER
 Reg.no. mva 970 423 826
 Tlf. 77 08 57 70. Telefaks: 77 08 56 14

No.	Description	Date

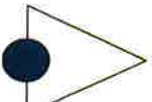
Bjarne J Ingebriktzen
 Sør Fugeløya

Fasader	
Project number	Project Number
Date	23.06.14
Drawn by	Kanabøgg
Checked by	Checker
Scale	1 : 100
A103	



Ark-Ide, Arkitektkontor

Postboks 40
 9439 EVENSKJER
 Reg.no. MVA 970 423 826
 Tlf. 77 08 57 70. Telefaks: 77 08 56 14



No.	Description	Date

Bjarne J Ingebriktzen

Sør Fugeløya

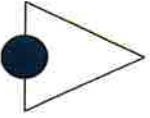
Render Bjarnebu

Project number
 Date
 Drawn by
 Checked by

Project Number
 25.06.14
 Kærneboeg
 Checker

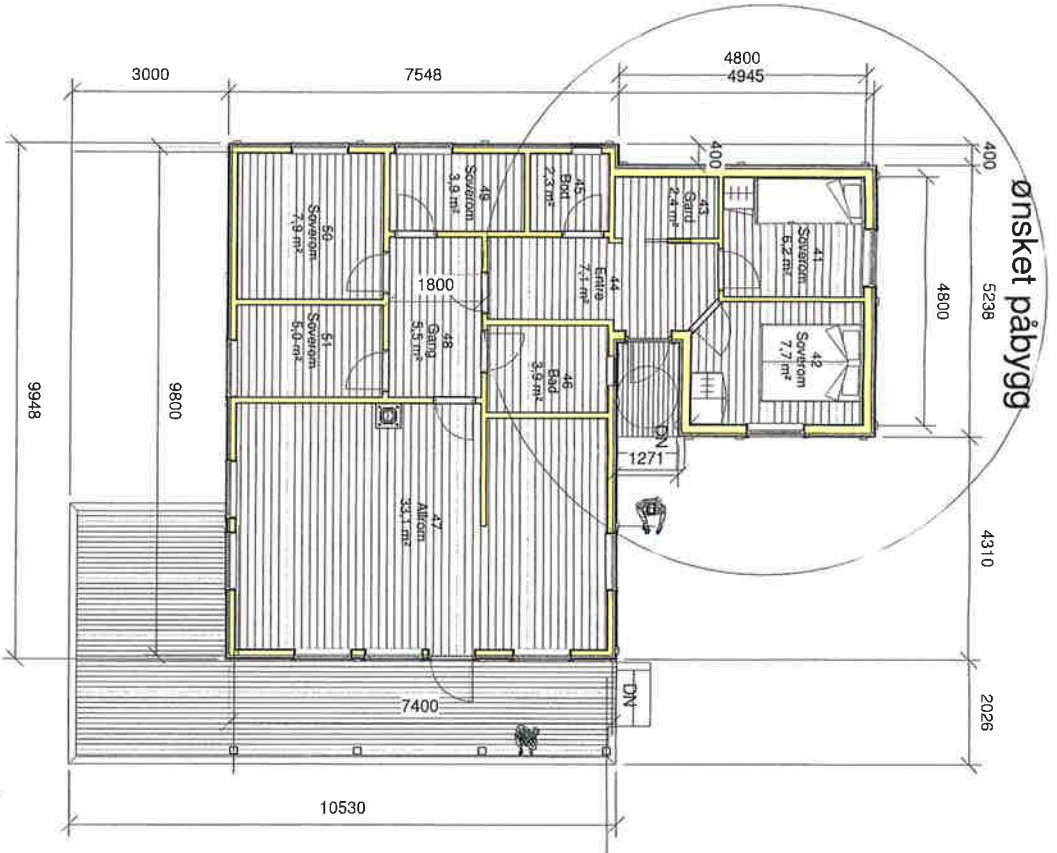
A104

1 : 1



Ark-Ide, Arkitektkontor

Postboks 40
9439 EVENSKJØER
Reg.no. mva 970 423 826
Tlf. 77 08 57 70. Telefaks: 77 08 56 14



No.	Description	Date

Bjarne J Ingebriksen
Sør Fugeløya

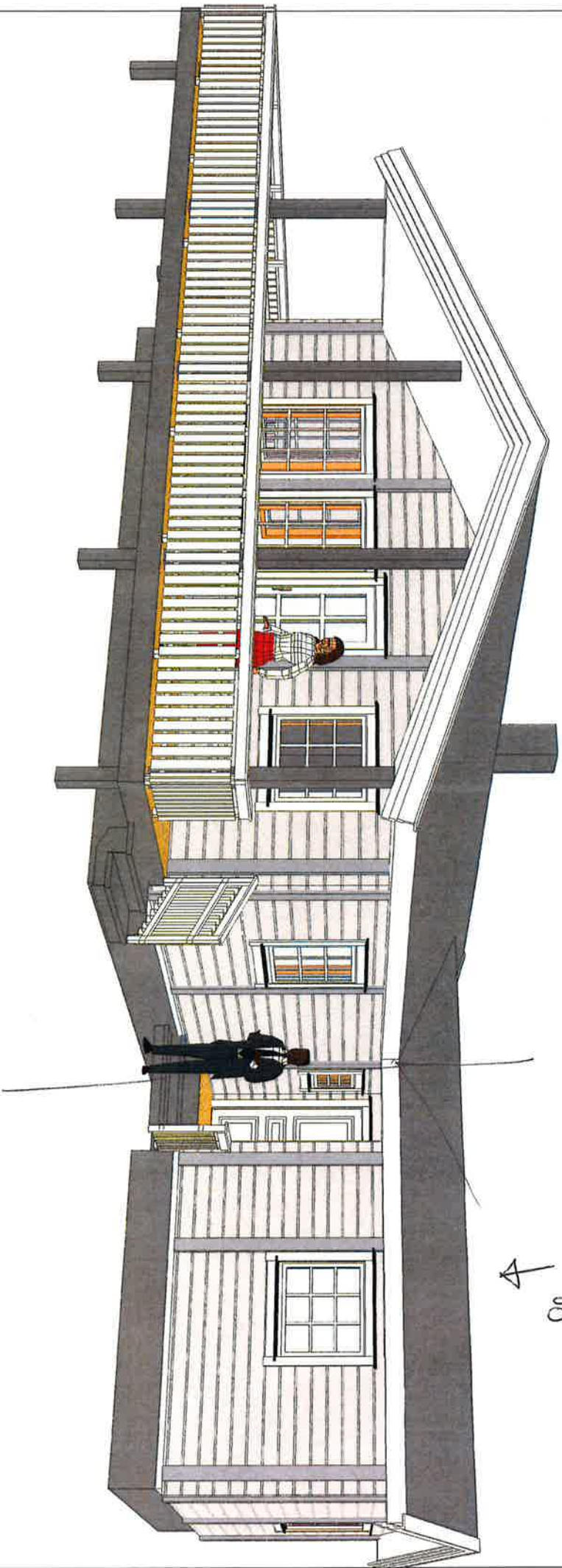
Plan 1. etasje

Project number
Date
Drawn By
Checked by

Project Number
25.06.14
Krambøgg
Checker

A105

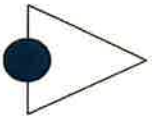
Scale
1 : 100



Eksisiterende
nytt

Tilbygg

Ark-Ide, Arkitektkontor



Postboks 40
9439 EVENSKJØER
Reg.no. mva 970 423 826
Tlf. 77 08 57 70. Telefaks: 77 08 56 14

No.	Description	Date

Bjarne J Ingebriksen

Sør Fugeløya

Perspektiv B

Project number	Project Number
Date	25.06.14
Drawn by	Kanebøgg
Checked by	Checker

A107

