

**LILLESUND EIENDOMSUTVIKLING AS - SØKNAD OM
KONSESJON FOR ERVERV AV GNR 27 BNR 2,3,5,35,7 -
SUND**

Saksbehandler: Iren Førde
Arkivsaksnr.: 14/674

Arkiv: G/B N 27/2, 3, 5, 35 og 70

Saksgang:

Sak nr:	Utvalg	Møtedato
9/15	Planutvalget	24.03.2015

Det vises til: - Søknad dat. 21.07.14, vedlagt takster og utkast til reguleringsplan Lillesund
- Brev til søker, dat. 14.08.14
- Ny søknad dat. 04.12.14
- Brev til søker, dat. 20.01.15
- Mail fra Kåre Klausen den 02.02.15
- Mail til Klausen 04.02.15

Bakgrunn for saken:

I juli 2014 mottok kommunen søknad om konsesjon for deler av eiendommen. Kommunen ga tilbakemelding om at dette ikke var mulig uten forutgående søknad om deling av eiendommen og kommunens godkjenning av slik søknad.

I desember mottok kommunen ny søknad om konsesjon fra samme søker, denne gang om erverv av hele eiendommen.

Eiendommen eies i dag av Tove Gjertsen Mentzoni som sitter i uskiftet bo. Søker er Lillesund Eiendomsutvikling AS. Selskapet eies 100 % av døtrene til eier, og formålet er å drive eiendomsutvikling.

Erverver og deres planer for eiendommen

Når det gjelder planer for bruk av eiendommen, viser Lillesund Eiendomsutvikling AS, heretter kalt selskapet, til planforslaget om regulering av deler av eiendommen.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av fritidsboliger, boliger, næring/gjestegård, kolonihager og småbåthavn.

Det opplyses at dette er en nedlagt landbrukseiendom, bruksendret til gjestegård.

Eiendommen

Eiendommen er en tidligere lensmannsgård og ligger i bygda Sund helt nord på Inndyrshalvøya. Eiendommen har et totalareal på ca 1549 daa og består av 3 teiger. Eiendommen har ifølge gårdskart ca 43 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, ca 6 daa innmarksbeite, ca 300 daa skog med god bonitet og ca 550 daa skog av mindre god bonitet.

Den største teigen med innmark og det meste av utmarksarealene deles av fv 838. Her ligger innmarksarealene og bygningene. Her er tidligere fradelt 5 boligtomter, og det er gitt tillatelse til å fradele to tomter til næringsformål – ingen av tomtene er bebygd pr i dag.

Våningshuset er gitt bruksendring til gjestegård, og det er fradelt to tomter til næringsformål. Fram til 2013 ble jorda slått av andre bønder som leiejord.

Helt nord i bygda ligger en teig på ca 47 daa. Denne teigen deles av privat vei. Her er tidligere fradelt 5 hyttetomter, disse er foreløpig ubebygd.

I tillegg hører Karveholmen med; areal ca 14 daa.

Eiendommen har våningshus, fjøs, stabbur m/garasje og uthus – bygd ca 1850, samt naust og to sommerfjøs av ukjent alder. Hus og fjøs er flere ganger påbygd/ombygget. Ifølge takst bærer samtlige bygninger preg av manglende vedlikehold over tid.

Område og planstatus

Eiendommen ligger på Sund. Dette er ikke en av de viktigste jordbruksbygdene i kommunen, og jordbruksarealene er oppdelt i mange enheter. Driftsforholdene gjør at det er lite sannsynlig med etablering av noen større jordbruksdrift i bygda. Det er ikke husdyrhold i bygda i dag, men en nabo produserer potet for salg. Noe leieslått.

I kommuneplanens arealdel er området betegnet som et landbruks-, natur- og friluftsområde hvor det er åpnet for spredt bygging av boliger, fritidshus og næringsbygg. Pr i dag er det ingen ledige tomter, men ved revisjon av arealplanen vil det bli foreslått å åpne for noe mer spredtbygging, legge inn næringsformål der Gifas holder til, samt legge inn naustområder.

På Sund ligger det godt til rette for fast bosetting med ca. 5 km til kommunesenteret med barnehage, grunnskole, videregående skole, forretninger, bank mm.

Lovanvendelse

Søknaden skal behandles etter konsesjonsloven av 28.november 2003 nr.98. Paragraf 1 omhandler formålet med loven og slår fast at formålet er å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese :

1. framtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen
3. behovet for utbyggingsgrunn
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
5. hensynet til bosettingen

Ifølge § 9 skal det ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål til fordel for søker legges særlig vekt på

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen.

Ifølge § 11 kan konsesjon gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme.

Landbruksdepartementet har i rundskriv M-2/2009 gitt retningslinjer for behandling av søknader om konsesjon. Der står bl.a.:

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens formål. I konsesjonssaker kan det stilles vilkår. Rammen for de vilkår som kan fastsettes, finnes i § 11 jf § 1.

Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror på en individuell og konkret vurdering. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå.

Når det gjelder prisvurdering på landbrukseiendommer, har Landbruks- og matdepartementet i rundskriv M-2/2012 vedtatt endringer i rundskriv M-1/2010 og endret boverdi og nedre beløpsgrense for vurdering. Der står:

Departementet bestemmer med dette at for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under kr 2.500.000 skal prisvurderingen heretter unnlates.

Vurdering:

Søknaden skal vurderes etter konsesjonslovens bestemmelser, med utgangspunkt i søkers formål med ervervet.

Loven er et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Loven selv nevner uttrykkelig framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser og hensynet til bosettingen. I lovens formålsbestemmelse er det ikke foretatt noen differensiering eller eksemplifisering hvor enkelte samfunnsinteresser framheves som viktigere enn andre.

Uttrykket ”samfunnet” omfatter mer enn rene statlige eller kommunale hensyn. Meningen er at det skal gis rom for utvikling og endring av faktisk art på tekniske, økonomiske, samfunnsmessige og andre områder, bl.a. med hensyn til behov og ressurser. Det gir spillerom for skiftende oppfatninger og nye vurderinger.

Konsesjonsloven er ingen spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbruksnæringens interesser. Hensynet til landbruksnæringen er en del av helheten, og hensynet må veies mot andre hensyn.

Begrepet ”mest gagnlige” for samfunnet innebærer ikke at en er tvunget til å velge den beste løsningen, men at en må velge mellom de faktiske mulighetene en har. Samfunnshensynene er det sentrale i vurderingen.

Samfunnsinteressene skal relateres til nåtid, og til framtidige generasjoners behov. Samfunnsnyttens skal etter dette ses i et langsiktig perspektiv. Dette har bl.a. praktisk betydning når virkemidlene i loven brukes for å sikre et langsiktig ressursvern, herunder jordsmonnet som produksjonsfaktor.

Konsesjonseiendommens jordbruksressurser framstår som middels godt arrondert og i middels til dårlig hevd. Bare deler av jorda har vært slått. Uten oppretting av langsiktige leieavtaler blir ikke jorda pløyd og holdt i den hevd som kreves for å gi god avling. Det anses imidlertid at jordene kan rustes opp uten de store investeringene. Bygningene oppgis å være dårlig vedlikeholdt, men sannsynligvis er huset likevel beboelig. Kommunen har tidligere godkjent bruksendring av våningshuset til gjestegård. Driftsbygningen er ikke tilpasset dagens krav til f.eks hold av storfè/småfè, men kan muligens med noe utbedring/tilpassing nyttes til noe dyrehold, førlager etc. Konsesjonseiendommen anses å ha stor verdi som en boligeiendom hvor landbruksressursene kan gi et tilskudd til annen inntekt.

Eiendommen ligger i ei bygd uten aktiv jordbruksdrift og med begrensede jordbruksressurser. Jorda er oppdelt og det er lite sannsynlig at noen vil etablere ny drift som kan gi nok inntekt til en familie. Noe drift som tillegg til annen næring er mer sannsynlig og området er godt egnet til fast bosetting med kort vei til kommunesenteret og bussforbindelse til Inndyr, Bodø.

Lovens § 9 omtaler landbruksformål. I konsesjonsloven omfatter uttrykket landbruksformål jord-, skog- og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt m.m. Landbruket er i utvikling, og ressursene tas i bruk på stadig nye og kreative måter. Hva som er tilleggsnæringer vil variere over tid i takt med denne utviklingen, og kommunen som konsesjonsmyndighet må vurdere om den planlagte næringen har tilknytning til eiendommens ressursgrunnlag, eller annen virksomhet på eiendommen.

Gjennomføring av Lillesund-prosjektet kan nok sies å være et landbruksformål, jf ovenforstående definisjon, men nedbygging av jorda bryter med hensynet til framtidige generasjoners behov og et langsiktig ressursvern, herunder jordsmonnet som produksjonsfaktor.

Vurdering av søker etter de momenter som skal vurderes etter lovens § 9, er lite relevante når formålet med ervervet er å nytte det meste av jordbruksarealet til byggegrunn.

Søker er et selskap som ikke tar sikte på å drive jorda eller få bosetting på eiendommen, men som har som formål å gjennomføre de utbyggingsplanene som ligger i forslag til regulering kalt Lillesund. Innholdet i planforslaget refereres ikke videre her, men det forutsettes at Planutvalget er vel kjent med planene.

Reguleringsplanforslaget Lillesund er fortsatt til behandling, men er vedtatt utsatt til etter at ny arealplan er vedtatt. Dette på bakgrunn av innsigelse fra Fylkesmannen i Nordland som ikke uten videre vil godta at dyrka jord omdisponeres til fritidsbebyggelse. I avholdt meklingsmøte mellom Fylkesmannen og kommunen ble det enighet om å utsette behandlingen av reguleringsplanen til etter at arealplanen er vedtatt. Dette for å kunne gjøre en helhetlig vurdering av jordbruksressursene i kommunen.

I og med at reguleringsplanforslaget ikke er godkjent, hadde rådmannen foretrukket at søknaden om konsesjon ble utsatt til planen var godkjent. Godkjenning av planen er en forutsetning for gjennomføring av byggeplanene som ligger til grunn for opprettelsen av selskapet som er søker. Når det er sagt er det bred politisk enighet om å godkjenne planforslaget Lillesund, og våningshuset er tillatt omdisponert med tanke på etablering av gjestegård. Det er videre et faktum at jordbruksressursene på Sund som helhet tilsier at det

neppe blir ny etablering av jordbruksdrift som kan gi nok inntekt til en familie. Tilsammen taler dette for at utbyggingsplanene blir godkjent selv om det pr i dag foreligger en innsigelse. Det kan også tale for søknaden at det er eiers livsarvinger som er eiere i selskapet.

Det som taler mot søknaden er at Lillesund-planen ikke er godkjent og at det gis konsesjon til et selskap med flere eiere. Normalt skal det ikke gis konsesjon til opprettelse av sameie i en landbrukseiendom da dette anses som en uheldig eierform.

I henhold til rundskriv M-2/2012 fra landbruks- og matdepartementet skal prisvurdering for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 2.500.000 unnlates. Dette gjelder eiendommer med boligbebyggelse som har en brukbar standard slik at kjøperen kan tilflytte eiendommen. Et av vurderingsmomentene er om det er tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp.

Lenmannsgården anses å ha tilfredsstillende standard for tilflytting selv om bygningen trenger mye vedlikehold, tilfredsstillende løsning for vei, vann og avløp. Rådmannen konkluderer med at prisvurdering ikke foretas jf rundskriv M-2/2012.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen at det gis konsesjon som omsøkt.

Fram til regulering er godkjent, omfattes jordbruksarealet av driveplikten i jordloven.

Forslag til vedtak:

Gildeskål kommune gir med dette konsesjon til Lillesund Eiendomsutvikling AS for erverv av eiendommen gnr 27 bnr 2, 3, 5, 35 og 70.

Det settes som vilkår at eiendommen utnyttes i samsvar med de arealplaner som til enhver tid gjelder.

Vedtaket er gjort med hjemmel i konsesjonsloven av 28.november 2003 nr 98.

GILDESKÅL KOMMUNE

Inndyr den 17.03.2015

Geir Mikkelsen
Rådmann

Iren Førde
Saksbehandler

Gildeskål kommune		Arkivsaknr: 14/674-3
Avd: PLU	Saksbeh: IF	Flag dato: 9/12-14
Arkiv: Gnr 27/2	Kopi/sirk:	Kassasjon:

m.fl.

Gildeskål kommune
Postboks 54
8138 Inndyr

Advokat Gunnar Høverstad
Advokat Olav Føllesdal
Advokat Kåre Klausen
Advokat Kjetil Chr. Garder
Advokatfullmektig Frode S. Jørgensen

Att.: Plan og utvikling

Deres ref.: 14-674-2

Vår ref.: 4774/kk

Sandvika, 4. desember 2014

SØKNAD OM KONSESJON FOR ERVERV AV LENSMANNSGÅRDEN PÅ SUND, GNR 27, BNR 2, 3, 5, 35 og 70 I GILDESKÅL KOMMUNE

Det vises til tidligere søknad om konsesjon datert 21. juli 2014 med vedlegg, samt til kommunens brev datert 14. august 2014.

Tove Gjertsen Mentzoni (Mentzoni) har ved mottakelsen av brevet vurdert det slik at det beste er at hele eiendommen gnr. 27, bnr. 2, 3,5,35 og 70, i Gildeskål kommune med påstående bygninger og anlegg, overføres til Lillesund Eiendomsutvikling AS (Selskapet), jf. vedlegg 1 til denne søknad som er kopi av tilleggsavtale om gavesalg.

Herværende søknad sammen med tidligere brev datert 21. juli 2014 medfølgende vedlegg må samlet anses som én søknad som omfatter hele eiendommen gnr. 27, bnr. 2, 3,5,35 og 70, i Gildeskål kommune med påstående bygninger og anlegg,

Mentzoni har dermed overdratt hele eiendommen til Selskapet som er eid 100 % av livsarvingene og døtrene Trine Mentzoni-Klausen og Kristin Gjertsen Mentzoni, hvilket medfører at det samtidig foreligger aksept fra livsarvingene til disposisjonen, jf. her tidligere oversendt dokumentasjon rundt dette.

Kjøpesum er avtalt til NOK 0,- ettersom Mentzoni ikke ønsker å drive eiendomsutvikling. Således er det et ønske at neste generasjon skal overta den reguleringsrisiko samt fremtidige kostnader og arbeidsoppgaver som er forbundet med det som i fremtiden antas å ville bli store investeringer knyttet til Eiendommen og dens utvikling med infrastruktur mv. Når det gjelder verdien på eiendommen som sådan vises det til tidligere oversendte søknad, jf. dennes vedlegg 5 og 6, som er to takster som omfatter hele eiendommen.

Eiendommen har et areal på 1531,6 dekar i henhold til vedlagte takst.

Aksjonærene er som nevnt livsarvinger etter overdrageren samt avdøde Erling Mentzoni, jf. konsesjonslovens § 5.

Videre er det fullt mulig etter loven å gi konsesjon til selskaper med begrenset ansvar dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Den eneste rasjonelle kommersielle måte å håndtere prosjektet videre på, herunder også drift av gjestegård, vil da også være gjennom et aksjeselskap.

Endelig vedlegges søknadsskjema (vedlegg 2) for erverv av fast eiendom i henhold til konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98.

Deres tilbakemelding imøteses.

Med vennlig hilsen



Kåre Klausen

Vedlegg: 2.

Jar. 14/1074-1
A: 27/2,3,5 osv.

Statens landbruksforvaltning

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom i henhold til konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98

Før søknaden fylles ut, bør det undersøkes om ervervet er konsesjonsfritt, jf. rettledningen på side 3 og 4.

Dette skjemaet er påbudt brukt ved søknader om konsesjon

Til ordføreren i Gildeskål kommune

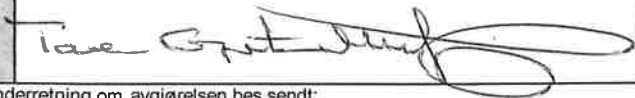

(den kommune der eiendommen ligger)

Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Det bes redegjort på side 3 for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, leiekontrakt eller annen avtale samt takst skal vedlegges i original eller bekreftet avskrift i den utstrekning slike dokumenter foreligger. Gjelder ervervet landbrukseiendom, skal skogbruksplan vedlegges såfremt slik plan foreligger.

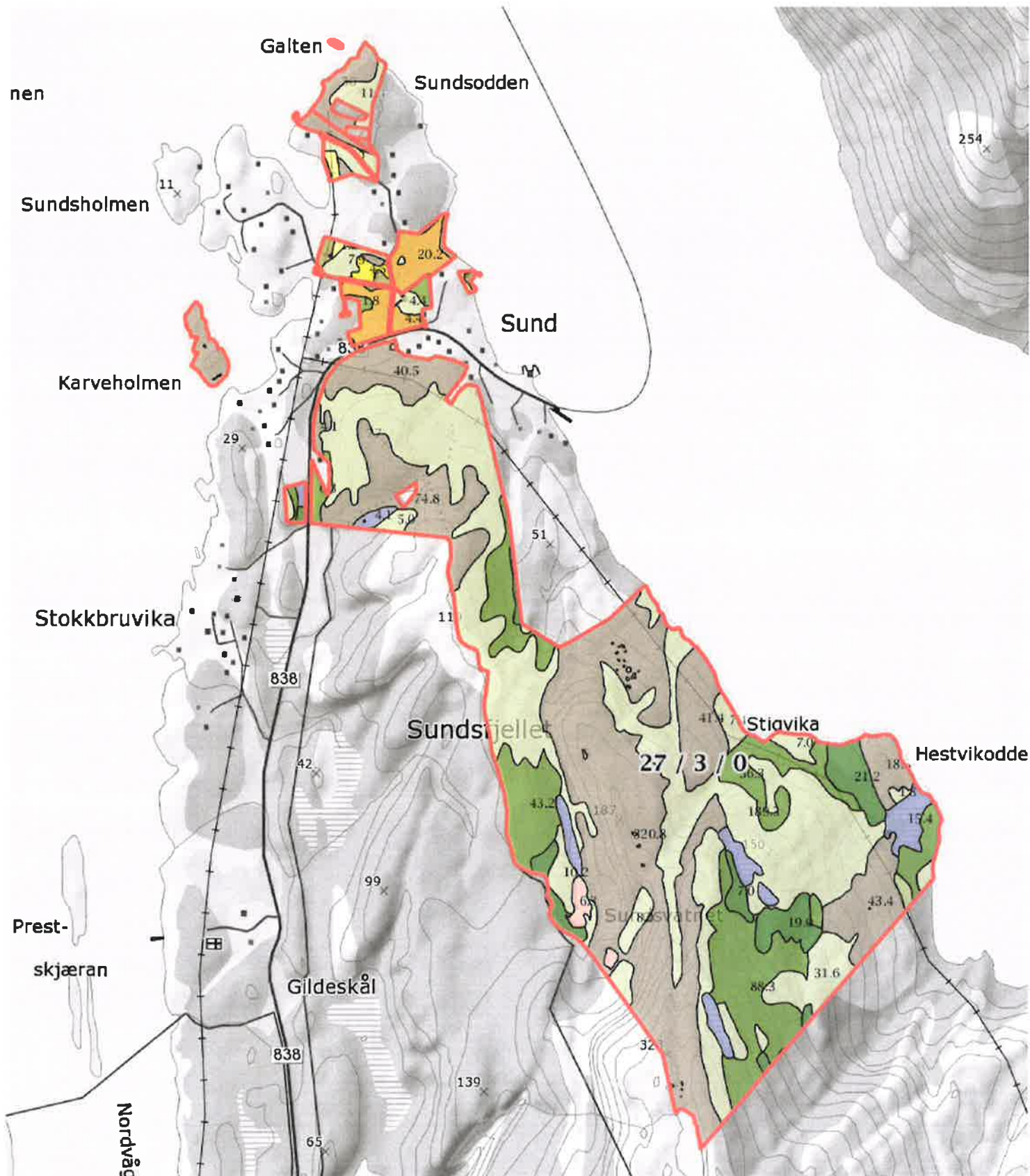
1	Søkerens navn (slektsnavn, for- og mellomnavn)		Fødselsnr. (11 siffer)		
	Lillesund Eiendomsutvikling AS				
2	Adresse		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
	Snarøyveien 101b, 1367 Snarøya		991 478 418		
3	Telefonnr. (8 siffer)	E-postadresse			
	93 43 93 87	kk@sandvikaadvokat.no			
4	Overdragerens navn		Fødselsnr. (11 siffer)		
	Tove Gjertsen Mentzoni		200542 [redacted]		
5	Adresse		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
	Prinsensgate 70, 8003 Bodø				
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festnr. e.l.)				
	Hele eiendommen gnr. 27, bnr. 2,3,5,35 og 70				
7	Kjøpesum/ leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi)	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løsøre		
	Kr. 0,- jf. vedlagte takster				
8	Kommune	Fylke			
	Gildeskål	Nordland			
9	Arealets størrelse	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal			
	ca. 1531,6 dekar	Se takst tidligere søknad			
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog				
11	Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)				
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Se takster tidl. søkn.				
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Annen bebyggelse				
	Bebyggelsen trenger generelt meget store investeringer/må rehabiliteres for å komme opp i dagens standard.				

Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaverregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgaverregisteret på telefon 75 00 75 00.



12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen?	
	<input type="checkbox"/> Ja	I tilfelle hvilke:
	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner?	
	<input type="checkbox"/> Ja	I tilfelle hvilke:
	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift) Nedlagt landbrukseiendom, bruksendret til gjestegård.	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen Se gjeldende planforslag for del av eiendommen, jf. tidligere søknad.	
Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på søkerens tidligere eiendom	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 – ett – år og deretter selv bebo eiendommen i minst 5 – fem – år i sammenheng?	
	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen?	
	<input type="checkbox"/> Ja	I tilfelle hvilke:
	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere Aksjonærene er livsarvinger etter Tove Gjertsen Mentzoni som sitter i uskifte etter Erling Mentzoni.	
22	Dato 10. november 2014	Dato 10. november 2014
	Overdragerens underskrift 	Søkerens underskrift 
Underretning om avgjørelsen bes sendt: Lillesund Eiendomsutvikling AS		
Bilagsfortegnelse:		

Skjemaet er tilgjengelig på internett: www.slf.dep.no under «Skjema» og <http://blanketter.dss.dep.no>
Spørsmål om utfylling kan rettes til kommunen.



Marks lag (AR5) 13 klasser
TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av sær høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf, vann, bre
	Ikke klassifisert
Sum:	

AREALTALL (DEKAR)

39.0	
4.5	
6.1	49.6
0.0	
64.9	
228.4	
2.8	
556.6	852.7
44.8	
7.7	
583.9	636.4
10.2	
0.0	10.2
1548.9	1548.9

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårds kart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunns kart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser



Målestokk 1 : 15000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 12.03.2015

GÅRDSKART 1838-27/3
Tilknyttede grunneiendommer:
27/2 - 27/35 - 27/5 - 27/70 m.fl.



**PÅL LUNDESTAD - DISPENSASJON FRA PLANKRAV FOR
BRUKSENDRING AV NAUST, GNR 53 BNR 72 - NYGÅRD**

Saksbehandler: Iren Førde
Arkivsaksnr.: 14/735

Arkiv: G/B N 53/72

Saksgang:

Sak nr: **Utvalg**
10/15 Planutvalget

Møtedato
24.03.2015

Det vises til: - Søknad mottatt 18.08.14

- Brev til søker, dat. 16.09.14
- Søknad om dispensasjon, vedlagt gjenpart av nabovarsel, mottatt 05.12.14
- Brev til søker, dat. 11.12.14

Bakgrunn for saken:

Pål Lundestad og Eva Jakobsen eier nausttomt gnr 53/72, med påstående naust. Naustet ligger i regulert område; Nygård bolig- og fritidsområde, vedtatt av kommunestyret 24.03.2011. Naustet ligger i et byggeområde regulert til naust.

Lundestad søker om dispensasjon fra plankrav for bruksendring av naustet til fritidsbolig. Det korrekte skal være at det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Området er ferdig regulert.

Søkers begrunnelse

Naustet er stort, ligger bratt til og det er tungvint å sette ut av – og dra båten inn i naustet. Naustet passer med dagens bruk bedre til fritidsformål. Naustet er bygd av hans oldefar og de ønsker å ta vare på bygget, men det blir for mye penger å bruke på å restaurere et naust. De har hytte på Nygård, men med stor familie og venner på besøk trenger de mer sengeplass.

De har tidligere søkt om bruksendring og henviser til tidligere dokument i saken. De gjentar noen av de tidligere innspillene:

- Da jeg kjøpte naustet i 1994 godkjente kommunen at jeg på sikt skulle bygge om naustet til sjøhus/fritidseiendom (se vedlegg)
- Naustet ligger i et område som i arealplanen er satt av til bolig- og fritidsbebyggelse, noe som Fylkesmannens kontor også påpeker (arkivkode 423.1).
- Alle eiendommene i BH 48 er fritidseiendommer, også naboeiendommene ved sjøen.
- Jeg er den eneste i området som har naust som blir brukt til oppbevaring av båt.
- Naustet mitt er allerede bygd og det vil ikke medføre nevneverdige byggtekniske endringer å bygge om naustet til fritidsbolig.
- Naustet mitt er ca. 90 kvadratmeter og passer med dagens bruk bedre til fritidsformål.
- Området rundt naustet mitt er så bratt at det ikke egner seg til alminnelig ferdsel.
- Naustet mitt har veirett og det har vært diskutert med nabo Soløy om å bygge vei ned dit.

Område og planstatus

Reguleringsplan for området ble vedtatt av kommunestyret 24.11.2011. Foreløpig er det ikke søkt om bygging.

For naustområdet er følgende vedtatt i bestemmelsene § 2.5:

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

En godkjent reguleringsplan er bindende for alle tiltak som nevnt i § 1-6 innen planens område. Grunnen kan heller ikke på annen måte tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen.

Imidlertid kan kommunen etter særskilt søknad, med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 19-1, gi dispensasjon. Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Ingen har krav på dispensasjon. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensereres 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.

En reguleringsplan er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ; kommunestyret. Planen omhandler dessuten konkrete forhold. Det er ikke en kurant sak å fravike gjeldende plan.

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.

Høring

Dersom Planutvalget er positiv til søknaden, sendes den på høring til Fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune før endelig vedtak kan fattes.

Vurdering:

Det følger av pbl § 19-2 at dispensasjon ikke kan 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. Lovens vilkår for å kunne dispensere må være oppfylt.

Momenter som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Som eksempel kan nevnes de tilfeller der vurderingen av arealbruken er blitt endret etter at planen ble utarbeidet, eller at tidsfaktoren tilsier at en ikke bør avvente en planendring. I helt spesielle tilfeller vil også forhold vedrørende søkerens person kunne tas i betraktning.

Vurderingen av om lovens vilkår for å kunne dispensere er oppfylt er et rettsanvendelsesskjønn, og det må foretas en reell og konkret vurdering av de faktiske forhold i saken.

Da reguleringsplanen var under utarbeidelse søkte Lundestad om det samme; bruksendring av naustet til fritidsformål. Søknaden ble avslått med den begrunnelse at det ville kunne vanskeliggjøre utarbeidelse av reguleringsplanen. Vedtaket ble stående etter klage til Fylkesmannen. Lundestads ønske ble vurdert som innspill til reguleringsplanarbeidet, men ikke imøtekommet. Planutvalget og kommunestyret valgte å regulere dette området som et naustområde. Planen skiller tydelig mellom bebyggelse for beboelse og naustområdet. Unntaket er fritidsboligen til Soløy som ligger midt i naustområdet. Dette bygget er et tidligere bolighus knyttet til butikk og kai. Soløy fikk i sin tid konsesjon for å kjøpe huset til fritidsbruk.

Det første planutkastet innebar bygging helt ned mot sjøen. Dette ble ikke godkjent politisk og plankartet revidert. Det ble tatt et klart standpunkt om ikke å tillate boliger eller fritidshus helt nede i strandsonen.

Lundestad mener at kommunen i delingssaken fra 1994 (fradeling av tomt til dette naustet)godkjente at han på sikt kunne bygge om naustet til sjøhus/fritidseiendom. Dette

spørsmålet ble behandlet i klagesaken i 2009: *At søker har framtidige planer for naustet, er tatt med som en saksopplysning, men er ikke kommentert eller tatt stilling til. Fylkesjordsjefen fattet kun vedtak etter jordlovens bestemmelser, og saken gjaldt fradeling av ei nausttomt med påstående naust. Omdisponering av et bygg til nytt formål er søknadspliktig, og skal behandles etter plan- og bygningsloven.*

Lundestad viser til at naustet ligger i et område som i arealplanen er satt av til bolig- og fritidsbebyggelse. I 2009 var dette er korrekt beskrivelse, med den viktige tilføyelsen at det var satt krav om utarbeidelse av reguleringsplan. I dag er området regulert. Hensikten med regulering er å avklare plassering og omfang av ulike bebyggelse, veier, parkeringsareal, fellesområder mm i detalj. Resultatet av planprosessen i 2009 ble at det ikke ble åpnet for fritidsboliger hvor Lundestad har sitt naust.

Lundestad hevder som i 2009 at alle eiendommene i BH48 er fritidseiendommer. Korrekt betegnelse skal være BH82. Dette er det området som nå er regulert. Påstanden stemmer ikke. I det regulerte området er det i dag 8 naust, en fritidsbolig og ei brygge bruksendret til bolig. I saken fra 2009 redegjorde kommunen i detalj også for andre eiendommer i nærområdet.

Det avgjørende i saken er bruken av bygget, ikke de byggetekniske endringene. Det antas at byggetekniske endringer ved bruksendring som et minimum vil omfatte innsetting av vinduer og ny(e) dør(er). Byggets uttrykk vil med det bli vesentlig endret, men det avgjørende i denne saken er spørsmålet om endring av bruken; fra naust til fritidsbolig.

Naustet er stort, men om det i seg selv tilsier at det med dagens bruk passer bedre til fritidsformål er usikkert, og kan heller ikke være et tungtveiende argument. Trenden i dag er generelt at det søkes om å bygge større naust enn før.

Med hjemmel i friluftsløven har allmennheten ferdselsrett i utmark; også i et naustområde som dette. Det er i dag enkelt å gå ned til naustet, men terrenget videre nordover er bratt og kanskje lite egnet å gå i langs sjøen. Disse forhold var ikke avgjørende da det ikke ble åpnet for fritidsbebyggelse i naustområdet da planen ble behandlet. I reguleringsplanen ble det laget et klart skille mellom naustområdet og områdene som åpnes for ny bolig- og fritidsbebyggelse.

Bygging av vei er et søknadspliktig tiltak. Vei til naustet er ikke lagt inn i reguleringsplanen, men det er mulig å søke om dispensasjon for veibygging.

De fleste av argumentene som fremsettes av søker ble også fremsatt i 2009. Innspillet om å regulere naustet som fritidsbolig ble spesielt vurdert i planprosessen. Rådmannen viser til at det bare er 4 år siden reguleringsplanen ble vedtatt, og vi kan ikke se at det er framkommet noe areal- eller ressursdisponeringshensyn som gjør at søknaden bør innvilges. Arealbruken i området er den samme, og planen er relativt ny. Utbygging har ikke startet, men det foreligger nå konkrete planer for et første byggeprosjekt.

Rådmannen mener at lovens vilkår for å gi en dispensasjon ikke er oppfylt. Naustformålet i planen vil bli vesentlig tilsidesatt ved å innvilge søknaden, og det er ikke framkommet momenter som tilsier at fordelene ved å gi en dispensasjon er større enn ulemperne.

Forslag til vedtak:

Planutvalget viser til saksutredninga og kan ikke se at lovens vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt. Området er relativt nylig regulert og det er ikke fremkommet nye momenter som tilsier at det bør åpnes for fritidsbebyggelse i naustområdet.

Søknaden om dispensasjon fra reguleringsplanen Nygård bolig og fritid for bruksendring av nasut til fritidsbolig avslås, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtaket kan påklages, jf vedlagte orientering om klageadgang.

GILDESKÅL KOMMUNE

Inndyr den 13.03.2015

Geir Mikkelsen
Rådmann

Iren Førde
Saksbehandler

Pål Lundestad
Rauds gate 6
8007 BODØ

Gildeskål kommune
Plan- og utviklingskomiteen
Postboks 54
8138 Inndyr

Gildeskål kommune		Arkivsaknr 14/73-3
Plu	IF	5/12-14
Gnr 53/72		

03.12.14

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV FOR BRUKSENDRING AV NAUST, GNR 53 BNR 72 – NYGÅRD

Jeg søker herved om bruksendring fra naust til fritidsbolig for eiendommen min – gnr 53 bnr 72. Naustet er stort, ligger bratt til og det er tungvint å sette ut av- og dra båten inn i dette naustet. Naustet passer med dagens bruk bedre til fritidsformål. Naustet er bygd av min oldefar og vi ønsker at bygget skal tas vare på, men det blir mye for mye penger å bruke på å restaurere et naust. Vi har en hytte på Nygård, men familien min er stor og føler tilhørighet til Nygårdsjøen. Vi har mye slekt og venner på besøk og vi har behov for flere sengeplasser.

Jeg har tidligere søkt om bruksendring og henviser til tidligere dokument i saken med arkivsaksnummer 09/67 og arkivkode 423.1. Jeg ønsker imidlertid å gjenta noen av mine tidligere innspill:

- Da jeg kjøpte naustet i 1994 godkjente kommunen at jeg på sikt skulle bygge om naustet til sjøhus/fritidseiendom (se vedlegg)
 - Naustet ligger i et område som i arealplanen er satt av til bolig- og fritidsbebyggelse, noe som Fylkesmannens kontor også påpeker (arkivkode 423.1).
 - Alle eiendommene i BH 48 er fritidseiendommer, også naboeiendommene ved sjøen.
 - Jeg er den eneste i området som har naust som blir brukt til oppbevaring av båt.
-
- Naustet mitt er allerede bygd og det vil ikke medføre nevneverdige byggtekniske endringer å bygge om naustet til fritidsbolig.
 - Naustet mitt er ca. 90 kvadratmeter og passer med dagens bruk bedre til fritidsformål.
 - Området rundt naustet mitt er så bratt at det ikke egner seg til alminnelig ferdsel.
 - Naustet mitt har veirett og det har vært diskutert med nabo Soløy om å bygge vei ned dit.

Med vennlig hilsen

Pål Lundestad

Dato : 15/12/94 Saklistenr : 51 Saksnummer : 183894 00077 DEL
Landbruksnemnd i Gildeskål.

Faktiske opplysninger :

Eiendomstypen er landbruk. Eiendommen eies i/av eneeie.
Det er ikke drift på bruket.

Bosetningen avtar i kommunen.

Hjelpesaker :

Saksutredning :

Søknaden gjelder fradeling av ei bebygd nausttomt på 400 m².
Tomta ligger adskilt fra jordbruksområdene, ved siden av andre naust,
sjøhus.

Tomta er bebygd med et eldre stort naust. **Kjøper ønkser på sikt å kunne bygge om naustet til sjøhus/fritidshus.**

FORSLAG TIL UTTALELSE:

Fradeling av ei bebygd nausttomt på 400 m² fra gnr 53/4,34 er driftsøkonomisk forsvarlig og tilrås innvilget **som omsøkt**, jf. jordlovens § 55.

LANDBRUKSNEMNDA SIN UTTALELSE:

ENSTEMMIG SOM INNSTILLINGEN.

Kopi sendt til :

Björg Sejnæs Pettersen

8120 Nygårdsjøen
Pål Lundestad
Neståsv. 2 A
8011 Bodø

gn. Kommune : *R.N.*

Sign. Fylke :

Pål Lundestad
Rauds gate 6
8007 BODØ

Gildeskål kommune
Plan- og utviklingskomiteen
Postboks 54
8138 Inndyr

14/735-1
PLU IF 18.08.14
gnr. 53/72

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV FOR BRUKSENDRING AV NAUST, GNR 53 BNR 72 – NYGÅRD

Jeg søker herved om bruksendring fra naust til fritidsbolig for eiendommen min – gnr 53 bnr 72. Naustet er stort, ligger bratt til og det er tungvint å sette ut av- og dra båten inn i dette naustet. Naustet passer med dagens bruk bedre til fritidsformål. Vi har en hytte på Nygård, men familien min er stor og føler tilhørighet til Nygårdsjøen, vi har mye slekt på besøk og vi har behov for flere sengeplasser.

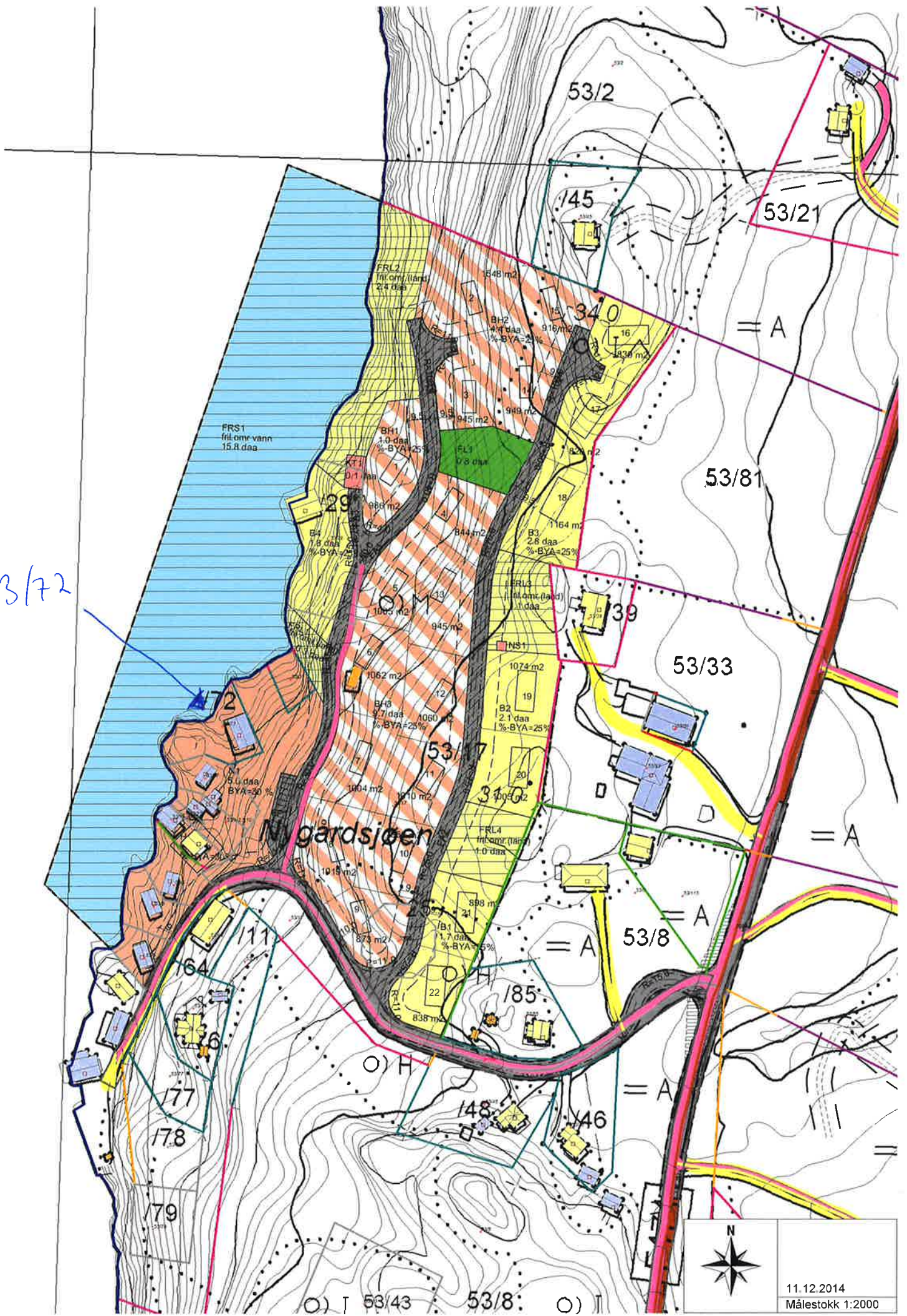
Jeg har tidligere søkt om bruksendring og henviser til tidligere dokument i saken med arkivsaknummer 09/67 og arkivkode 423.1. Jeg ønsker imidlertid å gjenta noen av mine tidligere innspill:

- Naustet ligger i et område som i arealplanen er satt av til bolig- og fritidsbebyggelse, noe som Fylkesmannens kontor også påpeker (arkivkode 423.1).
- Alle eiendommene i BH 48 er fritidseiendommer, også naboeiendommene ved sjøen.
- Jeg er den eneste i området som har naust som blir brukt til oppbevaring av båt.
- Naustet mitt er allerede bygd og det vil ikke medføre nevneverdige byggetekniske endringer å bygge om naustet til fritidsbolig.
- Naustet mitt er ca. 90 kvadratmeter og passer med dagens bruk bedre til fritidsformål.
- Området rundt naustet mitt er så bratt at det ikke egner seg til alminnelig ferdsel.
- Naustet mitt har veirett og det har vært diskutert med nabo Soløy .om å bygge vei ned dit.
- Jeg har levert nabovarsel sist jeg søkte om bruksendring.

Med vennlig hilsen

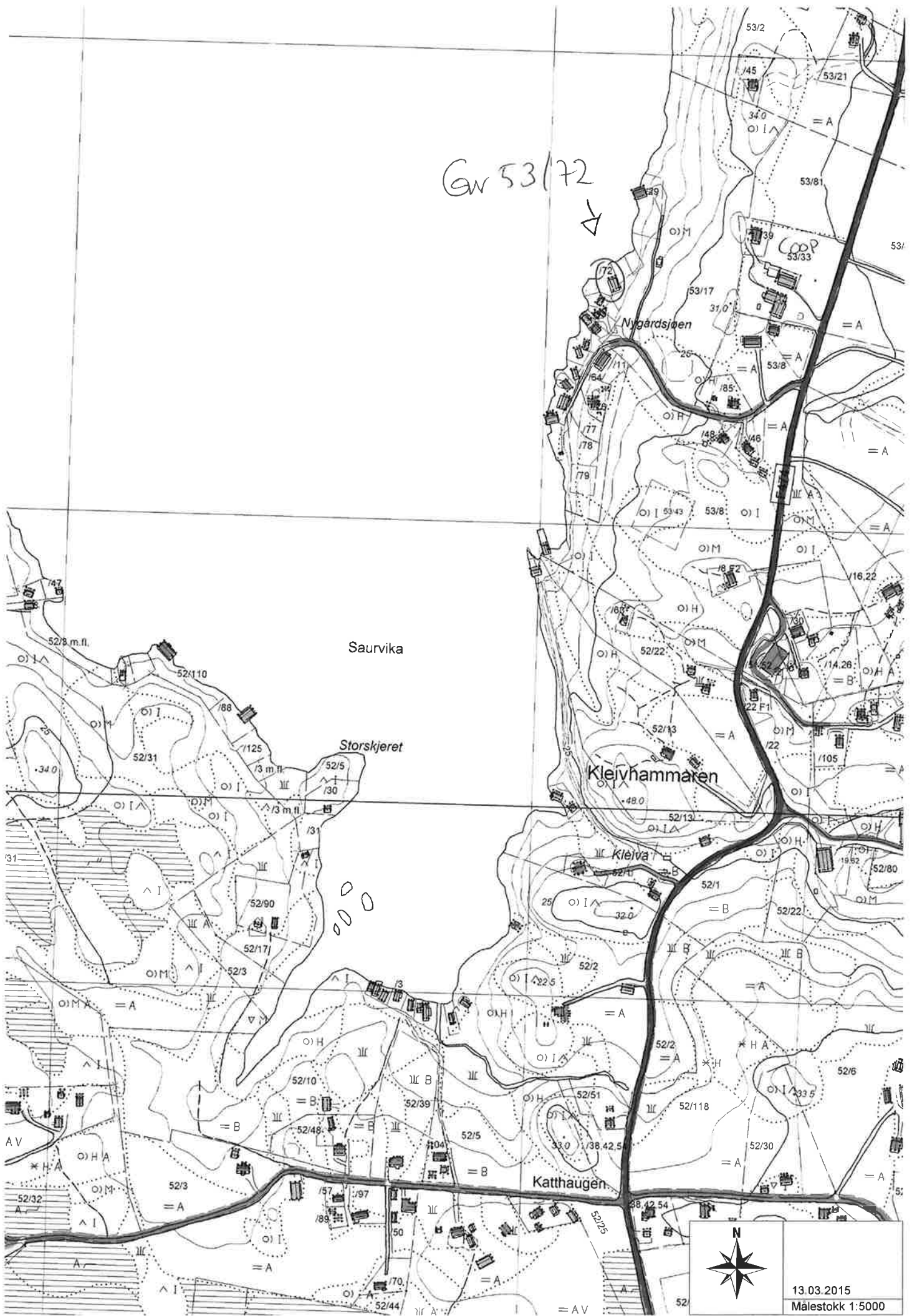
Pål Lundestad

53/72



11.12.2014
Målestokk 1:2000

GN 53/72



	13.03.2015
	Målestokk 1:5000

**SØKNAD FRA HANNE OG FRANK TORSTEINSEN OM
DISPENSASJON FRA PLANKRAV FOR BYGGING AV
BALKONG PÅ NAUST OG UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE
- VÅGSOSEN**

Saksbehandler: Iren Førde

Arkiv: P28

Arkivsaksnr.: 14/888

Saksgang:

Sak nr:	Utvalg	Møtedato
11/15	Planutvalget	24.03.2015
15/15	Virksomhetsleder plan- og utvikling	05.02.2015

Det vises til: - Bilder tatt av kommunen den 06.10.14
- Brev til Torsteinsen, dat. 27.10.14
- Søknad om bygge platt, dat. 12.11.14
- Brev til søker, dat. 02.12.14
- Brev til søker, dat. 03.12.14
- Søknad om dispensasjon, med vedlegg, dat. 07.12.14
- Brev til søker, dat. 21.01.15
- Notat fra telefonsamtale med søker den 22.01.15
- Mail til leder av grunneierlaget i Våg, dat. 23.01.15
- Svarmail fra grunneierlaget den 23.01.15

Bakgrunn for saken:

Hanne og Frank Torsteinsen har lagt ut flytebrygge og bygd balkong på naustet sitt i Vågsosen uten forutgående søknad. Da kommunen ble oppmerksom på dette i høst, ble de gitt anledning til å sende søknad i ettertid. Det er ilagt overtredelsesgebyr.

Tiltakene er utført i et område som i kommuneplanens arealdel er åpnet for sjøhusbebyggelse, med krav om regulering.

Søknad

Flytebrygga tilhører fire grunneiere i nabolaget. Den ble lagt ut 2003- 2004, og ligger ute fra mai til september. De hevder å ha vært i kontakt med kommunen og fått muntlig bekreftelse på at tiltaket var greit, og at det ikke var nødvendig med skriftlig tillatelse. De har nok misforstått kravet til søknad. Landgangen ble ferdigstilt i 2008.

Værforholdene er harde og behovet for å kunne komme i land med fangst og folk har gjort at de gjerne vil ha den muligheten en flytebrygge gir. Det har lenge vært fullt og lange ventelister for å få båt plass hos båtforeninga i Skiposen.

Flytebrygga blir benyttet av flere gårdeiere, fastboende og besøkende. Den er og vil være tilgjengelig for andre enn eiere for å komme i land i det unike naustmiljøet de håper å bevare.

Tilgjengeligheten for andre i området er ivaretatt; landgangen er ikke til hinder for ferdsel langs fjæra. Brygga og plattingen står åpen for alle som ferdes i fjæra og området er ryddet og forskjønnert. Tursti mellom Skiposen og Breivika er anlagt og klippes an naboer rundt naustmiljøet. De mener brygga og plattingen er en berikelse for miljøet og tilgjengeligheten i området.

Flytebrygga er sikret med 5 tonns betonglodd lagt ut sørvest for brygga og et lodd i nordvest på 300 kg. Målene er 8 x 4 m. Landgangen er fast i berget og brygga med kjetting.

Naustet er restaurert for å bringe det tilbake mest mulig likt slik det opprinnelig var. Tidligere var det en kai i front mot havet.

Platting rundt naustet strekker seg ca 4 m fra naustvegg i sør og ca 1,2 m i vestveggen. Gjennomsnittlig høyde på pilarer er ca 1 m. Den er lagt slik at den ikke skal hindre fremtidig bårutsett mellom naustene der.

Det søkes om dispensasjon fra plankravet for å beholde flytebrygga og plattingen. Plattingen er tenkt som en innretning for å skape et godt miljø og øke tilgjengeligheten for de som ferdes langs turstien i fjæra. Sikkerheten er tatt godt vare på ved hjelp av rekkverk og livbøyer.

Området og planstatus

Naustet og brygga til Torsteinsen ligger i et gammelt naustområde i Vågsosen. I kommuneplanens arealdel fra 2007 ble det åpnet for sjøhusbebyggelse, med krav om regulering. Så langt har ingen grunneiere vist interesse for regulering.

Fiskeriinteresser

Ifølge Fiskeridirektoratet er det fiskeriinteresser i det aktuelle sjøarealet. Vedlagte kart med fiskeridata viser at her er det en aktiv fiskeplass, låssettingsplass og gyteområde. Saka må sendes på høring til fiskeriinteressene.

Naturverdier

Selv om det planlagte tiltaket arealmessig i liten grad berører naturmangfold, er det likevel foretatt en utsjekk i Naturbasen til Miljødirektoratet 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 befinne 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.

Høring

Dersom Planutvalget er positiv til søknaden, skal den sendes på høring til Kystverket, Fylkesmannen, Nordland fylkeskommune, Fiskeridirektoratet, Nordland Fylkes Fiskarlag, Gildeskål Fiskarlag og Norges Kystfiskarlag.

Lovanvendelse

Saken skal behandles etter plan- og bygningsloven, havne- og farvannsloven og naturmangfoldloven.

Arealplanen er juridisk bindende, jf *plan- og bygningslovens* § 12-4. Nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak må ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i plan. I dette området er det krevd regulering før nye tiltak kan settes i verk.

Etter plan- og bygningslovens § 1-8 er det et generelt forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet gjelder for oppføring av bygning, konstruksjon, anlegg og innhegning, og for vesentlig endring av slike innretninger. Forbudet gjelder også utlegging av flytebrygge. Byggeforsbudet kan fravikes gjennom planer og dispensasjoner

I medhold av pbl. § 19-1 kan kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. 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.

Formålet med *havne- og farvannsloven* er blant annet å legge til rette for god framkommelighet, trygg ferdsel og forsvarlig bruk og forvaltning av farvannet i samsvar med allmenne hensyn og hensynet til fiskeriene og andre næringer.

Med begrepet "å trygge ferdselen" menes å ivareta hensynet til sjøsikkerhet og framkommelighet. Det er den alminnelige ferdsel som skal trygges.

Kommunen er delegert forvaltningsansvar på mange områder, og kan også sette vilkår.

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 framtiden. 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 miljøretningslinjer, 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 framgå av beslutningen.

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vurdering:

Plan og bygningsloven har strammet inn byggeforbudet i 100-metersbeltet. Det er likevel slik at i store deler av landet er bosetting og næringsliv knyttet til strandsonen. Bestemmelsen skal ikke være til hinder for en videre bærekraftig utvikling i slike områder.

Det legges opp til at utbygging og tiltak skal skje i henhold til planer og retningslinjer som differensierer hensynene ut fra en konkret vurdering av strandsonen. Hensynet til friluftsliv, natur, kulturmiljø og landskap for allmennheten skal vektlegges, og skal ligge til grunn for planlegging og behandling av dispensasjonssøknader i kommunene.

Aktuelt område er et gammelt naustområde som ligger i et område med både fast bosetting og mye hyttebebyggelse i nærområdet. Ny tursti har sannsynligvis medført økt ferdsel i strandsonen. Omsøkt flytebrygge antas ikke å ha negativ innvirkning på allmennhetens ferdselsrett.

Da det ble åpnet for sjøhusbebyggelse i 2007 var tanken at mange grunneiere har tomter i området, og at mange da fikk sjansen til å bygge sjøhus med overnatting hvis de ønsket det. Så langt har det ikke vært interesse for å regulere, og området framstår som et ordinært naustområde.

Det er ikke tidligere søkt om utlegging av flytebrygge her. Behovet for en brygge synes legitimt, og det er positivt at det er flere som nytter brygga. Båtforeninga har stadig bygd ut sitt småbåtanlegg i havna, men greier ikke å dekke behovet.

Når det gjelder plattingen er rådmannen mer i tvil om det er ønskelig med denne type byggverk i strandsonen. Slik platt/balkong framstår i dag, virker den privatiserende og gjør at naustet minner mer om en hytte enn et naust. Det er ikke vanlig å se denne type byggverk i tilknytning til naust. Det hevdes at det tidligere var ei kai foran naustet, men dette er ikke dokumentert. Det er grunt ved naustet/tørt land ved fjære sjø, og ei kai her vil ha begrenset nytteverdi. Landgangen som er lagt ut til flytebrygga er hele 33 m lang.

Det som taler for å tillate at plattung og balkong beholdes, er at området er åpnet for sjøhusbebyggelse. Ved slik bebyggelse blir strandsonen privatisert i stor grad, og balkonger og plattinger må påregnes som en naturlig del av sjøhusbebyggelse som er ment for beboelse/opphold. Utfra dette mener rådmannen at de utførte byggearbeidene kan beholdes.

Det er ikke registrert særlige friluftsinnteresser eller kulturminner på det omsøkte arealet.

Miljøvirkningene anses å være akseptable, men saken kan ikke avsluttes før høringsinstansene har uttalt seg. I denne saken er det fiskeriinteressene som dominerer, og kommunen må avvente høringsuttalelser fra disse før saken kan avsluttes.

Forslag til vedtak:

Planutvalget viser til at det omsøkte anlegget klart vil bedre ilandstigning fra båt. Anlegget vil ligge ute ca 5 måneder av året. Grunneier og naboer har samtykket.

Anlegget vil etter utvalgets mening ikke hindre allmenn ferdsel eller friluftsliv. Miljøvirkningene anses å være akseptable ut fra den kjennskap om forholdene som planutvalget har i dag. Om anlegget vil ha negative virkninger for fiskeriinteressene må avklares ved høring.

Området er åpnet for sjøhusbebyggelse, noe som vil privatisere området i stor grad dersom dette blir gjennomført. Med den begrunnelse mener rådmannen at de utførte byggearbeidene kan beholdes, og at det gis dispensasjon fra plankravet.

Etter en samlet vurdering er planutvalget positiv til at det gis dispensasjon fra kravet om regulering og byggeforbudet i strandsonen for bygging av landfeste/gangbro, utlegging av flytebrygge og bygging av balkong/platting som omsøkt. Fordelene anses større enn ulemperne når det gjelder flytebrygga, og det antas at tillatelse ikke vil sette vesentlig til side hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse. Tiltakene anses ikke å skape vanskeligheter for utarbeidelse av reguleringsplan for området da vi her snakker om et eksisterende bygg med noe tillegg.

Saken sendes på høring til Kystverket, Fylkesmannen i Nordland, Nordland fylkeskommune, Fiskeridirektoratet, Nordland Fylkes Fiskarlag, Gildeskål Fiskarlag og Norges Kystfiskarlag.

Det delegeres til rådmannen å fatte endelig vedtak med vilkår dersom høringsinstansene ikke har vesentlige merknader.

GILDESKÅL KOMMUNE
Inndyr den 12.03.2015

Geir Mikkelsen
Rådmann

Iren Førde
Saksbehandler

Frank Torsteinsen

Bodø 07.12.2014

Holstveien 6

8011 Bodø

Gildeskål Kommune v/Plan og utvikling

Gildeskål Kommune		Arkivsaknr:
		14/888-6
Saknr: PLU	Saksbeh: IF	Behandlet: 12.12.14
C.P28	Kopier: 1	Klassifisering:

Dispansasjonssøknad fra plankravet for utlegging av flytebrygge og platting foran naust i Vågsosen, Sandhornøy.

Vi søker herved om tillatelse til å få beholde allerede utlagte flytebrygge i Vågsosen og byggetillatelse til platting inntil nord og vestvegg på naust.

Flytebryggen ble fortøyd i Vågsosen i 2003 og vi misforstod kravet til søknad siden den i første omgang ble kun fortøyd, uten noen landgang. Landgangen ble ferdigstilt i 2008 og lagt ut senere sommermåned, og fortøyd til bryggen og til berget ved naust. Værforholdene i denne osen er svært harde og behovet for å kunne komme i land med fangst og folk har gjort av vi gjerne vil ha denne muligheten en flytebrygge gir. Det har lenge vært fullt og lange ventelister i Skiposen i båtforeningens havn, derfor ble det lagt ut en flytebrygge i Vågsosen.

Flytebryggen med tilhørende landgang blir benyttet av flere gårdeiere, fastboende og besøkende til området. Den er og vil være tilgjengelig for andre enn eiere for å komme i land i det unike naustmiljøet vi håper på å bevare. Vi mener å se en økt bruk av fjæra og området rundt. Flere av naustene er senere år restaurert og blitt berget fra forfall.

Flytebrygge og platting (se vedlegg) står åpent for alle som ferdes i fjæra her og området er ryddet og forskjønet.

Tursti mellom Skiposen og Breivika er anlagt og klippes av naboer rundt naustmiljøet. Vi mener flytebrygga og plattingen er en berikelse for miljøet og tilgjengeligheten i området.

Flytebrygga er sikret med 5 tonns betonglodd lagt ut sørvest for brygga og et lodd i Nordvest på 300 kg av betong. Alt sjaklet fast med kraftig kjetting som sist ble skiftet i sommer. (2014) Brygga er bygd av to langsgående sorte plastrør ø60 cm og har dekke av impregnert tre. Målene er 8x4 meter.

Landgangen tas på land hver høst og blir lagt ut i mai. Den er lagd av plast og forurenses ikke miljøet. Den er fast i berget med kjetting og til brygga med kjetting. 33 m lang og ca 1,20 m bred.

Søknad om dispensasjon fra plankravet om platting foran naust.

Platting rundt naustet i sør er av treverk og lagt på bjelkelag mot berg. Gjennomsnittlig høyde på pilarer er ca 1 meter. I sør ligger de på bergets nivå, mens mot vest en del høyere. Plattingen er lagt slik at den ikke skal hindre fremtidig båtutsett mellom naustene her. Plattingen kan enkelt reguleres slik at den ikke vil hindre fremkommelighet mellom nabonaust og hav.

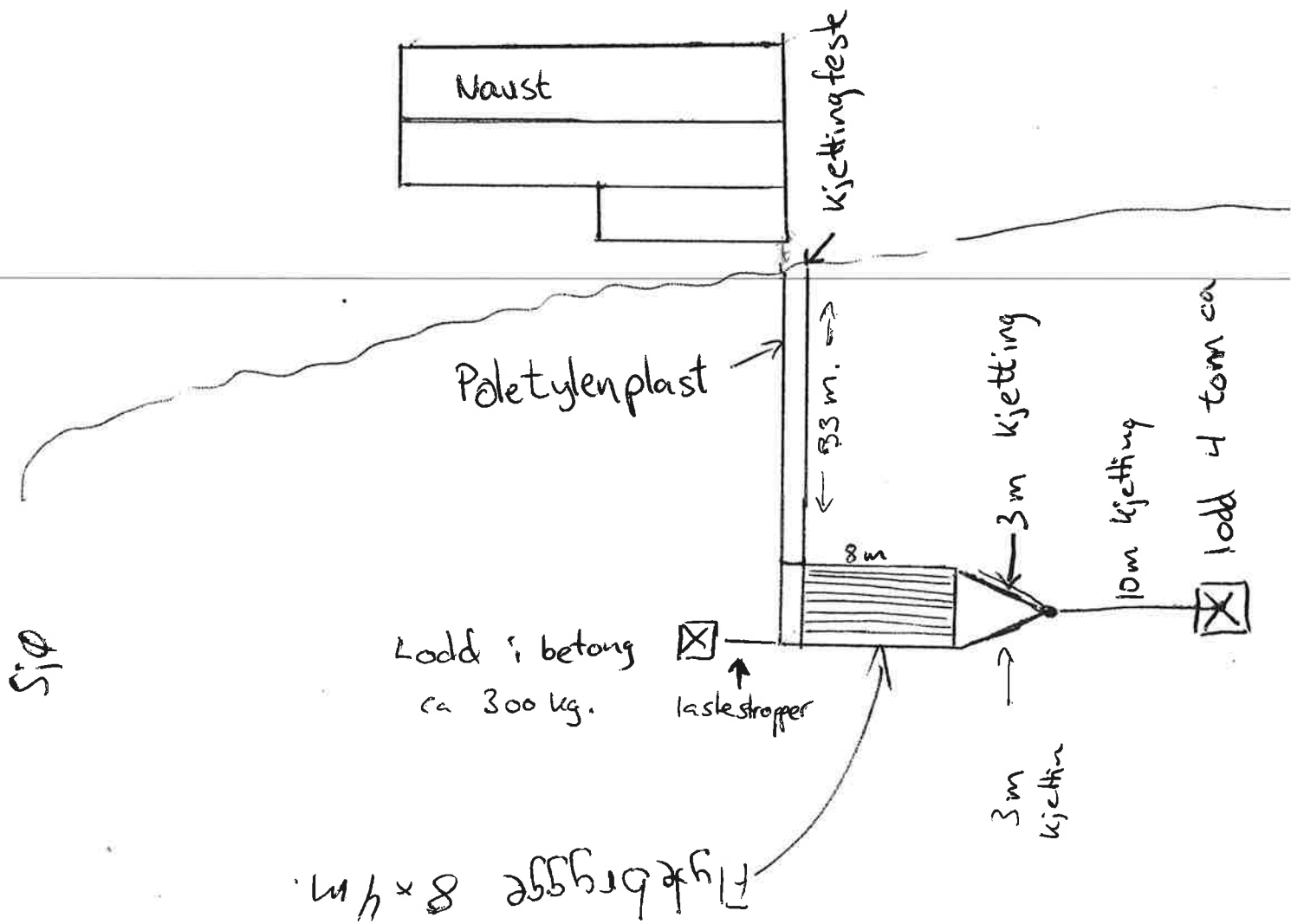
Plattingen strekker seg ca 4 meter fra naustvegg i sør og ca 1,2 meter fra vestveggen.

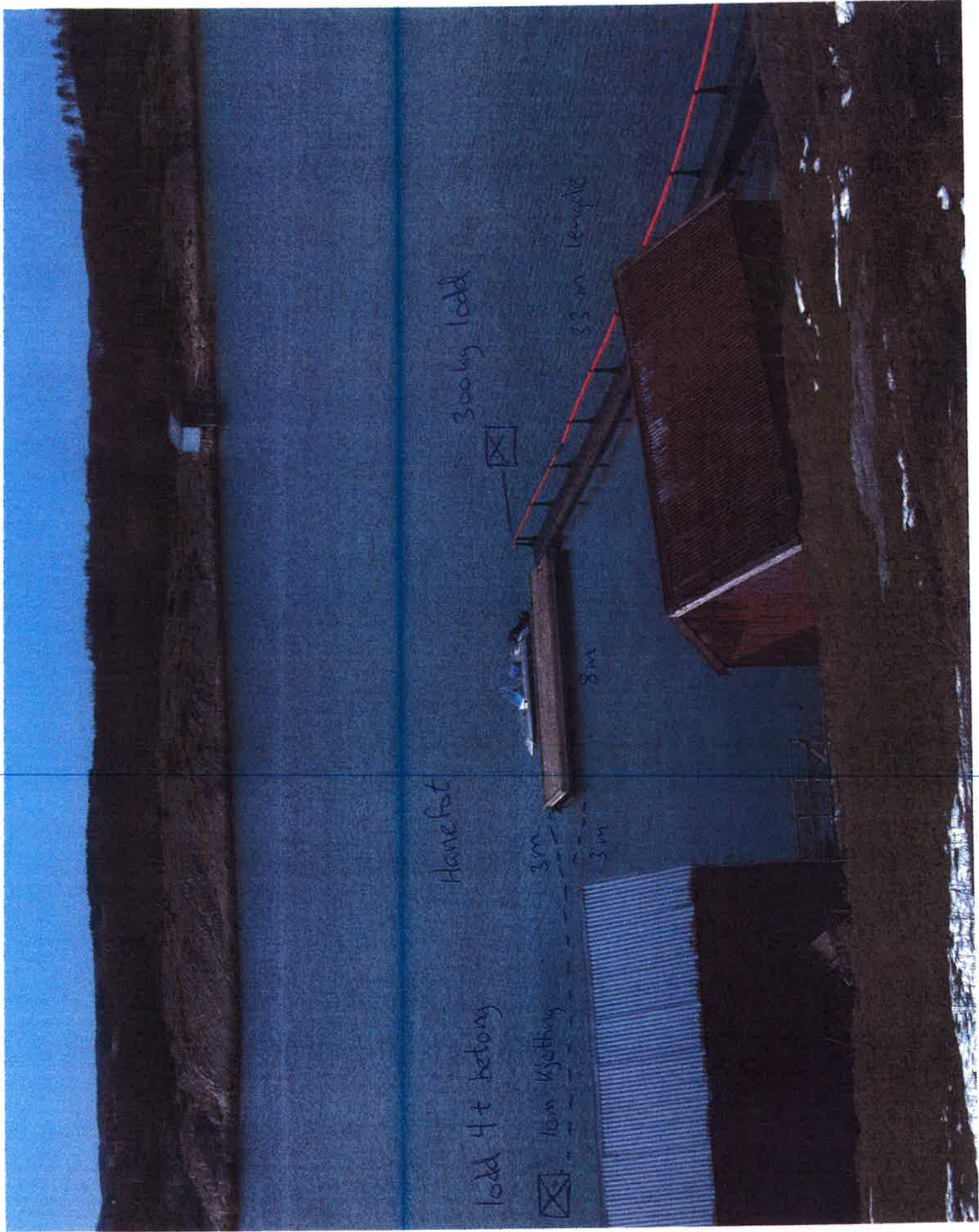
Vedlegg, bilder og kart.

Vennlig Hilsen

Frank Torsteinsen







300kg lodd

8.5 m lengte

8m

3m

3m

Hane fot

lodd 4t betong

10m kjetting



Frank Torsteinsen, Holstveien 6 8011 Bodø

Bodø 12/11-14

Gildeskål kommune

V/ saksbehandler Bjørn Olav Gjelstad

888-3

PLU	Maksutt IF	14/11-14
P28	Kopisøk	Kattisøkt

Flytebrygge og platting utenfor naust, Skybakken, Våg.

Flytebryggen tilhører fire grunneiere i nabolaget. Flytebryggen ble lagt ut så langt tilbake som våren 2004. Den blir brukt med flytende landgang kun i mellom Mai- September pga værforholdene. Altså ingen helårsbrygge. Vi var da i kontakt med kommunen og fikk muntlig bekreftelse på at tillatelse var greit fra kommunens side. Vi fikk inntrykk av at alt var i orden og skriftlig tillatelse ikke var nødvendig. Tilgjengeligheten for andre i området er ivaretatt, landgangen er ikke til hinder for ferdsel langs fjæra. Bryggen brukes også av andre som vil sette i land utstyr og fangst i fjæra. Flytebryggen er for øvrig å finne på kystverkets detaljkart over området.

Naustet er restaurert for å bringe det tilbake mest mulig likt slik det opprinnelig var. Tidligere var det en kai i front mot havet. Vi har ikke lyktes å finne bilder tidligere enn 1959 for å belyse dette. Men vi jobber med saken og har forhørt oss med eldre med kjennskap til naustmiljøet.

Vi vil med dette søke om tillatelse for å bygge platting mot nord og sørvest, som vist vedlagte bilder og tegning.

Plattingen er tenkt som en innretning for å skape et godt miljø og øke tilgjengeligheten for de som ferdes langs turstien i fjæra. Sikkerheten i området er tatt vare på ved hjelp av rekkverk og livbøye på stativ. En på naustvegg, godt synlig og en på flytebryggen i sommermånedene.

Vedlagt følger tegninger med mål og bilder slik det er gjort.

Om kommunen ønsker nærmere beskrivelse og mer detaljert søknad vil vi gjerne hatt en liste over de naboer som trenger nabovarsel.

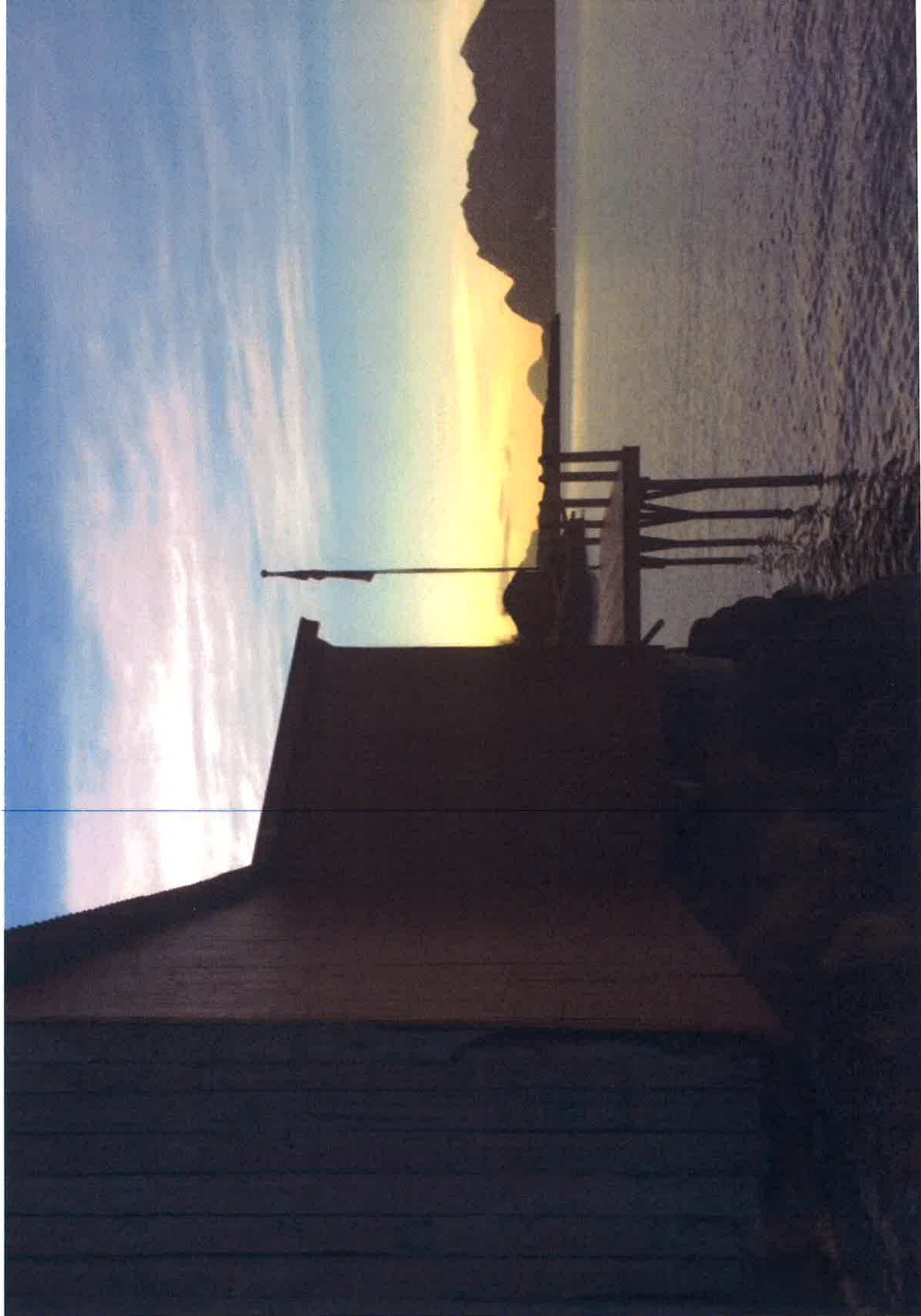
Med vennlig hilsen, Frank Torsteinsen med medeiere.

Frank Torsteinsen





LENGDE FRONT 540





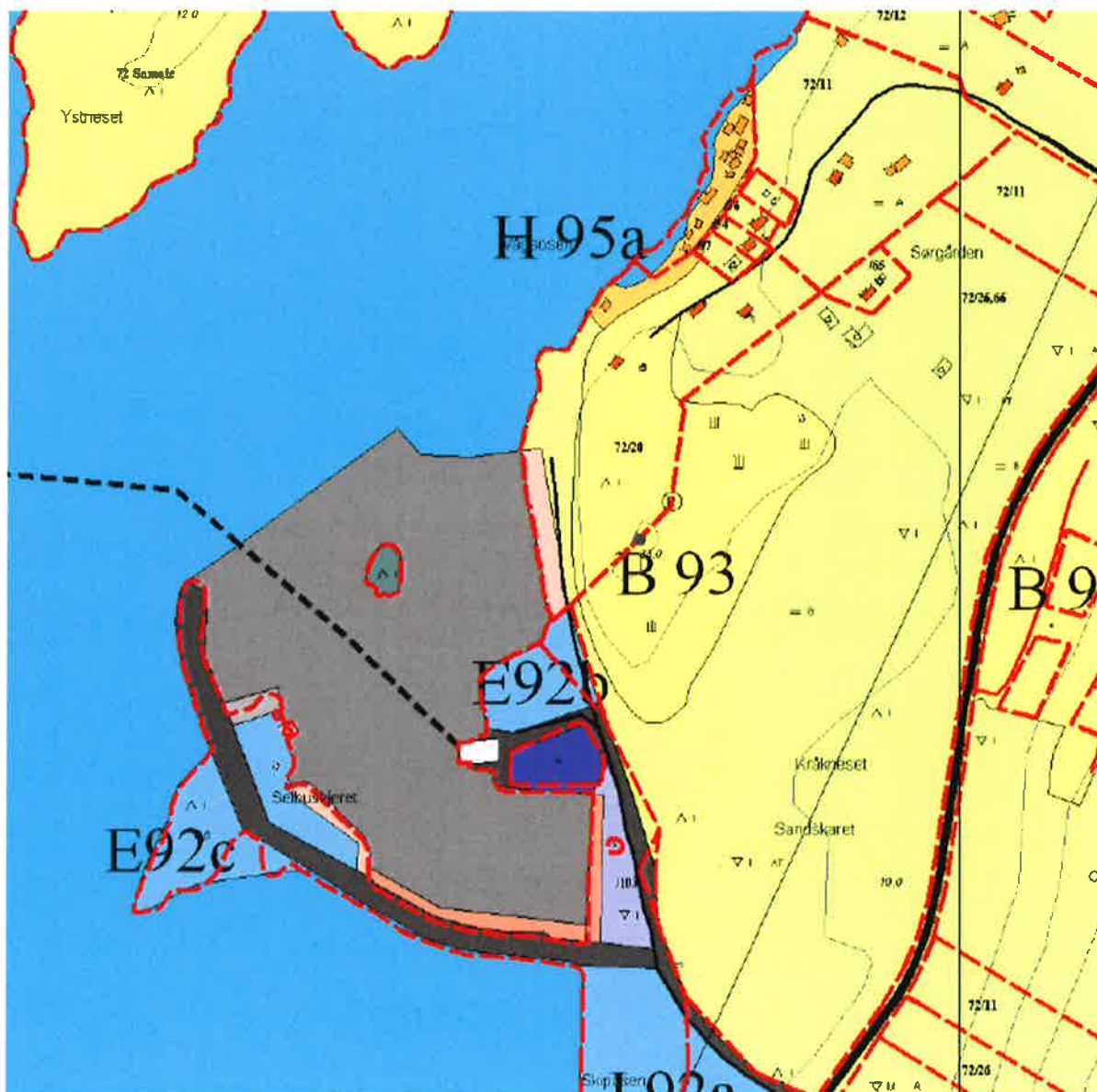






UTSNITT AV AREALPLANEN – VÅGSOSEN

H 95a – sjøhus med overnatting, krav om regulering



Norge i bilder

Koordinater (nedre venstre - øvre høyre)
Euref89 UTM32 7454342N 718787Ø - 7454539N 718926Ø





Vågsosen

72/11

56

54

97

72/20



05.02.2015
Målestokk 1:1500