



Planutvalget

INNKALLES TIL MØTE

23.04.2015 kl. 08:30

på Kommunestyresalen, Inndyr

*Eventuelt forfall meldes til leder tlf. 975 95 016.
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.*

SAKSLISTE

Saksnr. Arkivsaksnr.

REFERATSAKER

DELEGERTE SAKER

15/15	09/289	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR REGULERINGSPLAN FOR NYGÅRD BOLIG/FRITID. BH 82 JF. SAK 07/181
16/15	14/625	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR NAUST
17/15	14/651	HØRING: BREIVIKELVA OG TINDÅGA SMÅKRAFTVERK
18/15	14/709	ETABLERT AVKJØRSEL FRA FV. 475 TIL GNR 8/14 AUD OG TOR MAGNUSSEN
19/15	14/856	SYKKEL I SALTEN

20/15 15/50

SLAMDEPONERING PÅ DALSVOLLAN.

Gildeskål kommune
Inndyr, den 15.04.2015

Gunnar T. Skjellvik
leder



REFERATER

Dato:- 14.04.2015

Ref. nr.	Adressat:	Dokumenttittel			Løpenr.
	Ut- /Inn	Reg.dato	Saksbeh.	Arkiv	Arkivsaksnr.
1	Meløy Byggeservice:	FERDIGATTEST GITT			1897/15
	U	23.03.2015	RÅD/PLU/BJ	G/B N 27/60 og 76	14/522-24
2	Solhaug Bygg:	FERDIGATTEST GITT			1927/15
	U	24.03.2015	RÅD/PLU/BJ	G/B N 25/72	14/460-8
3	Byggsøk norge as:	MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE			2143/15
	U	31.03.2015	RÅD/PLU/BJ	G/B N 21/36	13/580-14

Delegerte vedtak

Dato: 01.01.2015 - 14.04.2015 Utvalg: VPN Virksomhetsleder plan- og utvikling

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
12/984	30.01.2015	DS 14/15	RÅD/ORG/TB	K01
	Hans Einar Eilertsen- SNØSCOOTERLØYVE FOR VEDTRANSPORT			
12/233	10.03.2015	DS 28/15	RÅD/ORG/TB	K01
	Runar M.Eilertsen- DISPENSASJON SCOOTERKJØRING I UTMARK GNR. 93/1 FNR. 86			
15/145	12.03.2015	DS 30/15	RÅD/PLU/BJ	G/B N 18/12 og 37
	INGEBORG AMUNDSEN – BYGGING AV VEI, OTERSTRANDA			
15/56	16.03.2015	DS 31/15	RÅD/PLU/RR	P24
	DAMPSKIPSKAIA I SØRFUGLØY			
15/206	16.03.2015	DS 32/15	RÅD/PLU/BJ	G/B N 25/322
	JAN BREIVIK – TILTAK GARASJE			
14/1020	17.03.2015	DS 33/15	RÅD/PLU/BT	G/B N 81/28
	STURE ELVEVOLL, FRADELING AV BOLIGTOMT, GNR 81 BNR 28 - NORDARNØY			
13/834	17.03.2015	DS 35/15	RÅD/PLU/BT	G/B N 72/3
	Per Einar Pettersen OPPMÅLING FINNVIKHAUGEN HYTTEFELT			Søknad innvilget

Delegerte vedtak

Dato: 01.01.2015 - 14.04.2015 Utvalg: VPN Virksomhetsleder plan- og utvikling

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
13/812	23.03.2015	DS 39/15	RÅD/PLU/BT	G/B N 82/21
	JOHANNES HANSEN – FRADELING AV TOMT TIL EKSISTERENDE BYGG, BYGGING AV VEI - SØRARNØY GNR 82 BNR 21			
15/82	24.03.2015	DS 40/15	RÅD/PLU/BJ	G/B N 59/5
	SISSSEL JENSSEN – OPPFØRING AV TILBYGG			
15/242	27.03.2015	DS 41/15	RÅD/PLU/BJ	G/B N 25/330
	RAYMOND TVENNING – SØKNAD OM UTVIDELSE AV BOLIG OG BRUKSENDRING AV ROM I BOLIG			
15/228	30.03.2015	DS 42/15	RÅD/PLU/BJ	G/B N 89/2
	ARNE-HELGE JOHNSEN- NAUST			
14/871	07.04.2015	DS 44/15	RÅD/PLU/BJ	G/B N 88/2
	BJARNE INGEBRIGTSEN – SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV FOR OPPFØRING AV TILBYGG - SØRFUGLØY			
15/195	07.04.2015	DS 45/15	RÅD/PLU/BJ	G/B N 81/34
	TOMMY JOAKIMSEN – FASADEENDRING			
14/721	08.04.2015	DS 46/15	RÅD/PLU/IF	V13
	PRODUKSJONSTILSKUDD I JORDBRUKET AUGUST 2014			

Delegerte vedtak

Dato: 01.01.2015 - 14.04.2015 Utvalg: VPN Virksomhetsleder plan- og utvikling

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
14/920	09.04.2015	DS 47/15	RÅD/PLU/IF	G/B N 73/1
	SYNNØVE FAGERENG EILERTSEN, FALLEFERDIG BYGG PÅ MÅRNES, GNR 73 BNR 1			
15/234	10.04.2015	DS 48/15	RÅD/ORG/TB	N44
	GUNNAR SUNDSFJORD – SØKNAD OM LANDINGSTILLATELSE, SUNDSFJORDFJELLET			
15/54	13.04.2015	DS 49/15	RÅD/PLU/BJ	G/B N 46/80
	THOR ELDBY – TILLBYGG FRITIDSBOLIG			

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR REGULERINGSPLAN FOR NYGÅRD BOLIG/FRITID. BH 82 JF. SAK 07/181

Saksbehandler: Rune Reisænen
Arkivsaksnr.: 09/289

Arkiv: L12

Saksgang:

Sak nr:	Utvalg	Møtedato
60/09	Hovedutvalg for plan og drift	10.12.2009
29/10	Hovedutvalg for plan og drift	10.06.2010
24/10	Kommunestyret	24.06.2010
63/10	Hovedutvalg for plan og drift	11.11.2010
16/11	Hovedutvalg for plan og drift	09.03.2011
9/11	Kommunestyret	24.03.2011
56/11	Hovedutvalg for plan og drift	01.07.2011
15/15	Planutvalget	23.04.2015

Det vises til:

- Søknad fra Nordic Design & Building Solutions AS som representerer Nygårdsjøen Utleie SUS v/ Stein Larsen
- Vedtatt reguleringsplan Nygårdsjøen BH 82

Bakgrunn for saken:

Nordic Design & Building Solutions AS som representerer Nygårdsjøen Utleie SUS v/ Stein Larsen søker med dette om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for Nygårdsjøen BH 82, planid 1838200601, vedtatt i kommunestyret 24.03.2011. Nygårdsjøen Utleie SUS v/ Stein Larsen (utbygger) er utbygger som ønsker å føre opp 3 stk 4-mannsboliger i nevnte felt. Utbygger har søkt og fått tilskudd om boligetablering i distriktene med kr. 1.633.000,-. Søknaden er motatt i august 2014 og behandlet av kommunene i november samme år.

Utbygger søker om følgende dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan:

§6, Rekkefølgebestemmelser Det søkes om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene for byggetillatelse, slik at byggetillatelse kan gis før opparbeiding av veg, vannforsyning og kloakkavløp er ferdig opparbeidet for hele området. Dette vil bli opparbeidet i forbindelse med bygging av 4---mannsboliger.,

§2.4, Boligtyper

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen om krav til enebolig på hver tomt. Etter en Markedsundersøkelse om boligbehov rettet mot Nordfjorden Lokalutvalg og Gildeskål Kommune, ønskes felt B1, B2 og B3 endret fra enebolig til 4 mannsboliger. To eneboligtomter slås sammen til en tomt for 4 mannsbolig, istedenfor 6 eneboliger blir det 3 stk. 4---mannsboliger. Endringen utløser ingen endring av utnyttelsen på 25%, det søkes altså ikke om økt utnyttelsesgrad. Det søkes heller ikke om endring av mønehøyder.

§ 4.1 Felles atkomstveg

Det søkes om dispensasjon fra inntegnet avkjørselsvei, for bedring av avkjøringsforhold. Endring av avkjørsel er i henhold til krav fra Gildeskål Kommune. Avtale om grunnavståelse fra grunneier foreligger og vedlegges denne søknad.

Begrunnelse:

Utbygger ønsker å utvikle området med 4 mannsboliger som er lettere å selge, samt rimeligere å bygge og dermed rimeligere ut mot markedet. Det er et underskudd av boliger i kommunene, også på Nygårsjøen. Utbygger har utført markedsundersøkelse om boligbehov rettet mot Nordfjorden Lokalutvalg og Gildeskål kommune. Utbygger har søkt og fått tilskudd om boligetablering i distriktene med kr. 1.633.000,- Søknaden er motatt i august 2014 og behandlet av kommunene i november samme år.

Vurdering:

I planens § 6 rekkefølgebestemmelser., utdrag:

« Det er ikke tillatt å gi byggetillatelse innenfor planområdet før veg og kryss mot fv 474 er ferdig opparbeidet samt nødvendig opparbeiding av veg, vannforsyning og kloakkavløp har funnet sted for planområdet»

Rådmannens vurdering:

For en utbygger er det vanskelig å klare å utvikle et helt bolig/hytte område med vva. Utbygger ønsker kun å utbygge vva i område B1 til B3 hvor boligene planlegges i første omgang, Rådmannen synes at det en akseptabel løsning.

§ 4.1 Felles atkomstveg

Det søkes om dispensasjon fra inntegnet avkjørselsvei, for bedring av avkjøringsforhold. Endring av avkjørsel er i henhold til krav fra Gildeskål Kommune. Avtale om grunnavståelse fra grunneier må foreligge og vedlegges søknad.

Rådmannens vurdering:

Foreslåtte veiløsning er en adskillig bedre løsning en det som ligger inne i plan. 4 november 2011 var grunneier Arnfinn Antonsen i møte med plan og utvikling ang planlagt veitrasee. Vedtatt trasee valg vil ødelegge noe av grunneiers hage, men grunneier foreslår å flytte veitraseen som foreslått fra utbygger.

I planens § 2.3 Areal til helårsboliger, B1 – B3 utdrag:

« I område B1, B2 og B3 kan oppføres frittliggende endboliger i inntil 2 etasjer, med mønehøyde inntil 8,5m over laveste terreng ved huset. På hver tomt kan det føres opp en frittliggende garasje med grunnflate på inntil 42 m2 dersom de terrengmessige forhold ligger til rette for det. Alternativt skal det på egen tomt opparbeides parkeringsplass for minst 2 biler. Garasje skal tilpasses bolighuset mht materialvalg, form og farge. Mønehøyde inntil 4,5 m over laveste terreng ved bygningen. Det samlede bebygde arealet (%-BYA) skal ikke overstige prosentdel av tomtearealet som er vist på plankartet.»

Rådmannens vurdering:

Boligene er tenkt plassert i felt betegnet B1, B2 og B3. 2 tomter slås sammen til 1 stor tomt hvor det da plasseres 2 bygninger type kubhus. I hver bygning er det 2 boenheter. Tomtene B1, B2 og B3 blir da bygd med 2 bygningskropper, til sammen 6 bygninger, til sammen 12 boenheter. Det blir ingen endring i utnyttelsesgrad eller mønehøyde.

I den generelle plan § 2 omtales byggeområdet på følgende måte:

«Bygninger skal oppføres med fasader i mur eller tre.

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.)

Bygningene skal også gis en utforming som passer til terrenget på den enkelte tomt. Minst mulig endring av eksisterende terreng.

- Terrasser skal også være laves mulig, tilpasses terrenget og til bygningen og skal ikke virke dominerende, men gi et fornuftig helhetsinntrykk.

Det skal gis best mulig dokumentasjon med begrunnelse for hvorfor en mener at valgt utforming passer til kravene.»

Rådmannens vurdering

Materialvalg bør være så nær opp mot de beskrevne kravene, men utforming av selve boligen kan ha en annen utforming enn det som er beskrevet i § 2, eks.vis kan det aksepteres boliger med flatt el skrå tak slik som vedlagte skisser viser.

«Iht plb § 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.»

I søknaden fra utbygger er det ikke vedlagt noe nabovarsler, men det er en forutsetning for at dispensasjon gis at naboene varsler der det berør naboer. Evt øvrige myndigheter skal også gi høve til å uttale seg i saken.

«I pbl § 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»

Gildeskål kommune mener at det foreligger fler fordeler en ulemper med å gi dispensasjon fra gjeldene reguleringsplan. Slik situasjonene er på boligmarkedet vil tiltaket avhjelpe et vanskelig boligmarked med at flere har muligheter å kjøpe bolig, det vil også avhjelpe leiemarkedet til en viss grad. Gildeskål kommune har alt gitt tilsagn om tilskudd til nevnte prosjekt. I søknaden om tilskudd er det beskrevet i hvilke område som er aktuell for utbygger å bygge, samt hvilke type enheter som skal føres opp. Man må også se på hva det dispenserer fra, her er det mindre avvik fra vedtatt reguleringsplan.

Forslag til vedtak:

Følgende dispensasjoner gis fra vedtatt reguleringsplan Nygårdsjøen BH 82:

- §6 – Rekkefølgebestemmelsene - Byggetillatelse gis før opparbeiding av veg, vannforsyning og kloakkavløp er ferdig opparbeidet for hele området. Dette vil bli opparbeidet i forbindelse med bygging av 4---mannsboliger.
- §2.4- Sammenslåing av tomter – Det gis dispensasjon for sammenslåing av 2 stk tomter til 1 stor tomt i feltet B1, B2 og B3
Det gis dispensasjon for oppføring av 3 stk 4 mannsboliger på hver og en av tomtene B1, B2 og B3.
- Dispensasjon fra bestemmelsen om krav til enebolig på hver tomt. Etter en Markedsundersøkelse om bolig behov rettet mot Nordfjorden Lokalutvalg og Gildeskål Kommune, ønskes felt B1, B2 og B3 endret fra enebolig til 4 mannsboliger. To enboligtomter slås sammen til en tomt for 4 mannsbolig, istedenfor 6 eneboliger blir det 3 stk. 4---mannsboliger. Endringen utløser ingen endring av utnyttelsen på 25%, det søkes altså ikke om økt utnyttelsesgrad. Det søkes heller ikke om endring av mønehøyder.
- § 4.1 Felles atkomstveg – Det gis dispensasjon fra inntegnet avkjørselsvei, for bedring av avkjøringsforhold. Avtale om endring av vei trasee og ny avtale om grunnavståelse må foreligge før tiltak igangsettes.

Dersom evt høringsinstansene ikke har vesentlige merknader delegeres det til rådmannen å fatte endelig vedtak om dispensasjon.

GILDESKÅL KOMMUNE

Inndyr den 14.04.2015


Høge D. Akerhaugen
Rådmann

Rune Reisænen
Virksomhetsleder

Hovedutvalg for plan og drifts behandling den 01.07.2011 som sak nr.: 56/11:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for plan og drifts innstilling:

Planutvalget anbefaler at innkomne klager på kommunestyrets vedtak i sak 9/11 om ikke å godkjenne reguleringsplan for "Nygård bolig- og fritidsområde" avvises. Det er ikke kommet inn nye momenter i klagen som tilsier at noen av klagen bør tas til følge.

Begrunnelse: Kommunen mener at reguleringsplan er behandlet i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.

Klagen oversendes Fylkesmannen for sluttbehandling.

Gildeskål Kommune

Postboks 54
8138 Inndyr
postmottak@gildeskal.kommune.no

Oslo, 13.03.2015

Søknad om dispensasjon fra gjeldende Reguleringsplan Nygårdsjøen BH 82

I forbindelse med tilrettelegging for bebyggelse av området omfattet av ovennevnte regulering, søkes det om dispensasjon fra reguleringsplanen på følgende punkter:

1. §6, Rekkefølgebestemmelser

Det søkes om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene for byggetillatelse, slik at byggetillatelse kan gis før opparbeiding av veg, vannforsyning og kloakkavløp er ferdig opparbeidet for hele området.

Dette vil bli opparbeidet i forbindelse med bygging av 4-mannsboliger.

2. §2.3, Boligtyper

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen om krav til enebolig på hver tomt.

Etter en markedsundersøkelse om bolig behov rettet mot Nordfjorden Lokalutvalg og Gildeskål Kommune, ønskes felt B1, B2 og B3 endret fra enebolig til 4 mannsboliger.

To eneboligtomter slås sammen til en tomt for 4 mannsbolig, istedenfor 6 eneboliger blir det 3 stk. 4-mannsboliger.

Endringen utløser ingen endring av utnyttelsen på 25%, det søkes altså ikke om økt utnyttelsesgrad. Det søkes heller ikke om endring av mønehøyder.

3. §4.1 Felles atkomstveg

Det søkes om dispensasjon fra inntegnet avkjørselsvei, for bedring av avkjøringsforhold. Endring av avkjørsel er i henhold til krav fra Gildeskål Kommune.

Avtale om grunnavståelse fra grunneier foreligger og vedlegges denne søknad.

NORDIC DESIGN & BUILDING SOLUTIONS AS

Besøksadresse:
Nye Vakåsveien 78
1395 Hvalstad, Norge

Postadresse:
Postboks 183
1378 Nesbru, Norge

Telefon: +47 66904569
Epost: mail@ndbs.no
www.ndbs.no

Vi mener dette vil gi en bedre løsning for bebyggelse på området, og håper på velvillig behandling.

Rammesøknad for 3 stk 4mannsbolig vil bli innsendt når dispensasjonen foreligger.

Med vennlig hilsen

Sujan Arnbjørn Lærdal

Siv. Arch. / Partner

+47 92261730

Nordic Design & Building Solutions AS

Vedlegg:

- Foreløpige tegninger av 4-mannsboliger
- Brev fra grunneier vedr endret avskjørsel

NORDIC DESIGN & BUILDING SOLUTIONS AS

Besøksadresse:
Nye Vakåsveien 78
1395 Hvalstad, Norge

Postadresse:
Postboks 183
1378 Nesbru, Norge

Telefon: +47 66904569
Epost: mail@ndbs.no
www.ndbs.no

- SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.6)**
- TK - Kommunalekonomisk anlegg
 - NS - Nærstedsjøn
 - FFFN - Fiske-, ferdsels-, friluft- og naturområde
 - FRL - Friluftsmåte på land
 - Friluftseveg
- FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.7)**
- FA - Felles allmennevog, avkjørsel
 - FP - Felles parkeringsplass
 - FL - Felles lekrområde
- KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2. ledd)**
- BH - Kombinert bolig/leilingsbygg

- Regulert parkeringsstrek**
- Restriksjonsgrense**
- Privat avkjørsel
 - Omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
 - Omriss av planlagte bygg
 - Vann, sjø, vassdrag
 - Måling/Avstandslinje

Gildeskål kommune

Reguleringsplan for
Nygårdsjøen

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

1. gangs behandling i planutvalget

2. gangs behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i planutvalget

Offentlig ettersyn i iderommet

Behandling i planutvalget

Behandling i kommunestyret

Behandling i planutvalget

Offentlig ettersyn i iderommet

Behandling i kommunestyret

Behandling i planutvalget

Vedatt i kommunestyret

Reguleringsplanen vil på tross av i samsvar med kommunestyrets vedtak. Bestemmelsene i planen er vist i rødt dokument.

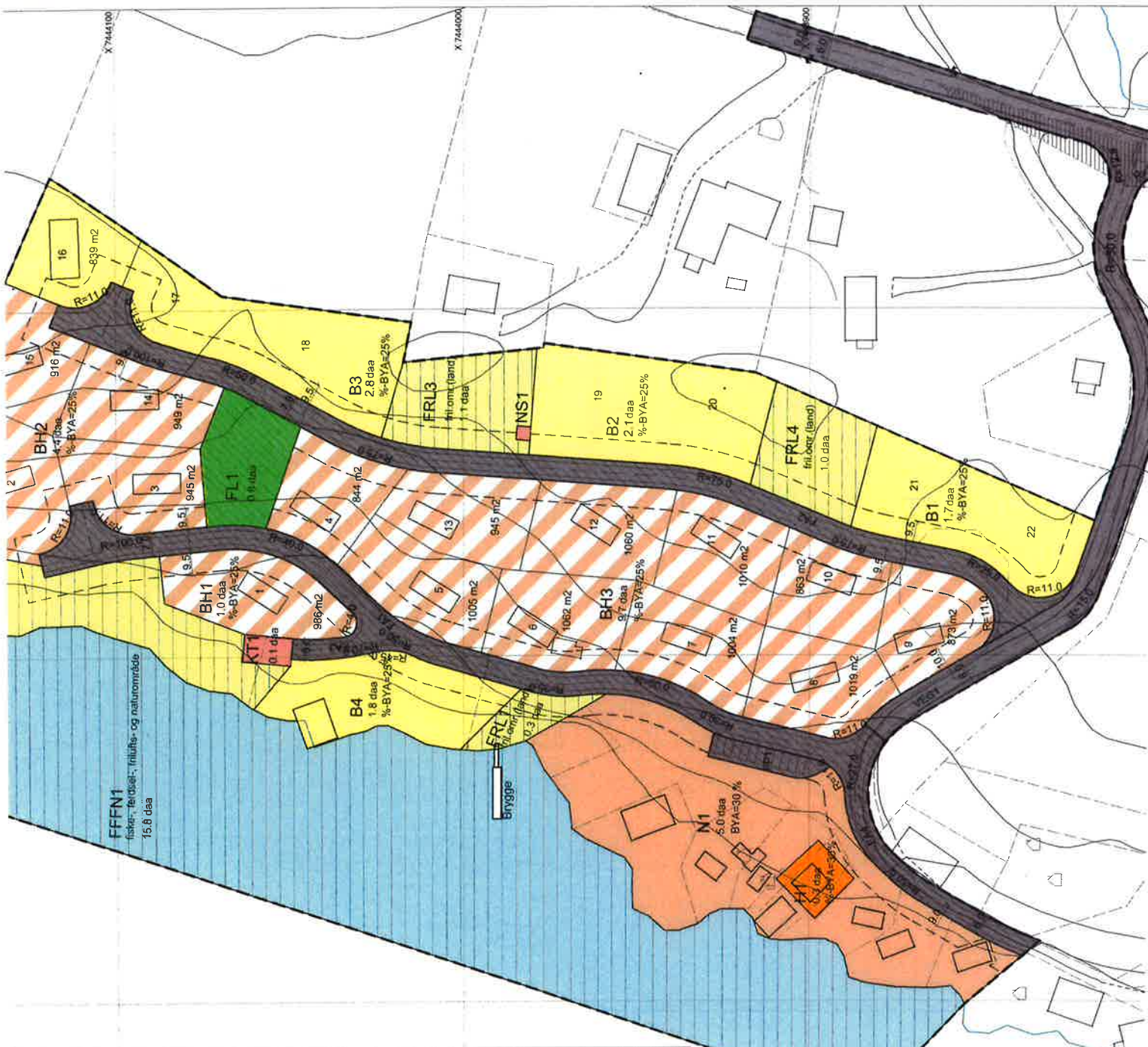
Dato	Sign.
27.10.2005	S.S.H.
14.03.2007	V.H.
07.04.-20.09.2007	V.H.
05.11.2007	V.H.
21.11.2007	V.H.
03.04.2008	V.H.
10.12.2009	V.H.
12.01.-01.04.2010	V.H.
10.06.2010	V.H.
24.06.2010	V.H.
11.11.2010	V.H.
17.01.-20.02.2011	V.H.
09.03.2011	V.H.
24.03.2011	V.H.

Dato	Revidert
27.04.2007	S.S.H.
Lagt inn i KT	S.S.H.
03.05.2007	S.S.H.
16.07.2007	S.S.H.
16.07.2007	R.H.B.
08.07.2008	R.H.B.
09.11.2009	R.H.B.
15.01.2011	R.H.B.
12.04.2011	R.H.B.

PLANEN UTARBEIDET DEN 10.04.2005 AV

A/S Salten Kartdata for
Dag Lundbakk og Jørn Jensen

Forslag revidert reguleringsplan
Foreløpig illustrasjonsrevisjon av 25.11.2014





Prosjekt

A 72-101

Prosjekt

Fugleperspektiv 01

Prosjekt

Sivilarkitekt Sujan Ambjørn Lærdal
Vestsidevegen 233
3528 Hedalen
Tlf 920 72 920

Prosjekt

1307

Prosjekt

Nygårdsstøen 4-mannsbolig

Tilfakshaver

Prosjekt

27.02.15

Prosjekt

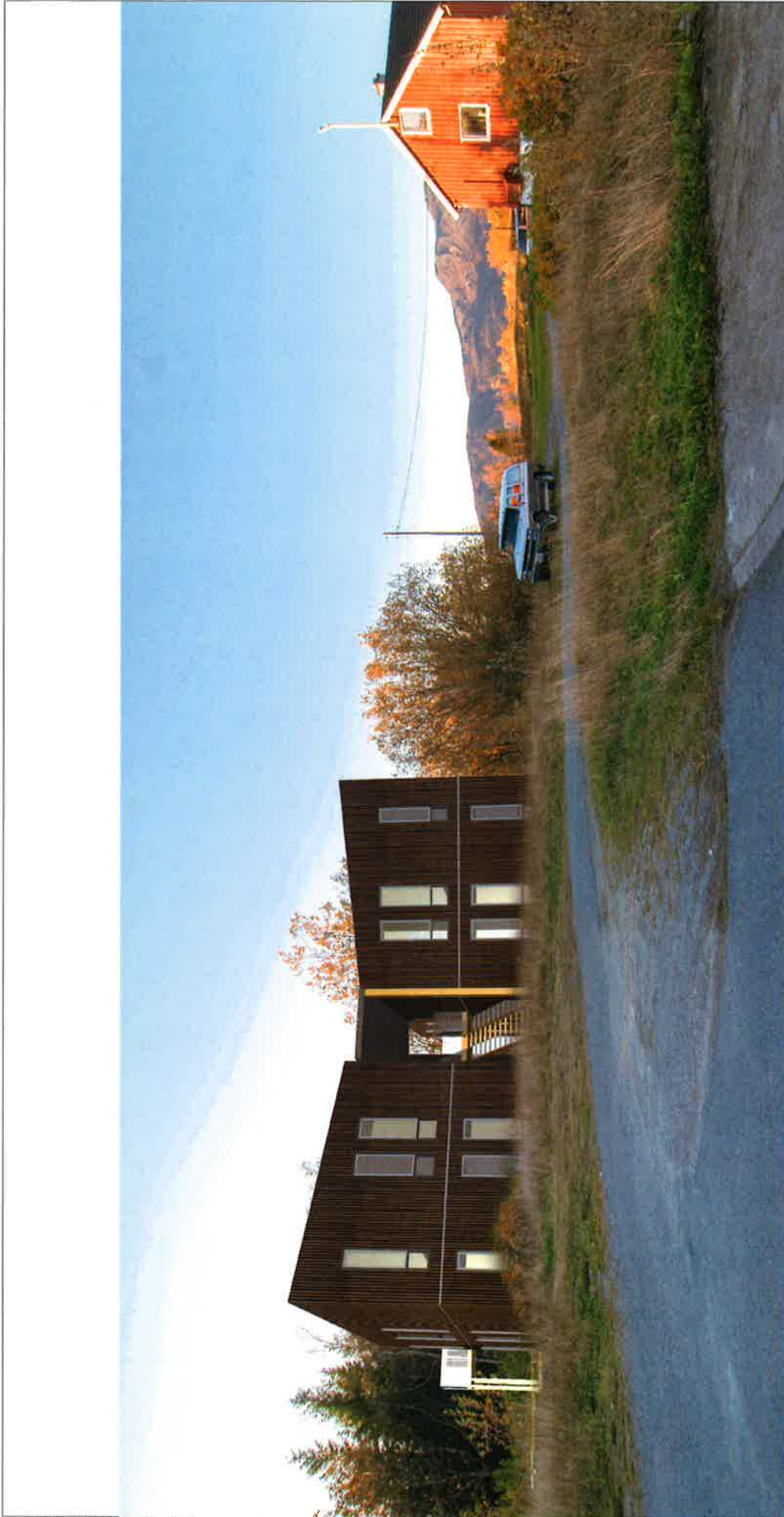
1:143,34

Prosjekt

A3 (420x297)

Prosjekt

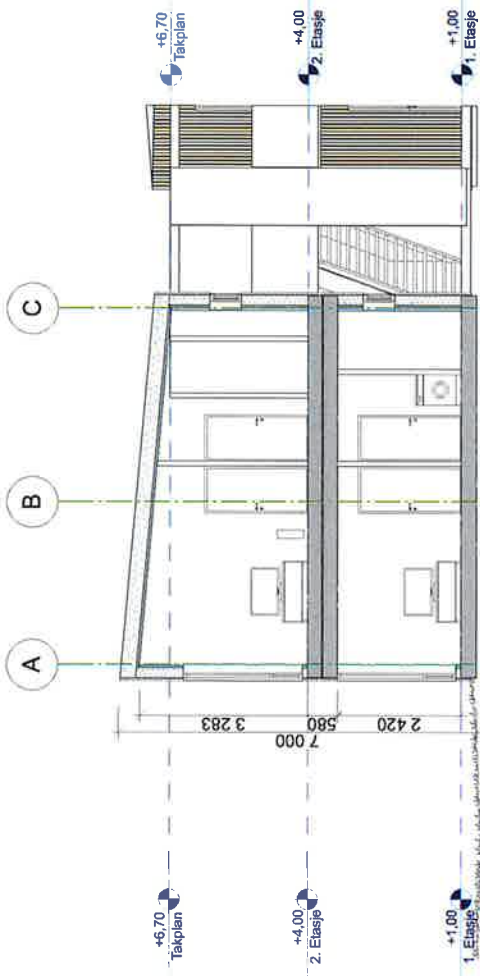
0



A 72-104	Fotomontasje nr1	Sivilarkitekt Sujan Arnbjörn Lærdal Vestsidevegen 233 3528 Hedalen Tlf 920 72 920	PROJEKTNR 000 PROSJEKTNAVN Nygårdsstøjen 4-mannsboilig Tiltakshaver	DATO 17.03.15 REVISJONSdato 03.03.15	MÅLSTORLEK 1:1,40 BYGGENUMMER A3 (420x297)	REVISJON A
----------	------------------	--	---	---	---	---------------

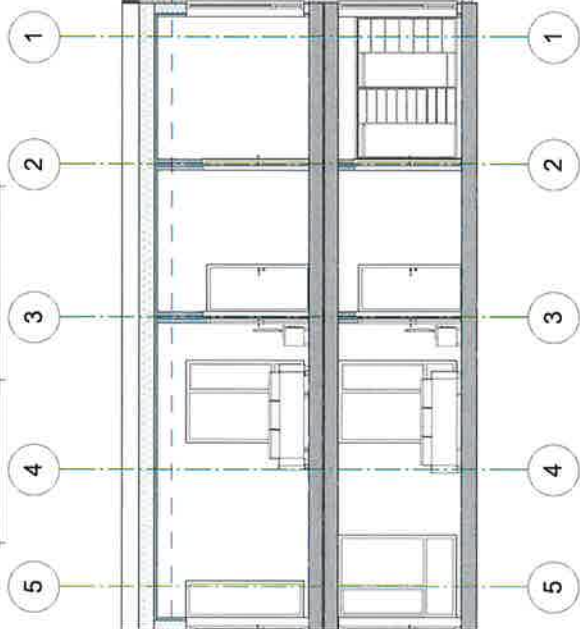


A 72-102	Perspektiv 02	Sivilarkitekt Sujan Ambjørn Lændal Vestsiden 233 3528 Hedalen Tlf 920 72 920	PROJEKTNR. 1307 BYGGERI/ANSV. Tilfakshaver	PROJEKTNAVN Nygårdsløjen 4-mannsboilig	TÆTTE 27.02.15 REVISION/ÅRS 	FLADTID 1:142,82 BYGNINGS A3 (420x297)	BYGNINGS 0
----------	---------------	---	---	--	---------------------------------------	---	----------------------



1:100 Snitt A

3 200 3 803



1:100 Snitt B

TITTELBLAD	PROSJEKTNUMMER 000	PROSJEKTNAVN Nygårdsboen 4-mannsboing	DATO 17.03.15	MAKSTOKK 1:100	NOVAZEN
Sivilarkitekt Sujan Ambjørn Lændal Vestsidenvegen 233 3528 Hedalen Tlf 920 72 920		Tiltakshaver			
A30-1		Snitt A og B			



ARNFINN ANTONSEN

Nygårdsjøen 05.11.11.

G.nr 53 B.nr. 8

Gildeskål kommune		Arkivsaknr:
		09/289-72
Avd:	Saksbeh:	Reg dato:
PLU	VH	08.11.11
Arkiv:	Kopi/side:	Kategori:
L12		

STEINHAUGEN

8120 NYGÅRDSJØEN

TLF 75756125/91113750

Gildeskål kommune plan og utvikling

Den 4. november 2011 var undertegnede i møte med Sturla Andersen og Bjørnar Thoresen ang. plan for omlegging av den kommunale veien fra fylkesveien og ned til den gamle dampskipskara. Som jeg sa til de ovenfornevnte herrer er jeg ikke villig til å avstå grunn der veien er planlagt omlagt. I midlertid kan jeg avstå grunn ber for der den nå er planlagt. Viser til rød markering i vedlagt kart. Dette vil ikke gå ut over min beplantede hage. Dessuten har ingen i området noen innvendinger mot dette. Derfor har jeg skrevet dette brev etter råd fra Andersen og Thoresen.

Hilsen

Arnfinn Antonsen

Bestemmelser i tilknytning til**REGULERINGSPLAN FOR NYGÅRDSJØEN. BH 82
i Gildeskål kommune****PlanID: 1838200601**

Vedtatt av Gildeskål kommunestyrets i møte 24.03.2011 i sak nr. 9/11.

Gildeskål kommune, Plan og utvikling,
8140 Inndyr 26.04.2011

Vidar K. Hansen
Saksbehandler

**§ 1
GENERELT**

Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1. Bygeområder: | Helårsbolig, fritidsbolig og naust. |
| 2. Offentlige trafikkområder: | Kjøreveg. |
| 3. Spesialområder: | Privat småbåtanlegg, friluftsområde i sjø,
friluftsområde på land, kommunalteknisk anlegg og
frisiktsoner |
| 4. Fellesområde: | Felles atkomst, felles gangveg og felles lekeområde |

**§ 2
BYGGEOMRÅDER**

Bygninger skal oppføres med fasader i mur eller tre.

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.)

Bygningene skal også gis en utforming som passer til terrenget på den enkelte tomt. Minst mulig endring av eksisterende terreng.

- Terrasser skal også være laves mulig, tilpasses terrenget og til bygningen og skal ikke virke dominerende, men gi et fornuftig helhetsinntrykk.

Det skal gis best mulig dokumentasjon med begrunnelse for hvorfor en mener at valgt utforming passer til kravene.

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.

2.2 Flerbruksområde til boliger – Hytter. BH1 – BH3.

I område BH2-BH4 kan det føres opp frittliggende boliger eller hytter i inntil 2 etasjer, med mønehøyde inntil 7,5 m over laveste terreng ved huset. Eventuelle hytter skal ha boligstandard.

På hver tomt kan det føres opp en frittliggende garasje med grunnflate inntil 42 m² dersom de terrengmessige forhold ligger til rette for det. Alternativt skal det på egen tomt opparbeides parkeringsplass for minst 2 biler. Garasjen skal tilpasses fritidsboligen mht. materialvalg, form og farge. Mønehøyde inntil 4,5 m over laveste terreng ved bygningen.

Det samlede bebygde areal (%-BYA) skal ikke overstige den prosentdel av tomtearealet som er vist på plankartet.

2.3 Areal til helårsboliger, B1-B3.

I område B1, B2 og B3 kan det oppføres frittliggende eneboliger i inntil 2 etasjer, med mønehøyde inntil 8,5 m over laveste terreng ved huset.

På hver tomt kan det føres opp en frittliggende garasje med grunnflate inntil 42 m² dersom de terrengmessige forhold ligger til rette for det. Alternativt skal det på egen tomt opparbeides parkeringsplass for minst 2 biler. Garasjen skal tilpasses bolighuset mht. materialvalg, form og farge. Mønehøyde inntil 4,5 m over laveste terreng ved bygningen.

Det samlede bebygde areal (%-BYA) skal ikke overstige den prosentdel av tomtearealet som er vist på plankartet.

2.4 Areal til helårsbolig, B4.

Eksisterende helårsbolig på område B4 kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. I tillegg kan det på området oppføres naust, garasje, atelier og flytebrygge innenfor rammen av tillatt bebygd areal.

Mønehøyde for nye bygninger skal ikke overstige 4,5 m, målt fra laveste terreng ved bygningen.

Det samlede bebygde areal (%-BYA) skal ikke overstige den prosentdel av tomtearealet som er vist på plankartet.

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.

§ 3 SPESIALOMRÅDER

3.1 Friluftsområde i sjø, FRS1.

Innenfor området regulert til friluftsområde i sjø skal det ikke plasseres anlegg som er til hinder for alminnelig båttrafikk gjennom området.

3.2 Friluftsområde på land, FRL1-FRL4.

Innenfor områdene regulert til friluftsmål skal det ikke føres opp bygninger og andre tekniske anlegg. Det skal heller ikke gjøres terrenginngrep. Områdene kan benyttes i henhold til bestemmelsene i friluftsløven.

3.4 Frisiktssoner.

Innenfor frisiktssoner i kryss tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon med høyde over 0,5 meter.

§ 4 FELLESOMRÅDER

4.1 Felles atkomstveg, FA1-FA3.

FA1-FA3 er felles kjøreatkomst for de tilstøtende tomter i området.

4.2 Felles lekeområde, FL1.

Område avsatt til lekeaktiviteter kan opprettholdes som naturområde eller opparbeides og tilpasses aktuelle aktiviteter som akebakke, ballspill, lekeapparater m.v. Det tillates ikke motoriserte aktiviteter i området, og det kan heller ikke oppføres bygninger på området.

Lekeområdet er til felles bruk for alle bolig- og hyttetomter innenfor planområdet.

4.3 Felles parkeringsplass

FP1 er felles parkeringsplass for N1 og H1.

§ 5 KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

På område KT1 skal det bygges pumpestasjon for spillvann fra hele planområdet. Anlegget skal bygges ned i terrenget på en slik måte at fotgjengere har uhindret adkomst til sjø.

§ 6 DIVERSE BESTEMMELSER

Rekkefølgebestemmelse:

Det er ikke tillatt å gi byggetillatelse innenfor planområdet før veg og kryss mot fv.474 er ferdig opparbeidet samt nødvendig opparbeiding av veg, vannforsyning og kloakkavløp har funnet sted for hele planområdet.

- Universell utforming:

Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig

- Kulturminner:

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jfr. Kulturminneloven § 8.

oooooooooooooooooooooooooooo

Planbestemmelsene er utarbeidet den 23.02.2006 av
A/S Salten Kartdata på vegne av Svale Bolig og Byggprosjekt AS. Fra juli 2007 har Corponor AS overtatt som tiltakshaver. Pr. 27.03.2009 er det Jørn Jenssen og Dag Lundbakk som er prosjekteiere.

Revidert:

10.04.2006: B/H-områder	(S.S.H.)
26.07.2007: Revidert i henhold til Planutvalgets vedtak den 14.03.2007	(S.S.H.)
08.07.2008: Revidert i henhold til Kommunestyrets vedtak den 21.11.2007	(R.H.B.)
27.03.2009: Nye prosjekteiere	(S.S.H.)
09.11.2009: Revidert i henhold til Planutvalgets vedtak den 03.06.2008	(R.H.B.)
20.11.2009: Revidert i henhold til kommuneplan	(V.H.)
12.01.2011: Revidert i henhold planutvalgets sak 63/10	(V.H.)

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR NAUST

Saksbehandler: Iren Førde
Arkivsaksnr.: 14/625

Arkiv: G/B N 57/28

Saksgang:

Sak nr:	Utvalg	Møtedato
133/14	Virksomhetsleder plan- og utvikling	18.06.2014
16/15	Planutvalget	23.04.2015
/	Planutvalget	

Det vises til: - Mail til Blix 01.07.14

- Svarmail fra Blix 01.07.14
- Mail til Blix, 01.07.14
- Bilder fra befaring 03.07.14
- Delegert vedtak 133/14 den 03.07.14
- Mail fra byggmester Jarle Vikjord AS den 03.09.14, vedlagt oppmålingsdata
- Mail fra Byggmetser Jarle Vikjord AS den 29.09.14, vedlagt byggesøknad, gjenpart av nabovarsel, matrikkeldata, kart og tegninger
- Brev til Vikjord, dat. 12.11.14
- Komplettering av søknad, mottatt 18.12.14
- Gjenpart av nabovarsel, mottatt 16.12.14
- Brev til Vikjord, dat. 27.01.15
- Brev fra Vikjord, dat. 29.01.15, vedlagt tegninger
- Mail fra Lise Budde, den 04.02.15
- Mail til Vikjord den 10.04.15
- Mail til Blix og Vikjord 14.04.15

Bakgrunn for saken:

Søknaden gjelder dispensasjon fra arealplanens bestemmelse om at naust i tilknytning til fritidsenhet kan ha maks bruksareal (BRA) på 40 m². Det søkes om å utvide eksisterende naust til et areal på 60 m².

Blix benytter Byggmester Jarle Vikjord AS i søkeprosessen. Vi har også mottatt mail med kommentarer til dispensasjonssøknaden fra Lise Budde som er tilknyttet konsulentfirmaet Holte Prosjekt/Holte Consulting.

Begrunnelse fra søker

Siden arealbegrensningen kun gjelder naust som er knyttet til fritidsenhet, er det vanskelig å se hva hensynet med arealbegrensningen faktisk er ment å være. Arealbegrensninger i arealplaner har som intensjon å opprettholde eller styrke områdets karakter, ved å sikre harmoni gjennom enhetlige volumer i bebyggelse.

Enhetlig utforming innebærer ikke nødvendigvis bebyggelse med likt bruksareal. I denne saken mener de det er fjernvirkningen som vil ha størst betydning.

Naustet slik det nå er omsøkt, er tilpasset nabonaustene på en svært god måte hva gjelder høyde, bredde og plassering, hvilket er de faktorene som oppleves fra sjøen og innlandet – altså fjernvirkningen. De kan dermed ikke se at overskridelsen av tillatt BRA vesentlig vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

Videre kan de vanskelig se at overskridelsen av tillatt BRA medfører noen ulemper verken i seg selv eller i forhold til omgivelsene, mens av fordeler kan nevnes både bedre brukbarhet og bedre tilpasning til de bebygde omgivelsene. Summert vil dette gi en overvekt av fordeler.

KOMMUNEPLAN § 7.1

Kommunen anfører i sitt brev at tiltaket er i strid med KP § 7.0 vedrørende krav til utforming/byggeskikk. Siden krav til utforming og byggeskikk ligger i § 7.1, antas vi at det er denne paragrafen det må dispenseres fra.

Kommunen har ikke vært tydelige på hvilke underpunkt av denne paragrafen tiltaket strider mot, vi har derfor listet opp alle punktene i kursiv med våre kommentarer under hvert punkt.

- 1. Forbindelse/siktlinjer til sjøen bør opprettholdes.*
Siktlinjene bevares i tilstrekkelig grad ut fra hva som kan forventes på eiendommer som er lagt til rette for slikt formål.
- 2. Tiltak i område med kulturhistorisk verdi må skje i samråd med fagfolk...*
Eiendommen berammes ikke av denne bestemmelsen.
- 3. Bygningen skal tilpasses terrenget. Minst mulig endring av eksisterende terreng.*
Naustet er godt tilpasset terrenget.
- 4. Balkonger/terrasser skal tilpasses terrenget og bygningen, og skal ikke virke dominerende, men gi et fornuftig helhetsinntrykk.*
Naustet er omsøkt med en veranda til loftet. Denne er tilpasset terrenget, og gir etter vår mening en god dynamikk sett opp mot de eksisterende naustene. Verandaen er en lett konstruksjon som etter vår mening ikke vil virke dominerende i helhetsbildet.
- 5. Søyler skal ikke overstige 1m over eksisterende terreng. Mindre terrengjusteringer kan tillates.*
Verandaens søyler for understøtting vil være høyere enn 1 meter, og en antar kommunen mener tiltaket strider med bestemmelsen på dette området.
- 6. Krav til universell utforming.*
Universell utforming betyr at produkt, byggverk og uteområde som er i alminnelig bruk skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke de på en likestilt måte så langt det er mulig. Universell utforming og tilgjengelighet er ikke det samme. Det er for dette prosjektet ikke krav om at utearealene skal være universelt utformet utover den løsning som foreligger med ramper mellom byggene som tilrettelegger for tilgjengelighet ned mot vannet. Jfr. TEK10 gjelder krav om universell utforming av byggverk kun byggverk for publikum og arbeidsbygg. Kravet til universell utforming gjelder ikke for naust.
- 7. Det er viktig at søker gir best mulig dokumentasjon med begrunnelse i forhold til byggeskikkskravene.*
OK

Ut fra listen ovenfor søkes om dispensasjon fra kommuneplanens § 7.1 vedrørende verandaen.

Vi mener hensynet bak denne bestemmelsen må være knyttet til estetikk og/eller fare for sammenstøt. Vi kan vanskelig se hvilke andre hensyn bestemmelsen er ment å ivareta.

Løsning med utenpå-montert veranda, understøttet med søyler, har vært et bevisst valg i dette prosjektet. Naustet har samme formspråk som nabonaustet, men med en variasjon i farge og kledning for å skape en form for selvstendighet i uttrykket. Verandaen vil underbygge denne

forskjellen, samtidig som tilpasningen allikevel ikke svekkes. Søylen vil, tatt i betraktning byggets plassering og funksjon, ikke redusere sikkerhetsnivået på tomten, samtidig som de estetiske kvalitetene blir ivaretatt. På tegningen kan verandakonstruksjonen oppleves som dominerende, men pga. dens enkle utførelse og plassering på tomten vil den ikke dominere det visuelle virkelighetsbildet. Vi mener hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes som følge av tiltaket.

Vi kan ikke se at verandaen er en ulempe hverken i seg selv eller i forhold til sine omgivelser, tvert i mot mener vil elementet tilfører naustområdet en fin dynamikk mellom ulikheter i detaljering i et eller sammensatt miljø. Slik vi ser det er det en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

OPPSUMMERT

Oppsummert mener vi en dispensasjon fra kommuneplanens § 2.2 for overskridelse av BRA og § 7.1 vedørende krav til utforming/byggeskikk ikke vesentlig vil tilsidesette de hensyn denne bestemmelsen er ment å ivareta, samtidig som det foreligger en overvekt av fordeler som taler for at dispensasjon kan gis.

Området og planstatus

Naustet ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er betegnet som et landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) hvor det er åpnet for spredt bygging. Finnset har få fast bosatte og en del fritidsbebyggelse.

Sjøarealene utenfor er avsatt til akvakultur.

Gnr 57/28 er ei nausttomt som ligger i rekke med i alt 6 nausttomter; hvorav ei annen tomt er bebygd i tillegg til denne. Nausttomtene ligger i Holkanvika som ikke er synlig fra fylkesveien. Veien ned fra fv er bratt.

I bestemmelsene til arealplanen, under LNF-områder er følgende vedtatt i § 2:

2.2. Naust og flytebrygger:

- Naust og flytebrygger skal fortrinnsvis samles i grupper som løser behovet for flere.
- Naust til boliger tillates i LNF-områder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt.
- Til hver bolig tillates bygd et naust.
- Naust, flytebrygger og båtplasser må tilpasses terreng- og landskapsformer og ikke være i konflikt med nærings-, natur- eller friluftsinnteresser; herunder badeplasser.
- Naust tillates ikke innredet til beboelse.
- Naust i tilknytning til fritidsenhet kan ha maks bruksareal (BRA) på 40 m².
- For hvert naust tillates inntil to vinduer i størrelse tilpasset bygningsdimensjonen.
- For øvrig gjelder bestemmelser om utforming/ byggeskikk se. § 7.1

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 opprettholdes.
- 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.
- Søylar 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.

Eksisterende naust

Geir Aleksander Blix fikk i 2008 byggetillatelse for et naust på 40 m² på denne tomte. Tegningene viser et ordinært naust på flat mark med doble dører i front, en enkelt dør på sidevegg og et lite vindu i den ene røstveggen.

Kommunen ble våren 2014 kontaktet av nabo som reagerte på at det var satt i gang utvidelse av naustet uten at de hadde mottatt nabovarsel.

Kommunen foretok befarings den 3. juli 2014. Geir Blix var tilstede. Det ble konstatert at det var igangsatt påbygging av naustet uten foregående søknad. Det ble videre konstatert at eksisterende naust har flere avvik i sin utforming i forhold til innvilget byggetillatelse fra 2008.

I delegertvedtak 133/14 den 03.07.14 ble det fattet vedtak om stans i arbeidene med øyeblikkelig virkning.

Det må derfor tas stilling til følgende:

- Hvordan skal kommunen reagere på at eksisterende naust har betydelige avvik i forhold til den byggetillatelse som ble gitt i 2008?
- Hvordan skal kommunen reagere på at det ble igangsatt påbygg uten foregående søknad og nabovarsling?
- Skal det gis dispensasjon fra bestemmelsene i arealplanen for å bygge naust med en grunnflate på 60 m² ?

Nabonaust

Eier av bebygd nabonaust fikk tillatelse til å bygge et naust på 74 m² i 1996. Tiltakshaver bygde naustet 70 cm høyere enn det han fikk godkjent. Planutvalget vedtok at naustet skulle

tilbakeføres til den høyde og utforming som det var gitt tillatelse til. Etter klage ble det gitt tillatelse til å la naustet stå som det er oppført.

Tiltakshaver hadde konkrete begrunnelser for utforming og størrelse.

Mellom de to bebygde tomtene er det laget en grunnmur, med støpt platt og båtutsett i betong.

Lovanvendelse

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 kan kommunen gi dispensasjon fra loven; inkludert vedtatte arealplaner med tilhørende bestemmelser. 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 ulempe 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.

Arealplanen 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.

§ 32-3. Pålegg om retting og pålegg om stans

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.

Overtredelsesgebyr

Kommunen har etter plan- og bygningsloven (pbl) § 32-1 plikt til å forfølge ulovligheter.

Ifølge pbl § 32-8 (utdrag) kan overtredelsesgebyr ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:

a) prosjekterer, utfører eller lar prosjektere eller utføre et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, eller i strid med vilkårene i tillatelse

b) utfører, lar utføre, bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov

Den ansvarlige skal varsles særskilt før overtredelsesgebyr vedtas, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Overtredelsesgebyr ilegges den ansvarlige av plan- og bygningsmyndighetene. Overtredelsesgebyret tilfaller kommunen. Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra vedtaket ble truffet, med mindre annet er fastsatt i vedtaket.

Når en overtredelse som kan medføre overtredelsesgebyr er begått av noen som har handlet på vegne av et foretak, kan overtredelsesgebyret ilegges foretaket. Dette gjelder selv om det ikke kan anvendes overtredelsesgebyr mot noen enkeltperson.

Departementet gir forskrifter med nærmere regler om gjennomføring av denne bestemmelsen, herunder utmåling, renter og registrering av ilagt overtredelsesgebyr. Det skal fastsettes et maksimumsbeløp for overtredelsesgebyret.

Endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg.

Byggsaksforskriften kapittel 16 omhandler overtredelsesgebyr. § 16-1 omhandler forhold som kan medføre overtredelsesgebyr og gebyrenes størrelse.

Foretak kan ilegges overtredelsesgebyr inntil angitte beløpsgrenser for forsettlig eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til g. Privatpersoner kan ilegges overtredelsesgebyr inntil halvparten av angitte beløpsgrenser for forsettlig eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til g.

a) Den som utfører eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-2 uten at det foreligger nødvendig tillatelse, ilegges gebyr:

1. inntil kr 10 000 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
2. inntil kr 50 000 der tiltak ikke i det vesentlige er i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
3. inntil kr 200 000 der tiltaket medfører alvorlig uoprettelig skade eller fare for dette.

c) Den som prosjekterer, utfører, lar prosjektere eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 til § 20-4 i strid med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, ilegges gebyr:

1. inntil kr 10 000 ved mindre avvik fra krav i byggteknisk forskrift, regler for plassering mv. samt plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8
2. inntil kr 50 000 ved avvik fra krav i byggteknisk forskrift, plan og regler for plassering mv. samt plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 som ikke er mindre
3. inntil kr 200 000 der overtredelsen har ført til, eller ved fare for at den kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet, samt ved vesentlige avvik fra plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Foretak og privatpersoner kan ilegges høyere overtredelsesgebyr enn nevnt i første ledd ved særlig alvorlige overtredelser. Ved vurderingen skal det særlig legges vekt på forhold som nevnt i § 16-2 første, tredje, fjerde og femte ledd.

§ 16-2. Utmåling av overtredelsesgebyr

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på hvor alvorlig overtredelsen er.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 16-1 første ledd bokstav a til e kan det legges vekt på om eventuelt pålegg som nevnt i plan- og bygningsloven § 32-8 bokstav g til l er fulgt.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 16-1 første ledd bokstav a til e og g kan det legges vekt på om overtrederen åpenbart kjente til at handlingen var i strid med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtrederen ved gjentatte anledninger har vært ansvarlig for forhold som kan medføre overtredelsesgebyr.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtredelsen bidrar til økonomisk gevinst, herunder om overtredelsen medfører at tiltaket eller eiendommen får en markert høyere økonomisk verdi.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtredelsen er gjort i vinnings hensikt. Ved vurderingen vektlegges om overtredelsen er gjort av profesjonelle aktører.

Det kan legges vekt på om overtredelsesgebyret vil virke urimelig ut fra overtrederens økonomiske situasjon.

Vurdering:

I denne saken er det flere ulovlige forhold. Eksisterende naust er ikke bygd i henhold til innsendte tegninger i 2008. Naustet er ca 100 cm høyere i front enn innsendt tegning 2008. Naustet har en støpt «kjellerdel» (?), og det er bygd dør og vinduer i røstet mot sjøen, samt en balkong understøttet av søyler med en høyde på knappe 5 m fra terreng til veranda. Total høyde i front er ca 5,80 m.

Videre er det startet en utvidelse av naustet uten forutgående søknad. Dette arbeidet ble stanset av kommunen i juli 2014. Total lengde på bygget i dag er målt til 14,40 m av kommunen. Taktro og vegger på tilbygg er bygd, samt golv. Bakvegg mangler.

Rådmannen mener det skal ilegges overtredelsesgebyr på kr 10.000 hver for de ulovlige forholdene; til sammen kr 20.000. Det må sendes forhåndsvarsel før gebyr utstedes, og søker skal ha anledning til å uttale seg før krav sendes.

Kommunen må videre ta stilling til om Blix skal få beholde naustet slik det nå framstår, og om det skal gis dispensasjon for en utvidelse som omsøkt.

Søker argumenterer med at omsøkt naust er tilpasset nabonaustene på en svært god måte hva gjelder høyde, bredde og plassering. Søker kan ikke se at et større BRA medfører noen ulemper i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Fordeler er bedre brukbarhet og bedre tilpasning til de bygde omgivelsene. Rådmannen viser til at eier av ferdig bygd nabonaust hadde en detaljert begrunnelse for den størrelse og utforming som dette naustet fikk. Naustet fikk en større høyde enn omsøkt, og dette ble det reagert på. Løsningen med overbygg i front, slik nabonaustet har, er tradisjonell byggeskikk på mange brygger og naust; for heising av ting opp på loft og for tørking av fisk. Her er søyler unngått.

Søker hevder at naustet er godt tilpasset terrenget. Dette er rådmannen uenig i. Naustet har fått en høy front i form av en betongmur, og dette er ikke terrengetilpasning. Det bryter med tradisjonell byggeskikk for naust.

Søker hevder at også verandaen er tilpasset terrenget, og at den ikke virker dominerende i helhetsbildet. Søker skriver videre at løsning med utenpå-montert veranda, understøttet med søyler, har vært et bevisst valg i dette prosjektet. Naustet har samme formspråk som nabonaustet, men med en variasjon i farge og kledning for å skape en form for selvstendighet i uttrykket. Verandaen vil underbygge denne forskjellen. Søker mener hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side som følge av tiltaket, og at det foreligger en klar overvekt av fordeler som taler for at dispensasjon kan gis. Rådmannen viser til at veranda på naust ikke er lokal byggeskikk. De bærende søylene under verandaen har en høyde på nesten 5 m og virker svært dominerende.

Rådmannen kan ikke se at det er gitt en begrunnelse for hvorfor det søkes om å bygge et naust av denne størrelsen. Søker begrunner søknaden med hensyn til naboens naust, og gir ulike vurderinger med hensyn til byggeskikk. Det er ikke framkommet et konkret behov for et naust av denne størrelse og høyde.

De vedtatte retningslinjene i arealplanens bestemmelse hva naust angår, er utformet med et mål om at naust fortsatt skal ha en tradisjonell utforming og fylle et tradisjonelt behov. Det er også et moment at balkonger og andre bygningsdetaljer som ikke tradisjonelt er å finne på naust, gir signaler om en annen bruk og vil virke privatiserende på strandsonen. Naust er bygd i utmark og i strandsonen. Dette er områder hvor allmennheten har fri ferdselsrett, og myndighetene har et ansvar for at slike områder ikke privatiseres.

Konklusjon

Rådmannen kan ikke se at det etter søkers begrunnelse foreligger en klar overvekt av av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Rådmannen anbefaler at naustet rives/endres slik at det framstår i tråd med byggetillatelse fra 2008.

Det sendes varsel om overtredelsesgebyr på til sammen kr 20.000.

Forslag til vedtak:

1. Planutvalget viser til søknad om dispensasjon for utvidelse av naustet på gnr 57 bnr 28, og kan ikke se at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon. Søker gir ingen begrunnelse for sitt behov for et naust som overstiger arealplanens bestemmelse om maks bruksareal på 40 m². Søknad om dispensasjon avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra vedtaket er gjort kjent for søker.

2. Planutvalget viser til at eksisterende naust avviker betydelig fra tegningen som fulgte søknaden i 2008 og som det ble gitt byggetillatelse for. Planutvalget ønsker ikke en utvikling med naust med høye fronter og balkong. Utvalget krever at naustet rives/endres slik at det framstår i tråd med byggetillatelse fra 2008. Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3. Frist for endring settes til 1. november 2015.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra vedtaket er gjort kjent for søker.

3. Søker ilegges overtredelsesgebyr med kr 10.000 for å ha bygd et bygg som avviker vesentlig fra tillatelse gitt i delegertvedtak datert 10.09.2008, med hjemmel i byggsaksforskriften § 16-1 bokstav a) punkt 2.
4. Søker ilegges overtredelsesgebyr med kr 10.000 for å ha startet utvidelse av naustet uten forutgående byggesøknad eller utsending av nabovarsel med hjemmel i byggsaksforskriften § 16-1 bokstav a) punkt 2.

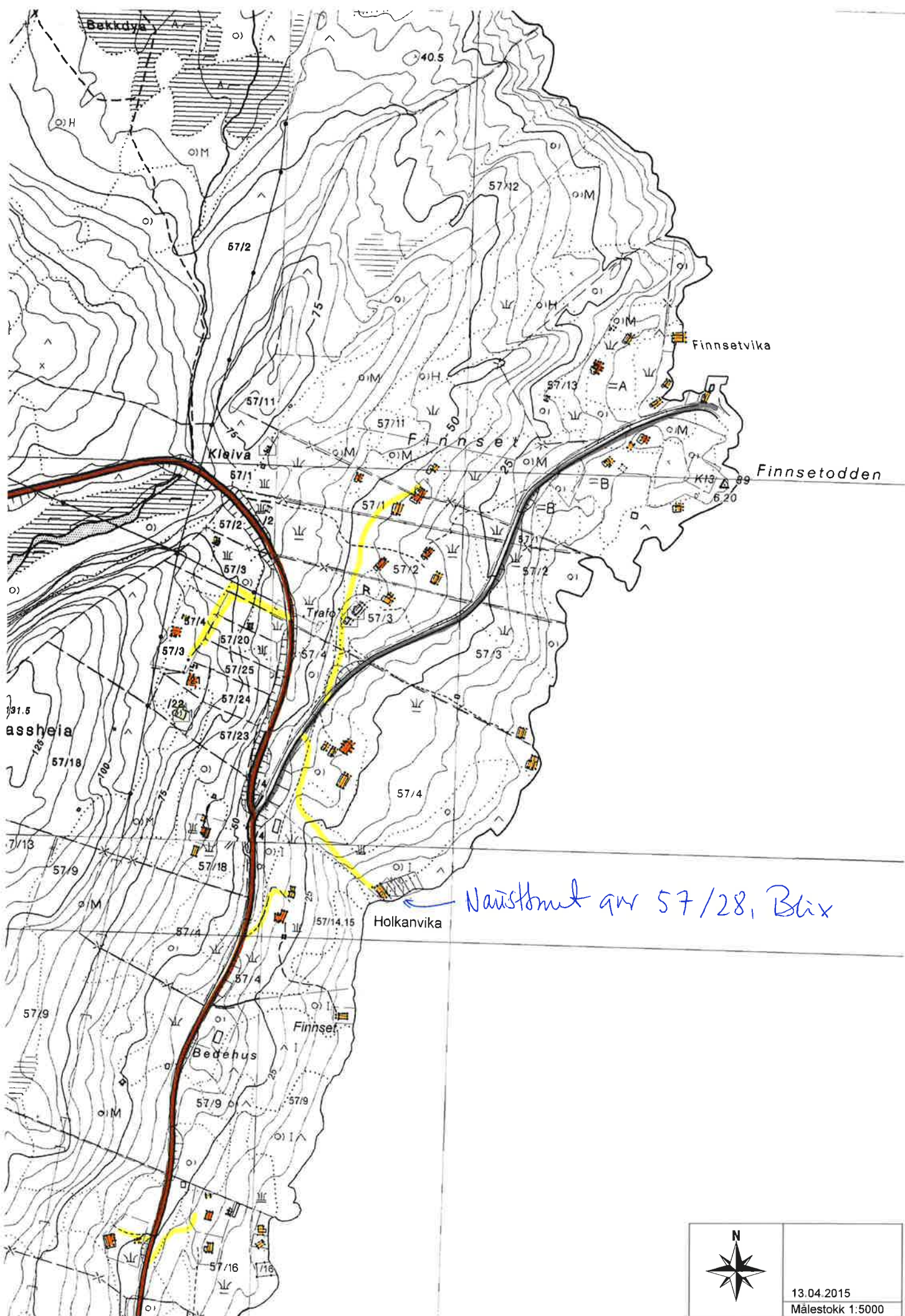
Ilegging av overtredelsesgebyr gjøres med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-8, samt byggsaksforskriften. Gebyrene ilegges etter forutgående varsling hvor det gis anledning til uttalelse jf plan- og bygningsloven § 32-2. Finner rådmannen at det framkommer opplysninger/uttalelser som kan gi grunnlag for å sette ned gebyrene eller avstå fra disse, legges saken fram for Planutvalget for ny vurdering.

GILDESKÅL KOMMUNE

Inndyr den 14.04.2015


Helge D. Akerhaugen
Rådmann

Iren Førde
Saksbehandler



Naustomut qvr 57/28, Blix



13.04.2015
Målestokk 1:5000

Gildeskål kommune		Arkivsaknr:
		14/625-7
PLU	BJ	Reg. nr:
		18/12-14
Gnr 57/28	Kopifskil:	Klassifikasjon:

CE

Komplettering av søknad om naust

Eiendom: 57/28 Gildeskål kommune
Saksnr: 14/625

Viser til kommunens brev av 12.11.2014 vedrørende manglende dispensasjonssøknad.

Manglende dokumentasjon, gjengitt fra kommunens brev:

«Før søknaden kan behandles må den suppleres med følgende opplysninger.

- *Søknaden krever dispensasjon fra kommuneplanenes arealdel § 7,0 krav til utforming/byggeskikk og § 2.2 Naust og flytebrygger. Naust i tilknytning til fritidsenhet kan ha maksimalt bruksareal (BRA) på 40m². Ditt omsøkte naust er på over 60m² og er ikke i tråd med gjeldende arealplanbestemmelser».*

Nabovarsling

Nabovarsel for dispensasjon er sendt, kvittering for dette vil ettersendes.

Søknad om dispensasjon

KOMMUNEPLAN § 2.2

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens § 2.2 for oppføring av naust større enn 40m² BRA. Bestemmelsen lyder: «Naust i tilknytning til fritidsenhet kan ha maks bruksareal (BRA) på 40m²».

Siden arealbegrensningen kun gjelder naust som er knyttet til fritidsenhet, er det vanskelig å se hva hensynet med arealbegrensningen faktisk er ment å være. Dersom naustet hadde tilhørt en bolig som ikke var nytt til fritidsbruk, kunne altså naustet slik vi leser kommuneplanen være bygget større uten å komme i strid med bestemmelsen.

Arealbegrensinger i arealplaner har som intensjon å opprettholde eller styrke områdets karakter, ved å sikre harmoni gjennom enhetlige volumer i bebyggelsen.

Området er oppdelt slik at det er tilrettelagt for en rekke på til sammen 6 naust, og vi må tro at hensikten med kommuneplanen er å sikre gode visuelle kvaliteter gjennom enhetlig utforming. Enhetlig utforming innebærer ikke nødvendigvis bebyggelse med likt bruksareal, i denne saken mener vi det er fjernvirkningen som vil ha størst betydning.

Naustet slik det nå er omsøkt, er tilpasset nabonaustene på en svært god måte hva gjelder høyde, redde og plassering, hvilket er de faktorene som oppleves fra sjøen og innlandet – altså fjernvirkningen. Vi kan dermed ikke se at overskridelsen av tillatt BRA vesentlig vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen i denne konkrete saken.

Videre kan vi vanskelig se at overskridelsen av tillatt BRA medfører noen ulemper hverken i seg selv eller i forhold til omgivelsene, mens av fordeler kan nevnes både bedre brukbarhet og bedre tilpasning til de bygde omgivelsene. Summert vil dette gi en overvekt av fordeler.

KOMMUNEPLAN § 7.1

Kommunen anfører i sitt brev at tiltaket er i strid med KP § 7.0 vedrørende krav til utforming/byggeskikk. Siden krav til utforming og byggeskikk ligger i § 7.1, antas vi at det er denne paragrafen det må dispenseres fra.

Kommunen har ikke vært tydelige på hvilke underpunkt av denne paragrafen tiltaket strider mot, vi har derfor listet opp alle punktene i kursiv med våre kommentarer under hvert punkt.

- 1. Forbindelse/siktlinjer til sjøen bør opprettholdes.*
Siktlinjene bevares i tilstrekkelig grad ut fra hva som kan forventes på eiendommer som er lagt til rette for slikt formål.
- 2. Tiltak i område med kulturhistorisk verdi må skje i samråd med fagfolk...*
Eiendommen berammes ikke av denne bestemmelsen.
- 3. Bygningen skal tilpasses terrenget. Minst mulig endring av eksisterende terreng.*
Naustet er godt tilpasset terrenget.
- 4. Balkonger/terrasser skal tilpasses terrenget og bygningen, og skal ikke virke dominerende, men gi et fornuftig helhetsinntrykk.*
Naustet er omsøkt med en veranda til loftet. Denne er tilpasset terrenget, og gir etter vår mening en god dynamikk sett opp mot de eksisterende naustene. Verandaen er en lett konstruksjon som etter vår mening ikke vil virke dominerende i helhetsbildet.
- 5. Søylar skal ikke overstige 1m over eksisterende terreng. Mindre terrengjusteringer kan tillates.*
Verandaens søylar for understøtting vil være høyere enn 1 meter, og en antar kommunen mener tiltaket strider med bestemmelsen på dette området.
- 6. Krav til universell utforming.*
Universell utforming betyr at produkt, byggverk og uteområde som er i alminnelig bruk skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke de på en likestilt måte så langt det er mulig. Universell utforming og tilgjengelighet er ikke det samme. Det er for dette prosjektet ikke krav om at utearealene skal være universelt utformet utover den løsning som foreligger med ramper mellom byggene som tilrettelegger for tilgjengelighet ned mot vannet. Jfr. TEK10 gjelder krav om universell utforming av byggverk kun byggverk for publikum og arbeidsbygg. Kravet til universell utforming gjelder ikke for naust.
- 7. Det er viktig at søker gir best mulig dokumentasjon med begrunnelse i forhold til byggeskikkskravene.*
OK

Ut fra listen ovenfor søkes om dispensasjon fra kommuneplanens § 7.1 vedrørende verandaen.

Vi mener hensynet bak denne bestemmelsen må være knyttet til estetikk og/eller fare for sammenstøt. Vi kan vanskelig se hvilke andre hensyn bestemmelsen er ment å ivareta.

Det må presiseres at denne bestemmelsen gjelder generelt for hele kommunen, og ikke spesielt for denne eiendommen eller liknende tiltak. Vi kan ikke se at intensjonen med kommuneplanen er å forby søylar over 1 meter i hele kommunen.

Løsning med utenpå-montert veranda, understøttet med søylar, har vært et bevisst valg i dette prosjektet. Naustet har samme formspråk som nabonaustet, men med en variasjon i farge og kledning for å skape en form for selvstendighet i uttrykket. Verandaen vil underbygge denne

forskjellen, samtidig som tilpasningen allikevel ikke svekkes. Søylene vil, tatt i betraktning byggets plassering og funksjon, ikke redusere sikkerhetsnivået på tomten, samtidig som de estetiske kvalitetene blir ivaretatt. På tegningen kan verandakonstruksjonen oppleves som dominerende, men pga. dens enkle utførelse og plassering på tomten vil den ikke dominere det visuelle virkelighetsbildet. Vi mener hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes som følge av tiltaket.

Vi kan ikke se at verandaen er en ulempe hverken i seg selv eller i forhold til sine omgivelser, tvert i mot mener vil elementet tilfører naustområdet en fin dynamikk mellom ulikheter i detaljering i et eller sammensatt miljø. Slik vi ser det er det en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

OPPSUMMERT

Oppsummert mener vi en dispensasjon fra kommuneplanens § 2.2 for overskridelse av BRA og § 7.1 vedørende krav til utforming/byggeskikk ikke vesentlig vil tilsidesette de hensyn denne bestemmelsen er ment å ivareta, samtidig som det foreligger en overvekt av fordeler som taler for at dispensasjon kan gis.

Vi håper vi med dette søknaden er tilstrekkelig opplyst slik at den kan realitetsbehandles.

Med vennlig hilsen
For Byggmester Jarle Vikjord AS

Jarle Vikjord

Mobil: 975 93 032

E-post: jarle@byggmester_vikjord.no

Gildeskål kommune
P.b. 54
8138 Inndyr

Gildeskål Kommune		Arkesaksnr
PLU		14/625-11
Saksbeir	BJ	Regulativ
Kopysirk		Kassasjou
Gnr 57/28		

Bodø, 29.01.15

REF. SAK 14/625
Iht deres brev av 27.01.15

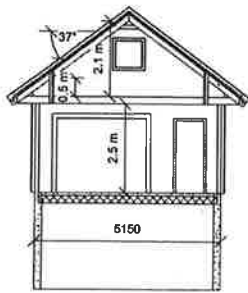
Oversender herved tegningene pr. post slik at dere mottar disse i korrekt målestokk.

Ny begrunnelse vil bli ettersendt pr. mail.

Med vennlig hilsen

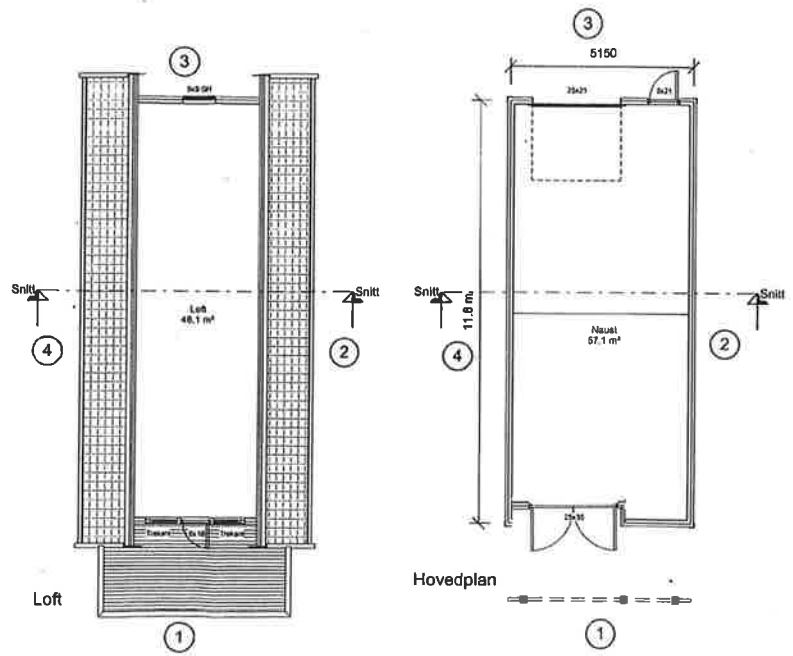


Byggm. Jarle Vikjord



Nederste del av naustgulv følger terreng.

Snitt



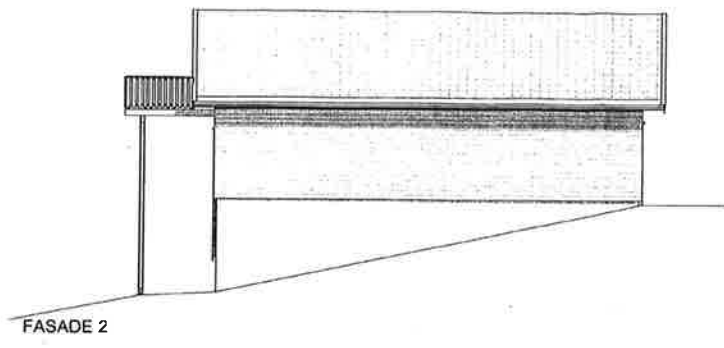
Loft

Hovedplan

Vedlegg E.

	Huset ditt Per 10/10/14 er det 100% 100% tryk 100% tryk	REV.	DATE	REVISJON	BYGG	PROSJEKT: Opptegning Naust	TEKN. PRINSIP: Planer og snitt	MÅLSTAV: 1 : 100
		TILTAKSMAKER: Blik	G. 10/10/14	ARKTEKT: Marit	DATO: 12.09.14	S. 101	TEKN. NR.: L101	

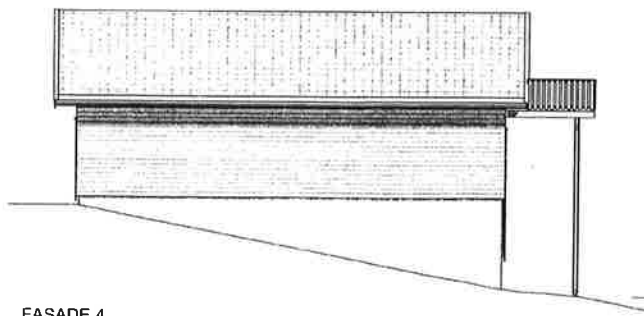
© Denne tegning må ikke kopieres eller forhandles i noe form uten tillatelse fra arkitektfirmaet.



FASADE 2



FASADE 3




FASADE 4



FASADE 1

Vedlegg E

	Herfølgt 25 P.O. Box 100 1800 Oslo	REV.	DATE	REVISION	EGN	PROSJEKT	TEGN. BYGNING	MÅLSTOKK
						Opptegning Naust	Fasader	1 : 100
© Dette tegning er ikke kopieret eller brukt uten tillatelse fra HUSFOLKET.						BYGGEKATEGORI	BYGGEKATEGORI	PROSJEKTNR.
						Blik	Marit	408
						BYGGEKATEGORI	BYGGEKATEGORI	TEGNER
						Serfinnset	Marit	1.102
						BØRSELÅSE	DATE	REV.
						Gildeskål	12.09.14	

Bjørn Olaf Jelstad

Fra: Lise Budde <Lise.Budde@holteprosjekt.no>
Sendt: 4. februar 2015 15:04
Til: Bjørn Olaf Jelstad
Kopi: jarle@byggmester-vikjord.no
Emne: 14/625, gnr57 bnr28, naust - svar på kommunens mangelbrev
Vedlegg: Gildeskål disp gulet.pdf

14/625-12

11/2-15

PLU

BOJ

Gnr 57/28

Hei Bjørn Olav,

Sender denne mailen på vegne av ansvarlig søker, Byggmester Jarle Vikjord AS, og viser til kommunens mangelbrev av 27.01.2015 hvor følgende etterspørres:

1. *Tegninger i målestokk 1:100 skal sendes pr. post.*

Dette er innsendt pr. post.

2. *Kommunen kan ikke se at det er noen klar begrunnelse i søknaden som viser til at fordelene er større enn ulemperne.*

Vi lurer litt på hva kommunen mener her, da vi selv mener å ha redegjort for fordeler og ulemper. Under utdrag fra vårt følgebrev, samt en egen oppsummering av fordeler/ulemper:

Vedrørende fordeler/ulempevurdering av dispensasjon fra størrelse i KP § 2.2, har vi i tillegg til hensynsvurderingen sagt følgende:

«Videre kan vi vanskelig se at overskridelsen av tillatt BRA medfører noen ulemper hverken i seg selv eller i forhold til omgivelsene, mens av fordeler kan nevnes både bedre brukbarhet og bedre tilpasning til de bygde omgivelsene. Sammert vil dette gi en overvekt av fordeler». Denne vurderingen må sees i sammenheng med vår øvrige redegjørelse knyttet til bestemmelsens hensyn.

Vedrørende fordeler/ulempevurdering av dispensasjon fra KP § 7.1, har vi i tillegg til hensynsvurderingen sagt følgende:

«Vi kan ikke se at verandaen er en ulempe hverken i seg selv eller i forhold til sine omgivelser, tvert i mot mener vil elementet tilfører naustområdet en fin dynamikk mellom ulikheter i detaljering i et eller sammensatt miljø. Slik vi ser det er det en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon». Denne vurderingen må sees i sammenheng med vår øvrige redegjørelse knyttet til bestemmelsens hensyn.

Oppsummert vil fordeler og ulemper etter vår vurdering se slik ut:

FORDELER: bedre tilpasning til de allerede bygde omgivelsene, bedre brukbarhet, bedre dynamikk i utformingen som gir økte visuelle kvaliteter

ULEMPER: ingen

Fullstendig dispensasjonssøknad som tidligere innsendt følger vedlagt, her er våre vurderinger gullet ut for gjøres tydeligere. Dersom kommunen trenger mer informasjon vedrørende dispensasjonsvurdering, vil det være fint om jeg om å bli kontaktet på telefon: 902 04 389 slik at jeg kan bistå søker med å få sendt inn det kommunen ønsker.

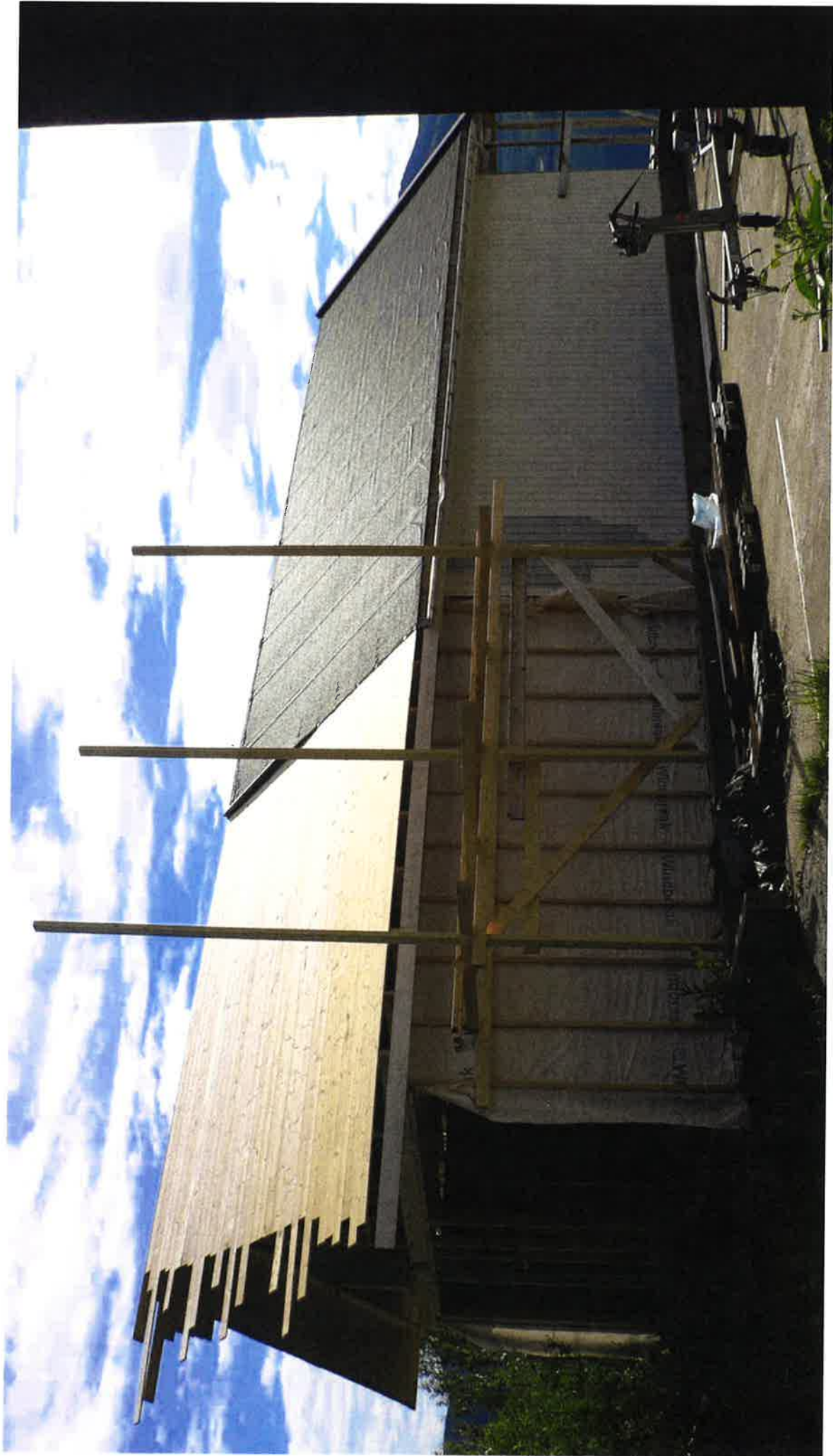
Med vennlig hilsen

Lise Budde

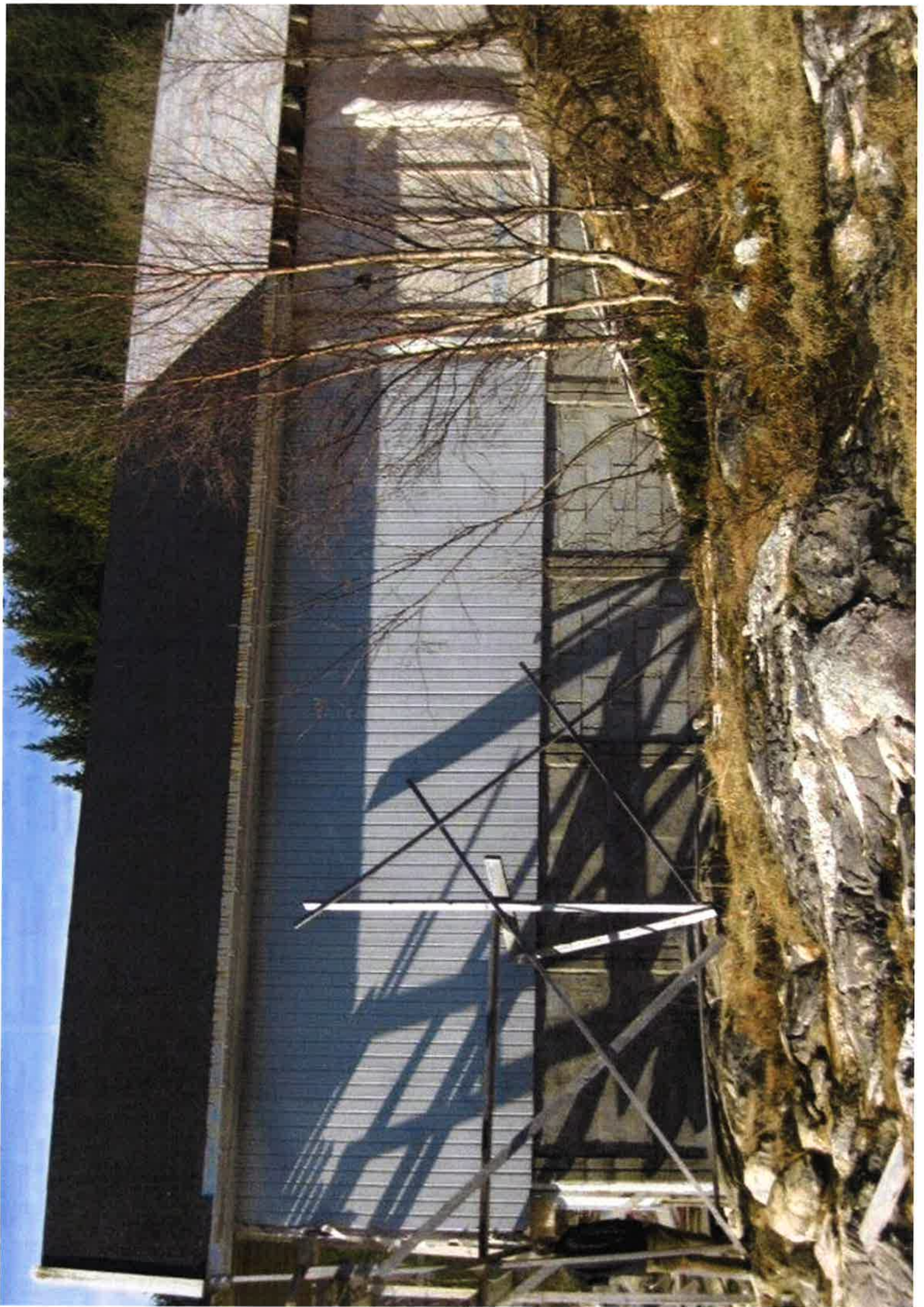
Senior fagkonsulent



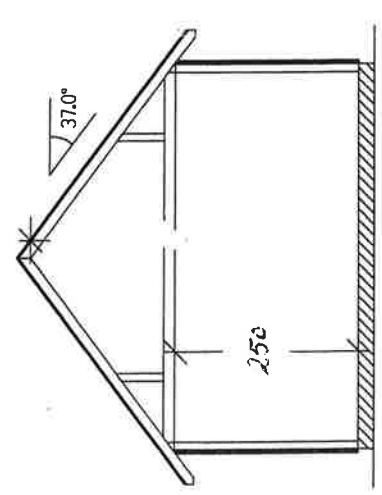
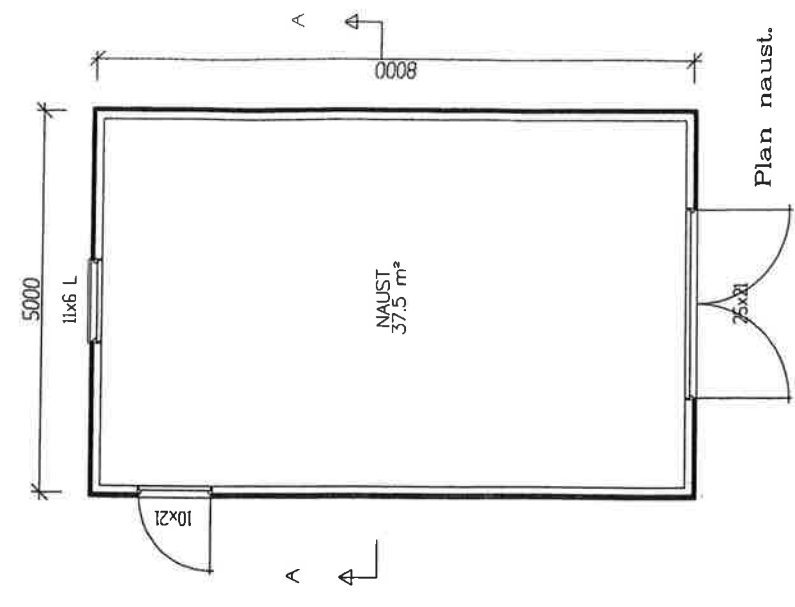
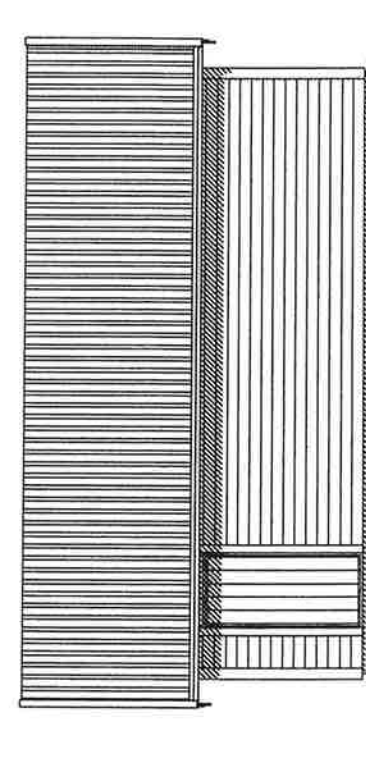
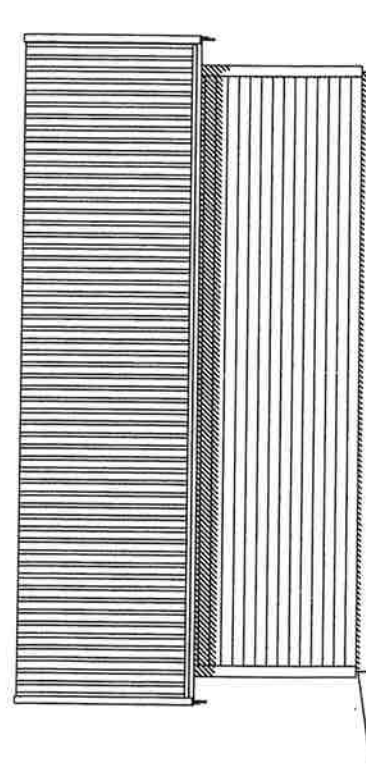
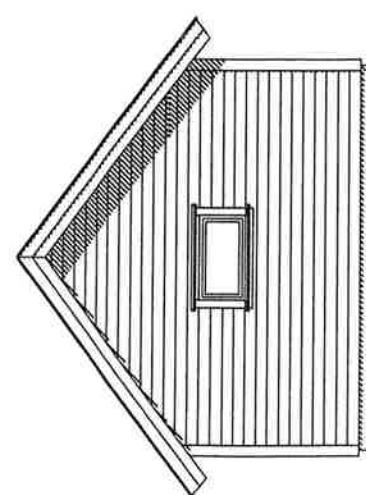
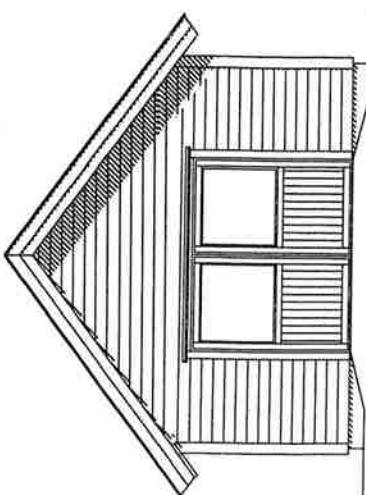
3.7.14



3.7.14



Tegningsskisse byggesed 2008



SNITT A-A

NAUST FOR: M=1:100
Blix,



17.01.08