



## Planutvalget

### INNKALLES TIL MØTE

21.05.2015 kl. 08:30

på På Kommunestyresalen, Inndyr

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

### SAKSLISTE

Saksnr. Arkivsaksnr.

#### REFERATER

#### DELEGERTE SAKER

- |       |         |                                                                                                                       |
|-------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22/15 | 14/149  | <b>SØKNAD OM DISPENSASJON FRA<br/>BYGGEFORBUDET I STRANDSONEN FOR<br/>BYGGING AV HYTTE/NORDLANDSHUS -<br/>FRAMNES</b> |
| 23/15 | 14/1071 | <b>SNORRE PETERSEN - DISPENSASJON FRA<br/>AREALPLANEN FOR BYGGING AV HYTTE<br/>MM GNR 64 BNR 1 - KUMMEREN</b>         |
| 24/15 | 15/147  | <b>NYGÅRDSJØEN MARINA - DISPENSASJON<br/>FRA REGULERINGSPLAN FOR<br/>TILLEGGSTOMT OG NYBYGG</b>                       |

25/15 12/959

**ENDRING REGULERINGSPLAN  
SKAUVOLLHALVØYA - 1. GANGS  
BEHANDLING PLANID: 201202**

Gildeskål kommune  
Inndyr, den 13.05.2015

Gunnar T.Skjellvik  
Leder



# REFERATER

**Dato:** - 08.05.2015

---

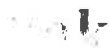
<b>Ref. nr.</b>	<b>Adressat:</b>	<b>Dokumenttittel</b>			<b>Løpenr.</b>
	Ut- /Inn	Reg.dat	Saksbeh.	Arkiv	Arkivsaksnr.
<b>1</b>	<b>KB-bygg:</b>	<b>BRUKSTILLATELSE</b>			1930/15
	I	24.03.2015	RÅD/PLU/BJ	G/B N 72/188	14/84-8

---

# Delegerte vedtak

Dato: 01.01.2015 - 08.05.2015 Utvalg: VPN Virksomhetsleder plan- og utvikling

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
15/28	19.01.2015 <b>Jan Breivik</b> BYGGESAK NABOEIENDOM	DS 7/15	RÅD/PLU/BJ	G/B N 25/542
15/170	17.03.2015 <b>GILDESKÅL BLIKK OG VENTILASJON –</b> BRUKSENDRING UTLEIEBOLIGER	DS 34/15	RÅD/PLU/BJ	G/B N 25/431
15/176	23.03.2015 <b>DAHL JAN EIRIK –</b> TILBYGG EKSISTERENDE HYTTE	DS 37/15	RÅD/PLU/BJ	G/B N 21/54
15/66	23.03.2015 <b>TONE LISE JACOBSEN-</b> BRUKSENDRING/SJØHUS TIL FRITIDSBOLIG.	DS 38/15	RÅD/PLU/BJ	G/B N 82/356
15/228	30.03.2015 <b>ARNE-HELGE JOHNSEN-</b> NAUST	DS 42/15	RÅD/PLU/BJ	G/B N 89/2
14/918	14.04.2015 <b>GILDESKÅL EIENDOM KF</b> GILDEBO EIENDOM KF - BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER	DS 50/15	RÅD/PLU/BT	G/B N 25/367 Søknad innvilget
15/156	20.04.2015 <b>KAREN HOLM JOHANSEN –</b> BRUKSENDRING GALLERI	DS 51/15	RÅD/PLU/BJ	G/B N 19/14
15/267	20.04.2015 SØKNAD OM BYGGING AV ARBEIDSBU/DRIFTSBYGNING	DS 52/15	RÅD/PLU/BJ	G/B N !6/2
13/380	23.04.2015 <b>BJØRNAR FLØTRE –</b> OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG	DS 54/15	RÅD/PLU/SA	G/B N 57/25
15/323	30.04.2015 SØKNAD OPPFØRING AV MIDLERTIDIG SAUNA	DS 55/15	RÅD/PLU/BJ	G/B N 81/51



# Delegerte vedtak

Dato: 01.01.2015 - 08.05.2015 Utvalg: VPN Virksomhetsleder plan- og utvikling

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
14/810	05.05.2015 <b>HARALD SOLØY</b> – DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUDET I STRANDSONEN MM FOR BYGGING AV DIVERSE BYGG - NYGÅRDSJØEN	DS 56/15	RÅD/PLU/IF	G/B N 53/19-20-2
14/784	06.05.2015 <b>IVAR KARLSEN</b> – DISPENSASJON FRA AREALPLANEN OG FRA BYGGEFORBUDET I STRANDSONEN FOR BYGGING AV PIR OG UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE I STOKKBRUVIKA	DS 57/15	RÅD/PLU/IF	P28
14/888	06.05.2015 <b>HANNE OG FRANK TORSTEINSEN</b> – DISPENSASJON FRA PLANKRAV FOR BYGGING AV BALKONG PÅ NAUST OG UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE - VÅGSOSEN	DS 58/15	RÅD/PLU/IF	P28

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUDET I  
STRANDSONEN FOR BYGGING AV  
HYTTE/NORDLANDSHUS - FRAMNES**

Saksbehandler: Iren Førde  
Arkivsaksnr.: 14/149

Arkiv: G/B N 46/9 og 17

**Saksgang:**

<b>Sak nr:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
25/14	Planutvalget	11.03.2014
36/14	Planutvalget	12.05.2014
22/15	Planutvalget	21.05.2015

Det vises til: - Planutvalgets sak 36/14, den 12.05.14

- Søknad fra Arnøybygg om rammetillatelse, dat. 29.01.15
- Estetisk redegjørelse, dat. 29.01.15
- Foreløpig svar, dat. 20.02.15
- Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, dat. 20.02.15
- Purring på svar, mottatt 23.03.15
- Ny purring, mottatt 30.03.15
- Svar på purring, dat. 31.03.15
- Mail fra søker, dat. 31.03.15
- Mail fra Høiskar, dat. 31.03.15
- Svarmail til Høiskar, dat. 31.03.15
- Mail fra søker, dat. 14.04.15
- Svarmail til søker, dat. 14.04.15
- Mail fra søker, dat. 14.04.15
- Svarmail til søker, dat. 15.04.15
- Mail fra søker, dat. 28.04.15
- Svarmail til søker, dat. 29.04.15

**Bakgrunn for saken:**

I Planutvalgets sak 36/14 ble det gitt dispensasjon fra arealplanen og fra byggeforbudet i strandsonen for riving av gamle bygg og nybygg på Framnes gamle handelssted. Det ble samtidig gitt bruksendring av flere bygg. Arnøybygg AS er engasjert for å søke om byggetillatelse og gjennomføre byggearbeidene. Arbeidene er godt i gang.

Et av tiltakene som er planlagt er bygging av et lite nordlandshus. Huset ønskes plassert nærmere strandsonen enn 50 m. I PLU sak 36/14 ble det satt vilkår om at dette bygget måtte flyttes lenger nord på eiendommen slik at det kom utenfor byggeforbudet i strandsonen som i arealplanens bestemmelser er satt til 50 m i spredtbygd-områder. Vedtaket ble ikke påklaget, men det søkes nå på nytt om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen for å få bygge huset lenger sør enn først omsøkt.

I arealplanen er området betegnet som landbruks-, natur- og friluftsområde SH35b, hvor det er åpnet for spredt bygging av inntil 3 nye hytter. Bygging/deling kan ikke skje nærmere strandsonen enn 50 m. Sjøarealet utenfor er avsatt til FFNF. Fiske, ferdsel, natur og friluft.

### **Søknad og begrunnelse**

Det har vist seg uheldig å flytte huset lenger nord som forutsatt i PLUs vedtak 36/14. Ved å flytte huset vil det komme lengre opp og komme i siluett sett fra havet/leia samt at det vil komme i siktsonen for eksisterende hytte på naboeiendommen.

De søker om å få bygge lengre sør enn først omsøkt. Vedlagte terrengsnitt med kotehøyder viser at hytta vil komme langt under siktlinjer fra eksisterende hytter på naboeiendommen. Plassering er etter deres skjønn den beste ut fra utformingen av landskapet og er den plasseringen som vil gi minst inngrep i naturen.

De mener at plasseringen ikke er til hinder eller sjenanse for allmennheten. Tvert imot vil området bli mer tilgjengelig med opparbeidede gangveier. Tiltaket er på en odde og det er ikke gjennomgangstrafikk av gående.

### **Nabo**

Da saken ble behandlet første gang, ga nabo følgende merknad: det er tinglyst 3 hyttetomter på deres eiendom. En av tomtene er i samme retning som hus 4 på vedlegg D1/nordlandshus. De ønsker å unngå interesskonflikt.

Søker hadde følgende kommentar til naboens merknad: Det er plassert 19 m fra grensen til bnr 24, og bør ikke ha noen vesentlig virkning på naboens bruk av sin eiendom.

Nabo har mottatt nabovarsel også denne gang, men har ikke kommet med merknader.

### **Andre interesser i området**

Sjøarealene utenfor Framneshalvøya er registrert som gyteområde, oppvekstområde og som område for aktiv fiske.

Framneshalvøya er registrert som en viktig nærtursområde i kommunens friluftskartlegging, status B. Området er i hovedsak benyttet av lokalbefolkningen på Kjøpstad.

Selv om det planlagte tiltaket arealmessig i liten grad berører naturmangfold, er det likevel foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i området. Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan finnes 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 og 20.

## Høring

Sist ble saken sendt på bred høring. De eneste merknadene som ble gitt, var fra Nordland fylkeskommune med hensyn til de kulturhistoriske verdiene på de gamle byggene. Rådmannen vurderer saken slik at det ikke er nødvendig med ny høring for å ta stilling til den foreliggende dispensasjonssøknaden.

## Lovanvendelse

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 19-1 kan kommunen gi dispensasjon fra loven; inkludert vedtatte arealplaner. Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Ingen har krav på dispensasjon. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering/det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

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

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.

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 for fradeling av ubebygde deler av eiendom.

Byggeforbudet vil i praksis gjelde områder som er angitt som landbruks-, natur- og friluftsområder i kommuneplanens arealdel. Slike områder vil da være underlagt en overlappende beskyttelse mot inngrep. Byggeforbudet kan fravikes gjennom planer og dispensasjoner.

I tillegg skal søknaden vurderes etter naturmangfoldloven, NML. NML 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.

## Vurdering:

Bygging av et nordlandshus med formål fritidsbruk vil gå på kvoten for nye fritidshus i SH35b, og med dette vil kvoten være nådd for nybygg i dette området

Ved å trekke hytta noe lenger nord, nærmere de andre byggene, vil det være mulig å plassere den mer enn 50 m fra strandsonen. Dette ble vedtaket sist av hensyn til å bygge i tråd med bestemmelsene til arealplanen, og samle byggene slik at minst mulig av strandsonen privatiseres i området.

Hytta ønskes nå plassert knapt 25 m fra strandsonen, ca 100 m lenger sør enn de øvrige byggene på eiendommen. Det planlegges anlegg av gangvei.



Rådmannen er ikke uten videre enig i søkers vurdering av at området blir mer tilgjengelig med opparbeidede gangveier. Gangveier på en privat eiendom, mellom bygg, vil virke privatiserende, og ikke i utgangspunktet innby til allmenn fredsel. Når det er sagt, er Framnes ei halvøy som i hovedsak nyttes som nærturområde for fastboende på Kjøpstad. En må anta at bygging av ei hytte i dette området ikke vil påvirke bruken av Framnes som friluftsområde i nevneverdig grad. Størstedelen av Framneshalvøya er ubebygde og disse områdene vil mest sannsynlig være mer attraktive som turområder enn området ved handelsstedet med sin bebyggelse.

Det er vanskelig å gjøre en konkret vurdering av siktforholdene, og eventuelle ulemper for naboeiendommen; eksisterende hus og ubebygde hyttetomter, uten å ha vært på stedet.

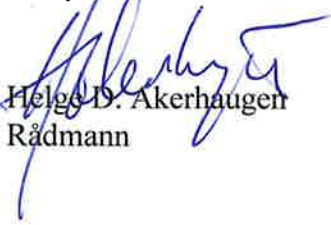
Det omsøkte tiltaket vurderes ikke å sette vesentlig til side hensynene bak LNF-formålet eller hensynene i lovens formålsbestemmelse.

**Forslag til vedtak:**

Planutvalget viser til søkers begrunnelse om forholdet til nabo, samt at andre deler av halvøya antas å være mer attraktive som friluftsområde. Planutvalget gir med dette dispensasjon for bygging av hytte/nordlandshus med den plassering som vist i kart merket vedlegg D1. Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

GILDESKÅL KOMMUNE

Inndyr den 12.05.2015

  
Helge D. Akerhaugen  
Rådmann

Iren Førde  
Saksbehandler

Gildeskål Kommune

8140 INNDYR  
Att: Bjørn Olav Jelstad

Nordarnøy: 20.02.15

## Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen på br 46/9 og 17

Viser til rammetillatelse gitt 14.05.14 (ref 14/149-22) og vår søknad om igangsetting av bygg 4 datert 29.01.15.

Søknaden av 29.01.15 inneholder alle tegninger, situasjonsplan og terrengsnitt. Disse dokumenter er derfor ikke vedlagt denne søknad.

Ber også om at det vurderes om søknaden kan behandles administrativt uten høring hvis mulig.

### **Dispensasjon og igangsettingstillatelse for oppføring av bygg nr 4.**

Det søkes herved om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen for Bygg nr 4. Det er det gitt rammetillatelse for under forutsetning av at det flyttes lengre nord på eiendommen jfr saksutredningen. Dette har i ettertid vist seg å være uheldig. Ved å flytte bygget lengre nord vil det komme lengre opp og komme i silhuett sett fra havet/leia samt at det vil komme i siktsone for eksisterende hytte på naboeiendommen.

Det søkes herved om å bygge hytten der den er vist på situasjonsplanen, altså lengre sør enn først omsøkt. Vedlagte terrengsnitt med kotehøyder viser at hytten vil komme langt under siktlinjer fra eksisterende hytter på naboeiendommen. Plasseringen er etter vårt skjønn den beste ut fra utformingen av landskapet på stedet og er den plasseringen som vil gi minst inngrep i naturen.

Vi mener at plasseringen av tiltaket ikke er til hinder eller sjenanse for bruk av allmennheten, tvert i mot vil området bli mer tilgjengelig med opparbeidede gangveier. Tiltaket er på en odde og det er ikke gjennomgangs trafikk av gående.

Vi ser frem til snarlig og positiv behandling av denne søknad. Skulle det være noe som er uklart eller det ønskes utfyllende opplysninger er det bare hyggelig for undertegnede å stå til disposisjon.

Med vennlig hilsen



John Kristian Karlsen  
Daglig leder

14/149-27  
~~15/86-9~~  
PHU 304 23/2-15  
46/9 og 17

Eksisterende hytter

Ny hytte

7668

Kote 30,00

Kote 25,00

Kote 20,00

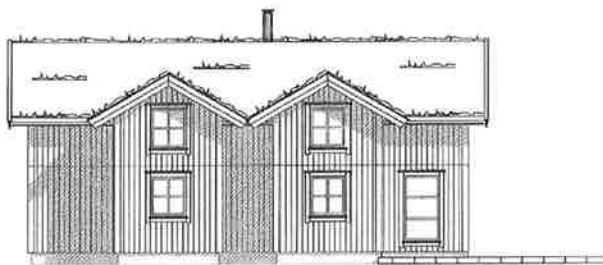
Kote 15,00

Kote 10,00

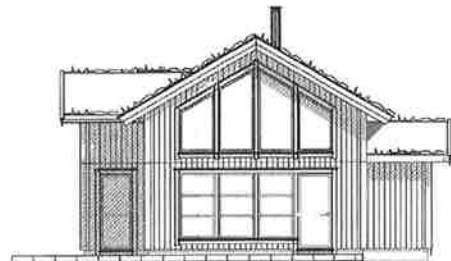
Kote 5,00

D4

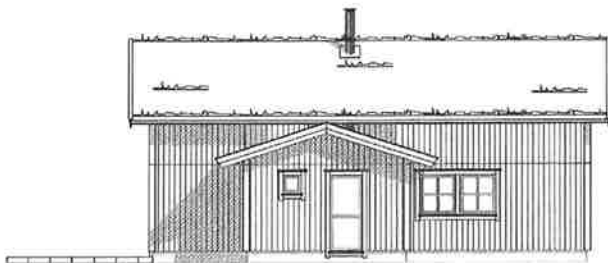
Vedlegg E1



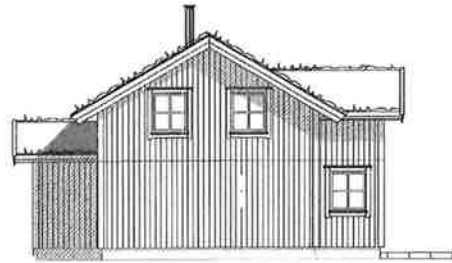
Fasader 1



Fasader 2

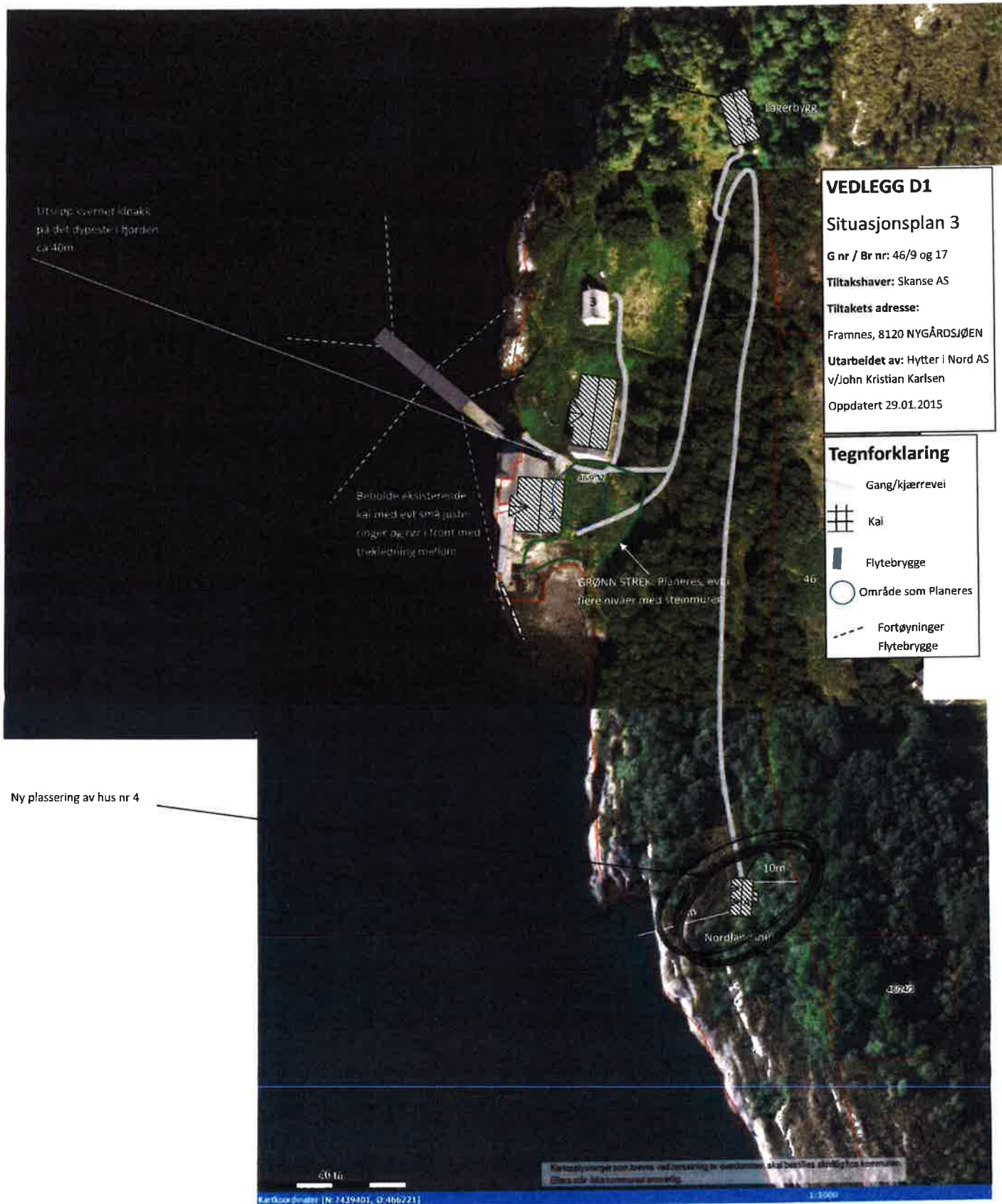


Fasader 3



Fasader 4

ARNØYBYGG AS	Tilbygger: Skanse AS	Dato: 24.10.2014
	Byggeplass: Frønes	Tegn: D.J.
	Kommune: Gildeskål	Prosjekt: 204-2
	Stør. 46 Ber. 17 Mål. 1:100	Tegner: SØ2
	FASADER	© Tegningen er beskyttet av opphavsrett.



**VEDLEGG D1**  
**Situasjonsplan 3**  
 G nr / Br nr: 46/9 og 17  
 Tiltakshaver: Skanse AS  
 Tiltakets adresse:  
 Framnes, 8120 NYGÅRDSJØEN  
 Utarbeidet av: Hytter i Nord AS  
 v/John Kristian Karlsen  
 Oppdatert 29.01.2015

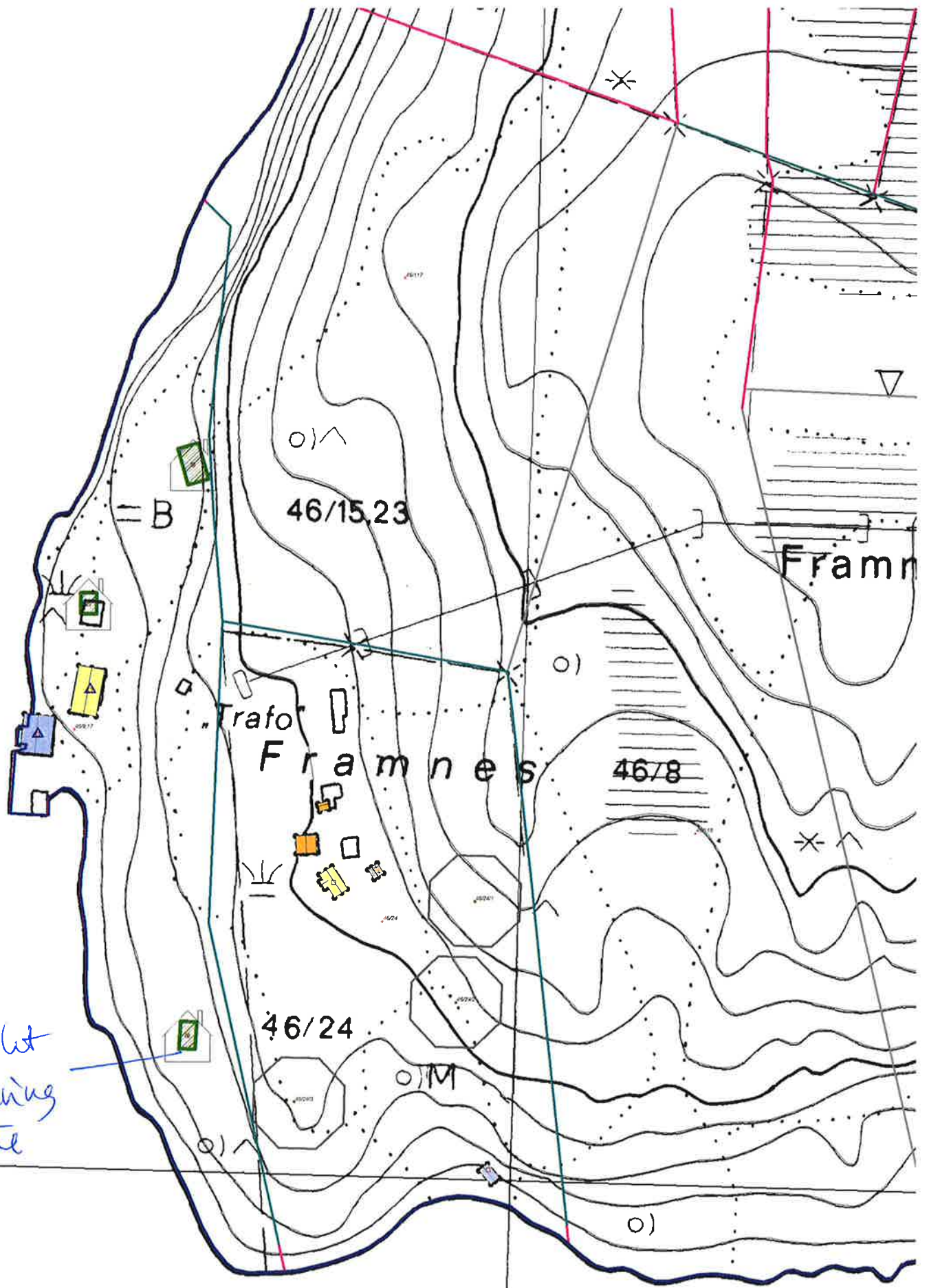
**Tegnforklaring**

- Gang/kjærveiv
- Kal
- Flytebrygge
- Område som Planeres
- Fortøyninger Flytebrygge

Ny plassering av hus nr 4

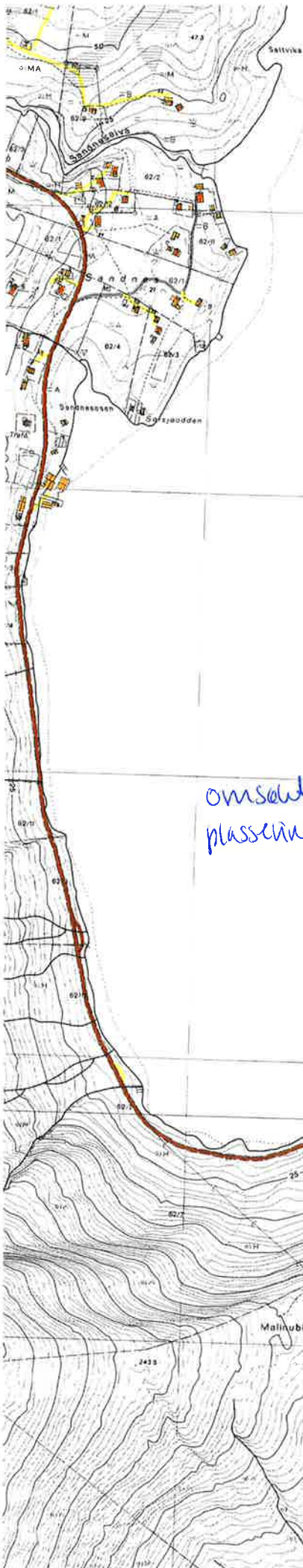
Ø omsøkt plassering, 2015

Vedlegg D1



Omsøkt  
plassering  
hytte

	07.05.2015 Målestokk 1:2000
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

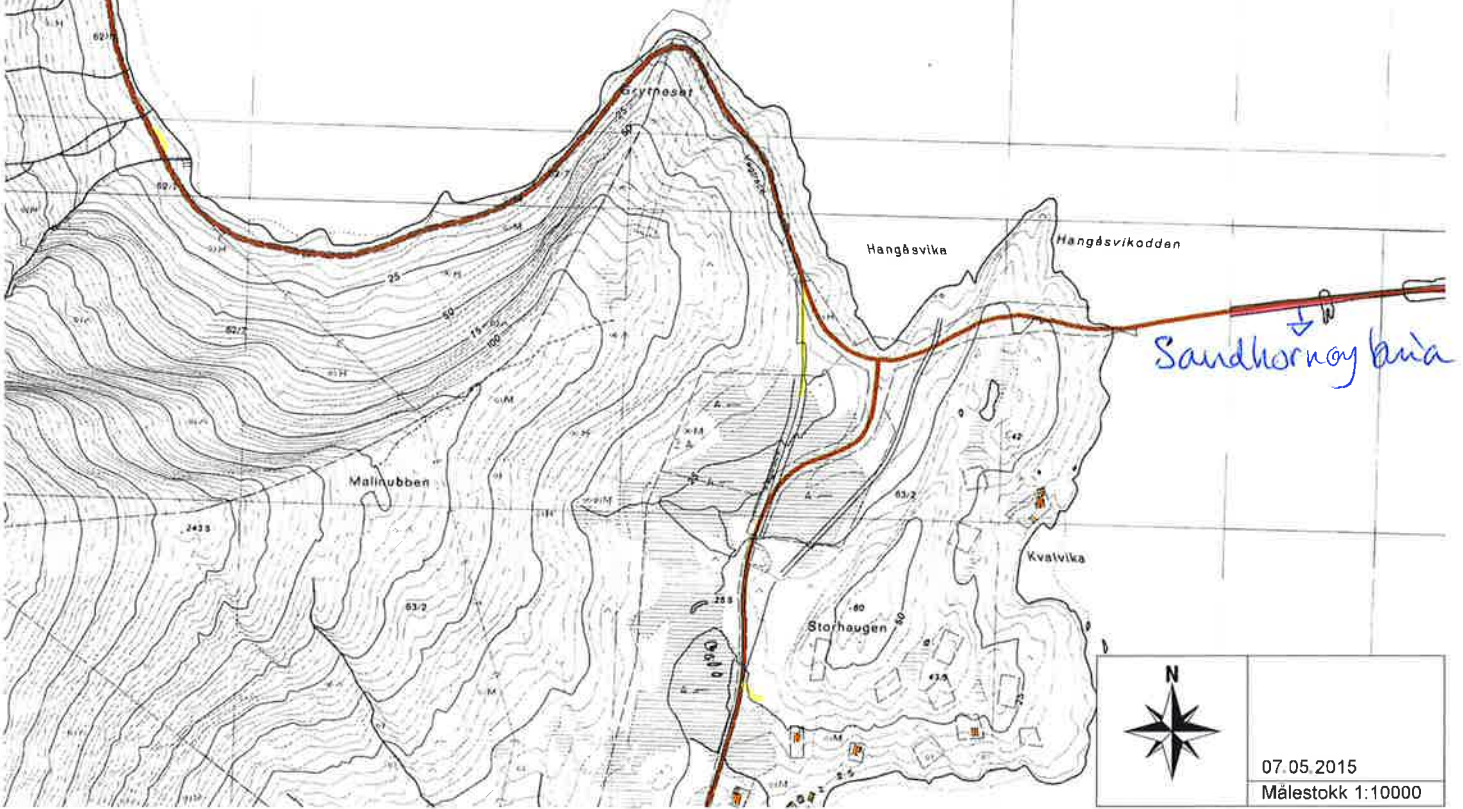


NORDFJORDEN



omsøkt  
plassering

Tverrsundet



Sandhornøykna



07.05.2015  
Målestokk 1:10000

**VEDLEGG D1 C2**

**Situasjonsplan 2**

G nr / Br nr: 46/9 og 17

Tiltakshaver: Skanse AS

Tiltakets adresse:  
 Framnes, 8120 NYGÅRDSJØEN

Utarbeidet av: Hytter i Nord AS  
 v/John Kristian Karlsen

Oppdatert 06.02.2014

**Tegnforklaring**

Gang/kjærrevei

Kai

Flytebrygge

Område som Planeres



Utslipp kvermet kloakk på det dypeste i fjorden ca 40m

Kai rives delvis og gjenoppbygges med flytebrygge foran

Is-skjerm for å hindre skade på kai

Bygges om som Njordlandshus

Kartet er utarbeidet av VIs og er utarbeidet av kommunen. Det er ikke ansvar for feil i kartet. Ellers står ikke kommunen ansvarlig.

Første skenad, januar 2014



**SNORRE PETERSEN - DISPENSASJON FRA  
AREALPLANEN FOR BYGGING AV HYTTE MM GNR 64  
BNR 1 - KUMMEREN**

---

Saksbehandler: Iren Førde  
Arkivsaksnr.: 14/1071

Arkiv: G/B N 64/1

---

**Saksgang:**

<b>Sak nr:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
23/15	Planutvalget	21.05.2015

---

Det vises til: - Søknad fra Søkertorget AS om byggetillatelse, personlig ansvarsrett og dispensasjon, kart, tegninger, bilder, mottatt 10.12.14  
-Brev fra Søkertorget AS, mottatt 17.12.14  
-Brev til søker, dat. 15.01.15  
-Anmerkninger fra nabo, mottatt 10.02.15  
-Brev fra Søkertorget AS, med vedlegg, mottatt 13.02.15  
-Brev til søker, dat. 09.03.15  
-Svar på merknader fra nabo, mottatt 11.03.15  
-Mail til søker den 11.03.15  
-Mail fra søker den 11.03.15  
-Mail til søker den 11.03.15  
-Mail fra søker den 24.03.15

**Bakgrunn for saken:**

Søknaden gjelder dispensasjon fra arealplanen og fra byggeforbudet langs sjø, vann og vassdrag for bygging av hytte, tilbygg fjøs og lysthus på gnr 64 bnr 1 i Kummeren.

Fjøset står knapt 40 m fra Kummernelva, påbygg vil bli enda nærmere. Hytta er plassert ca 50 m fra sjøen, og ca 30 m fra elva. Lysthuset er plassert ca 50 m sjøen og knapt 40 m fra elva.

I kommuneplanens arealdel er området betegnet som et landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) hvor det er åpnet for spredt bygging av boliger og næringsbygg; SBE 50. Hyttebygging er ikke tillatt. I bestemmelsene er det vedtatt byggeforbud i 50-meterssonen langs sjø, vann og vassdrag.

Søknaden er sendt av Søkertorget AS, men tiltakshaver er Snorre Pettersem, sønn av grunneier.

### Søkers begrunnelse

Vi kan ikke se at dispensasjonen gjør at hensynet bak bestemmelsen blir *vesentlig tilsidesatt* ved at det innvilges dispensasjon da det er en rekke fritidseiendommer som ligger langs sjøen i kommunen. Fritidseiendommen er planlagt 50 meter fra sjø, noe som er godkjent i store deler av kommunen. Elven som ligger langs tomtegrensen fører ikke laks/ ørret eller annen fisk da den tørker ut på tørre somrer.

I denne saken er det eksisterende hytte som står på garasjemuren til gnr/bnr 63/63 i Storhaugen 1 som er planlagt flyttet til denne tomten. Vi mener dette er et fornuftig og

miljømessig tiltak for samfunnet. På det areal som hytten ønskes plassert har tiltakshaver i en årrekke hatt sin campingvogn plassert på sommeren.

Det er lagt vekt på å beholde samme møneretning som øvrig bebyggelse. Hytten er på et plan og vi mener den faller naturlig inn på eiendommen.

Området det søkes på er uten sjenanse for omkringliggende bebyggelse eller friområder. Det er ikke turløyper og friområder som benyttes rundt bebyggelsen. Tiltaket blir likevel ikke til noen hinder eller sjenanse for denne bruken med å få godkjent en hytte her. Vi mener hytten er satt naturlig langs sjø sett i forhold til andre bygninger langs sjøen i området.

Tiltakshaver har lagt inn innspill til revidering av Kommunedelplanen med et brev datert 22.1.2014. Her søkes det om å få inn 3 nye fritidsbebyggelse under SBE 50.

Et alternativ til dispensasjonssøknad er å utarbeide egen reguleringsplan for tomten/ eiendommen. En prosess med å utarbeide reguleringsplan er kostnads og tidkrevende og det planlegges ikke noen utbygging eller fradeling ut over det som er i denne søknaden.. Det er ikke noe som tilsier at en reguleringsprosess skulle kreve noe spesielle krav. Området er bebygget, og eiere har ingen planer om annen fradeling eller utbygging av eiendommen.

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

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

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

Det er lagt særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dette gjøres med å ruste opp og fylle på gammel traktorvei rundt fjøsen.

### Merknad fra nabo

For det første er det helt ukjent for oss at det i Kummeren på Sandhornøy er regulert for bygging av hytter og fritidsbolig. Er også kjent med at enkelte beboere i Kummeren har ytret ønske om slik bygging for sine barn, men fått avslag med begrunnelse at det i Kummeren ikke er regulert for fritidsboliger.

For meg er hele denne prosessen som det her søkes om meget spesiell, da det allerede er satt opp en stor treplattung på ca 100 m<sup>2</sup> og anlagt stor oppstillingsplass for campingvogn uten at det forefinnes noen som helst søknad eller tilhørende tillatelse for dette arbeidet. Så vidt meg bekjent er det tillatt å sette opp en "liten" platting i tilknytning eksisterende hytte / fritidsbolig, men slik bolig er det ikke snakk om her i dette tilfellet. Plattingen er satt opp helt frittstående i terrenget. Dessuten er denne treplattingen oppført anslagsvis bare ca 30 – 40 meter fra strandsonen. Dernest er det i tillegg anlagt en vei tvers gjennom eiendom 64 / 13 for å få adkomst med biler og campingvogn uten at noen som helst aksept gitt for dette av eierne av 64 / 13.

Stiller store spørsmålstegn rundt lovligheten av å sette opp slik platting av mange hensyn, herunder også strandsonen som skal være en frisone på 100 meter

Mht utbedringen av låven er dette prisverdig da denne trenger sårt til vedlikehold, men bemerker at denne låve er anmerket som bevaringsverdig av Riksantikvaren. Dette stiller da spørsmål rundt tilbygg og utbyggingssøknaden med tilhørende store fasadeendringer. En annen kommentar vedrørende dette tilbygget og fasadeendringene er at i vedlagt skissetegning av 09.08.014 er angitt på vår eiendom Gnr Bnr 64 / 13.

Det sies i søknaden at en hytte på størrelse av 83 m<sup>2</sup> skal settes opp og plasseres på eiendom 64 / 1 men ingen detaljtegninger kan sees med nøyaktig plassering, høyder og avstander i terrenget etc. annet enn at den skal plasseres langt innpå strandsonen på 100 meter. Det samme gjelder for angitt grillhus

Finner det vanskelig å skrive under på dette nabovarsel, og kan ikke akseptere en slik uklar og forholdsvis udefinert utbygging. Dernest stiller jeg store spørsmålstegn med lovligheten av foreslått utbygging på eiendom 64 / 1 innenfor strandsonen

Dessuten stiller jeg også flere spørsmålstegn ved foretatt bygging av treplattung og opparbeidelse av adkomstvei til denne platting og campingvognoppstillingsplass blant annet gjennom Gnr Bnr 64 /13 som allerede er utført de to seneste årene som jeg har fremsatt klage om 2 møter med bygningsetaten i Gildeskål kommune sommeren 2014

En slik fritidsbolig som det her søkes satt opp om kan i mine øyne settes opp på andre steder på Gnr Bnr 64 /1 som da ikke bryter lover, reguleringer og andre regler.

#### **Kommentarer til nabo fra søker**

**I nabovarslingen og søknaden om dispensasjon er alle punkter som nevnes i naboklagen behandlet og vurdert opp mot gjeldende lovverk.**

Det eneste som er direkte feil i klagen er påstand om at låve er avmerket som bevaringsverdig av Riksantikvaren. Det ble den 26.01.2015 kl.12:45 ringt til Hans Nordhus ved Nordland Fylkeskommune for å sjekke om låve var bevaringsverdig. Hans Nordhus finner ingen bevaringsverdig låve eller annet på eiendommen i sitt register. Han henviser oss til Riksantikvaren som jeg ringer umiddelbart. Riksantikvaren ved Tore Trong har heller ingen bygninger som er avmerket bevaringsverdig eller på annen måte vernet/avmerket.

**Vår vurdering er at anmerkningene ikke skal tas til følge.**

#### **Mail fra nabo**

Viser til vår telefonkonferanse med byggherre Snorre Pettersen, byggsøker Søkertorget AS v/Åge Jørgensen og undertegnede torsdag 19. mars 2015 vedrørende byggesøknaden på gnr. 64, bnr. 1 - Kummeren, 8130 Sandhornøy hvor vi i fellesskap gjennomgikk vårt klagebrev datert 06.02.15, hvor en rekke spørsmålstegn ble stilt rundt denne byggesøknaden.

Etter nevnte gjennomgang og telefonmøte i etterkant mandag 23. mars 2015 med Plan og Utviklings avdelingen i Gildeskål kommune for bekreftelse av konklusjoner tatt i møtet 20. mars. De punkter som ble diskutert og konkludert i telefonkonferansen var, punktene vedrørende reguleringsbestemmelsene i f t fritidsboliger i Kummeren, strandsonen er 50 meter i Gildeskål (og ikke som jeg antok 100 m) og i tillegg er ikke låven/fjøset vernet av Riksantikvaren.

På bakgrunn av over forannevnte trekkes vår klage på disse punktene under forutsetningen at gjeldende lover og regler for Gildeskål kommune etterlevs.

### **Eiendommen**

Gnr 64/1 består av 4 teiger med et totalareal på ca 995 daa. I tillegg har eiendommen del i en utmarksteig på 420 daa, sammen med 3 andre eiendommer. Eiendommen har vel 15 daa fulldyrka jord, ca 11 daa innmarksbeite og 150 daa produktiv skog. På eiendommen står det i dag ei hytte, et gammelt fjøs, garasje, lysthus og naust. Fjøs og naust ligger ved sjøen/nedenfor gårdsveien, men øvrige bygninger ligger på andre siden av veien. Det gamle våningshuset ble fradelt i 1985.

Jorda er ikke i drift. Det er ingen landbruksdrift i Kummeren.

### **Lovanvendelse**

Søknaden skal behandles med hjemmel i plan- og bygningsloven og jordloven. I tillegg skal det gjøres vurderinger etter naturmangfoldsloven.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 kan kommunen gi dispensasjon fra loven; inkludert vedtatte arealplaner. 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 ulemper 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 kulant 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.

Formålet med jordlova er å legge forholdene til rette slik at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til (arealressursene) kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger.

En samfunnsgagnlig bruk innebærer at en tar hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoner sine behov. Forvaltninga av arealressursene skal være miljøforsvarlig og blant annet ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for mennesker, dyr og planter.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Naturmangfoldloven er en sektorovergrepene 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 miljørettslige prinsipper, blant annet føre-var-prinsippet og prinsippet om økosystemforvaltning og samlet belastning. Det skal framgå av beslutningen hvordan alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk er vurdert.

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

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.

### **Høring**

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

### **Vurdering:**

Saka gjelder oppsett av flere bygg i strid med arealplanens bestemmelser om byggeforbud innenfor 50 fra sjø, vann og vassdrag. Det er heller ikke åpnet for bygging av hytte/fritidsbolig i dette området. Det er gitt innspill til revisjon av arealplanen om bygging av fritidsboliger i bygda Kummeren, men inntil ny arealplan er vedtatt, er dette ikke tillatt.

Kommunestyret har til nå vært forsiktig med å tillate bygging av fritidsboliger/hytter i områder/bygder med fast bosetting og hvor det er ønskelig å styrke bosettingen. Dette spørsmålet bør det tas stilling til i overordnet planarbeid. Arbeidet med ny arealplan er kommet langt, og det synes uheldig å tillate en dispensasjon for bygging av hytte i et område hvor det ikke er åpnet for dette. Hyttebygging er ikke et prioritert formål for å dispensere fra gjeldende arealplan. Påbygg av vinterhage på fjøset, vil endre bruken av dette bygget, og krever at det gis bruksendring.

I tillegg er tiltakene plassert innenfor vedtatt byggeforbud ved sjø, vann og vassdrag. Dette er uheldig og bør unngås. Eiendommen gnr 64/1 er stor, og det er gode muligheter til å bygge i tråd med arealplanens bestemmelser.

Lovens vilkår for å gi dispensasjon er at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, og at det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Rådmannen kan ikke se at søkers begrunnelser angir slike vilkår som loven stiller opp.

Det er en klar verdi for landskapet og for allmennhetens adgang til fri ferdsel i strandsonen å begrense bygging i slike områder. Loven har byggeforbud i 100-metersbeltet ved sjø og vassdrag. I Gildeskål er det valgt å åpne for bygging inntil 50 fra sjø, vann og vassdrag i de områdene hvor det åpnes for spredt bygging. Å dispensere fra denne grensen, for et ikke-prioritert formål, på en eiendom hvor det finnes gode alternativer for bygging, vil etter rådmannens vurdering være veldig uheldig og gi feil signaler. For at arealplanen skal være det viktige arealpolitiske styringsredskapet det er ment å være, er viktig å være restriktiv med å dispensere.

Søker mener at ingen av lovens bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt. Rådmannen er uenig: bygging av et annet formål enn det som er vedtatt i arealplanen må sies å sette vesentlig til side de hensyn som ble tatt da planen ble vedtatt. Det samme gjelder for bygging i strid med byggeforbudet langs sjø, vassdrag.

Søker har som moment at det er en eksisterende hytte som skal flyttes. Dette mener rådmannen er et uvesentlig moment i forhold til om det skal gis dispensasjon eller ikke.

Det er tillatt å ha en campingvogn stående på egen gårdsplass, tun. Plassering av ei vogn i utmark eller i strandsonen er derimot ulovlig. Hvorvidt tiltakshavers campingvogn har stått lovlig på eiendommen tas ikke stilling til i denne saken.

Reguleringsplan med formål hyttebygging på eiendommen vil også være i strid med gjeldende arealplan.

Formålet med plan- og bygningsloven er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Søkers henvisning til ei sak i Meløy kommune er ikke relevant for saken. Denne gjaldt dispensasjon fra krav om regulering, og det er ikke det denne saken dreier seg om.

Når det gjelder vurdering av søknaden etter jordlovens bestemmelser, vil det være avgjørende om det gis bruksendring av fjøset. Dersom det skjer, anses det at eventuelt ny driftsbygning vil bli bygd på andre siden av veien, og at arealene ned mot sjøen blir mindre viktige for utnyttelsen av eiendommen til landbruksformål. Omsøkte byggeareal består av innmarksbeite jf gårdskart; ikke fulldyrka jord.

### **Konklusjon**

Rådmannen mener at søknaden ikke oppfyller plan- og bygningslovens vilkår for å gi dispensasjon.

Dersom fjøset skal påbygges med vinterhage, må det søkes om bruksendring og nytt formål må oppgis. Er formålet i strid med arealplanen, må det søkes om dispensasjon.

Når det gjelder naboens henvisning til ulovlig bygging av treplating i strandsonen og anlegg av vei uten foregående søknad, er dette forhold som vil bli behandlet av kommunen som egen sak.

**Forslag til vedtak:**

Planutvalget viser til saksutredninga og støtter rådmannens konklusjon om at bygging av et annet formål enn det som er vedtatt i arealplanen må sies å sette vesentlig til side de hensyn som ble tatt da planen ble vedtatt. Det samme gjelder for bygging i strid med byggeforbudet langs sjø, vassdrag.

Planutvalget kan heller ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dersom ny arealplan åpner for fritidsbebyggelse i området, kan det søkes på nytt. Men Planutvalget vil samtidig oppfordre tiltakshaver til at det ved eventuell ny søknad finnes plassering av hytte og lysthus som ikke er i strid med arealplanen og dens bestemmelser. Plassering må også hensynta eiendommens landbruksressurser.

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker, jf vedlagte orientering om klageadgang.

GILDESKÅL KOMMUNE

Inndyr den 11.05.2015

  
Helge D. Akerhaugen  
Rådmann

Iren Førde  
Saksbehandler

# SØK

SØKERTORGET AS

Gildeskål Kommune  
Byggesakskontoret  
Postboks 54  
8138 Inndyr

Bodø 18.8.2014

## Søknad om dispensasjon vedr bygging av hytte på Sandhornøy gnr/bnr : 64/1

Det planlegges å bygge fritidshytte på eiendommen Det planlegges å bygge et tilbygg på eksisterende fjøs samt et lite lysthus utenfor hytten. Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel som LNF område. Eiendommen ligger under SBE 50, Kummern.

Det søkes dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel for bygging av hytte/fritidsbolig, lysthus og tilbygg fjøs.

Det søkes også dispensasjon for å bygge nærmere sjø og vassdrag. Hytten vil bli liggende 50 meter fra sjø og 30 meter fra liten elv som går langs eiendommen.

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

### **Særlige grunner:**

Eiendommen i dag består av flere bygninger hvor alle er registrerte som fritidsbygg. Hytten ønskes plassert langs et berg på eiendommen, se vedlagte kart datert 18.8.14

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

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

Vi kan ikke se at dispensasjonen gjør at hensynet bak bestemmelsen blir *vesentlig tilsidesatt* ved at det innvilges dispensasjon da det er en rekke fritidseiendommer som ligger langs sjøen i kommunen. Fritidseiendommen er planlagt 50 meter fra sjø, noe som er godkjent i store deler av kommunen. Elven som ligger langs tomtegrensen fører ikke laks/ ørret eller annen fisk da den tørker ut på tørre somrer.

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

*Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.*

I denne saken er det eksisterende hytte som står på garasjemuren til gnr/bnr 63/63 i Storhaugen 1 som er planlagt flyttet til denne tomten. Vi mener dette er et fornuftig og

Nordstrandveien 65 A - 8012 BODØ

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

Orgnr: 993518964 Bankkonto: 1503 0885438





# SØK

miljømessig tiltak for samfunnet. På det areal som hytten ønskes plassert har tiltakshaver i en årrekke hatt sin campingvogn plassert på sommeren.

Det er lagt vekt på å beholde samme møneretning som øvrig bebyggelse. Hytten er på et plan og vi mener den faller naturlig inn på eiendommen.

Området det søkes på er uten sjenanse for omkringliggende bebyggelse eller friområder. Det er ikke turløyper og friområder som benyttes rundt bebyggelsen. Tiltaket blir likevel ikke til noen hinder eller sjenanse for denne bruken med å få godkjent en hytte her. Vi mener hytten er satt naturlig langs sjø sett i forhold til andre bygninger langs sjøen i området.

Tiltakshaver har lagt inn innspill til revidering av Kommunedelplanen med et brev datert 22.1.2014. Her søkes det om å få inn 3 nye fritidsbebyggelse under SBE 50.

Et alternativ til dispensasjonssøknad er å utarbeide egen reguleringsplan for tomten/ eiendommen. En prosess med å utarbeide reguleringsplan er kostnads og tidkrevende og det planlegges ikke noen utbygging eller fradeling ut over det som er i denne søknaden.. Det er ikke noe som tilsier at en reguleringsprosess skulle kreve noe spesielle krav. Området er bebygget, og eiere har ingen planer om annen fradeling eller utbygging av eiendommen.

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

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

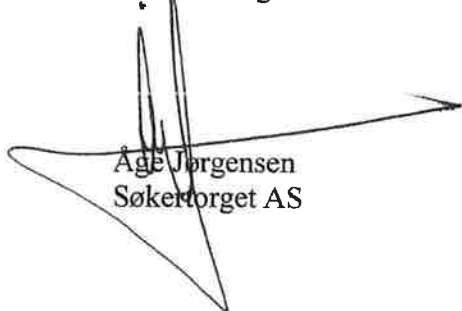
Ingen av lovens bestemmelser eller hensynene i KPA blir tilsidesatt ved å stadfeste denne søknaden om dispensasjon.

Det er lagt særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dette gjøres med å ruste opp og fylle på gammel traktorvei rundt fjøsen.

Hele tiltaket er nabovarslet uten noen protester.

Dispensasjonssøknaden ønskes behandlet samens med søknad om tillatelse til tiltak.

Med vennlig hilsen



Åge Jørgensen  
Søkertorget AS

D-2

F-1

# SØK

SØKERTORGET AS

Gildeskål Kommune  
Kommunalteknisk kontor  
V/Bjørn Olav Jelstad  
8138 Gildeskål

Bodø 20.08.2014

**Vedlegg til søknad om ny hytte, lysthus og tilbygg fjøs**

Det vises til totalt areal BYA i A-1

Hytten har en BYA på 82kvm og vil bli bygget på en ringmur som tilpasses mot bergknausen foran. På det høyeste blir ringmuren ca 1,2 meter og skal romme gråvannsfilter og oppsamling fra snurredo.


Lysthuset ved siden av hytten er på ca 9 kvm.

Tilbygget til fjøsen er på 65 kvm.

Gamle traktorvei på sørsiden av fjøsen rustes opp og gruses, se vedlagte situasjonskart D-1

Er noe uklart tar dere kontakt.

Med vennlig hilsen



Aage Jørgensen  
Søkertorget AS

Nordstrandveien 65 A - 8012 BODØ

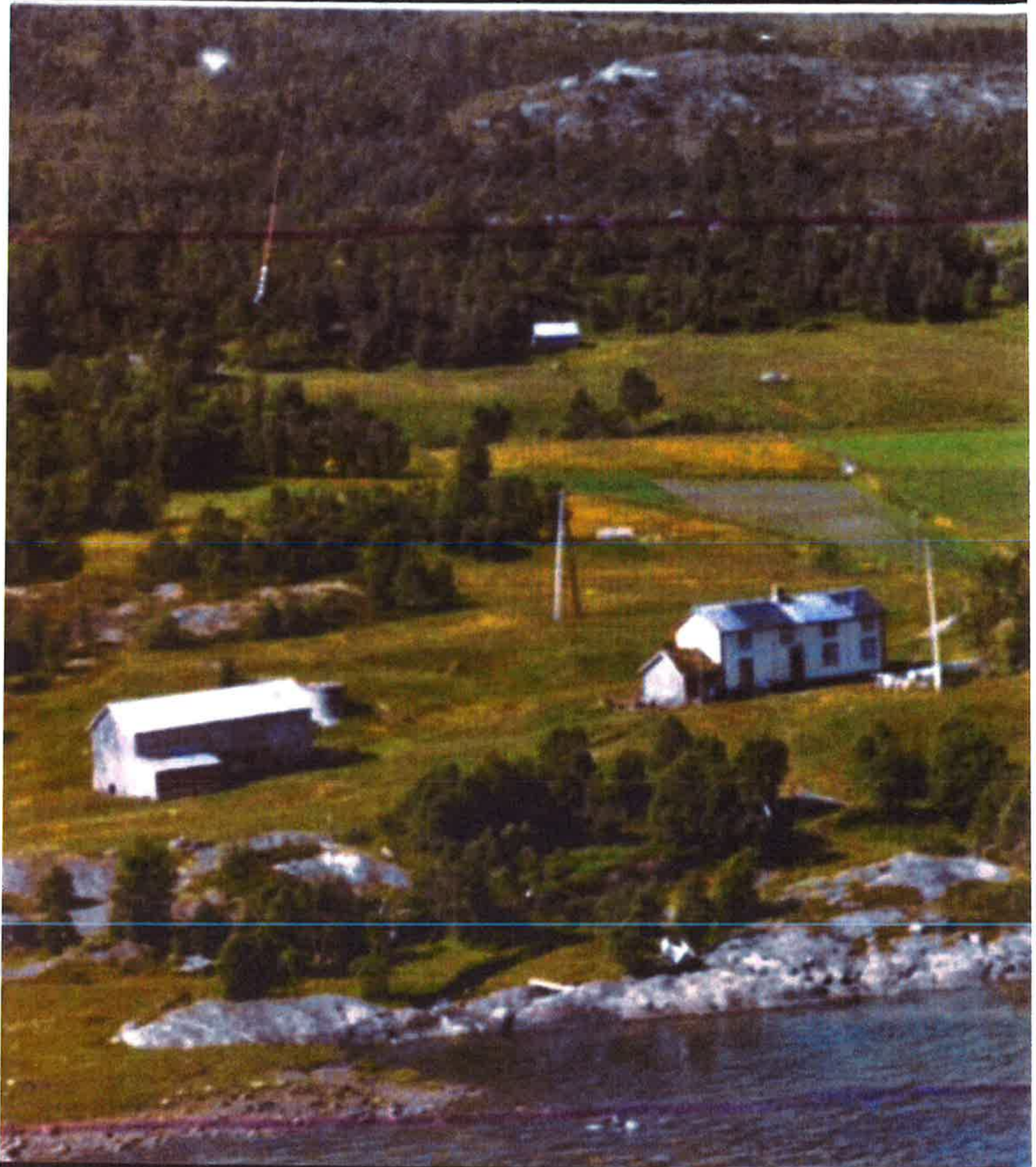
Telefon: +47 415 45 314 - Telefaks: +47 755 15755 - E-mail: sok.as@live.no

Orgnr: 993518964 Bankkonto: 1503 0885438

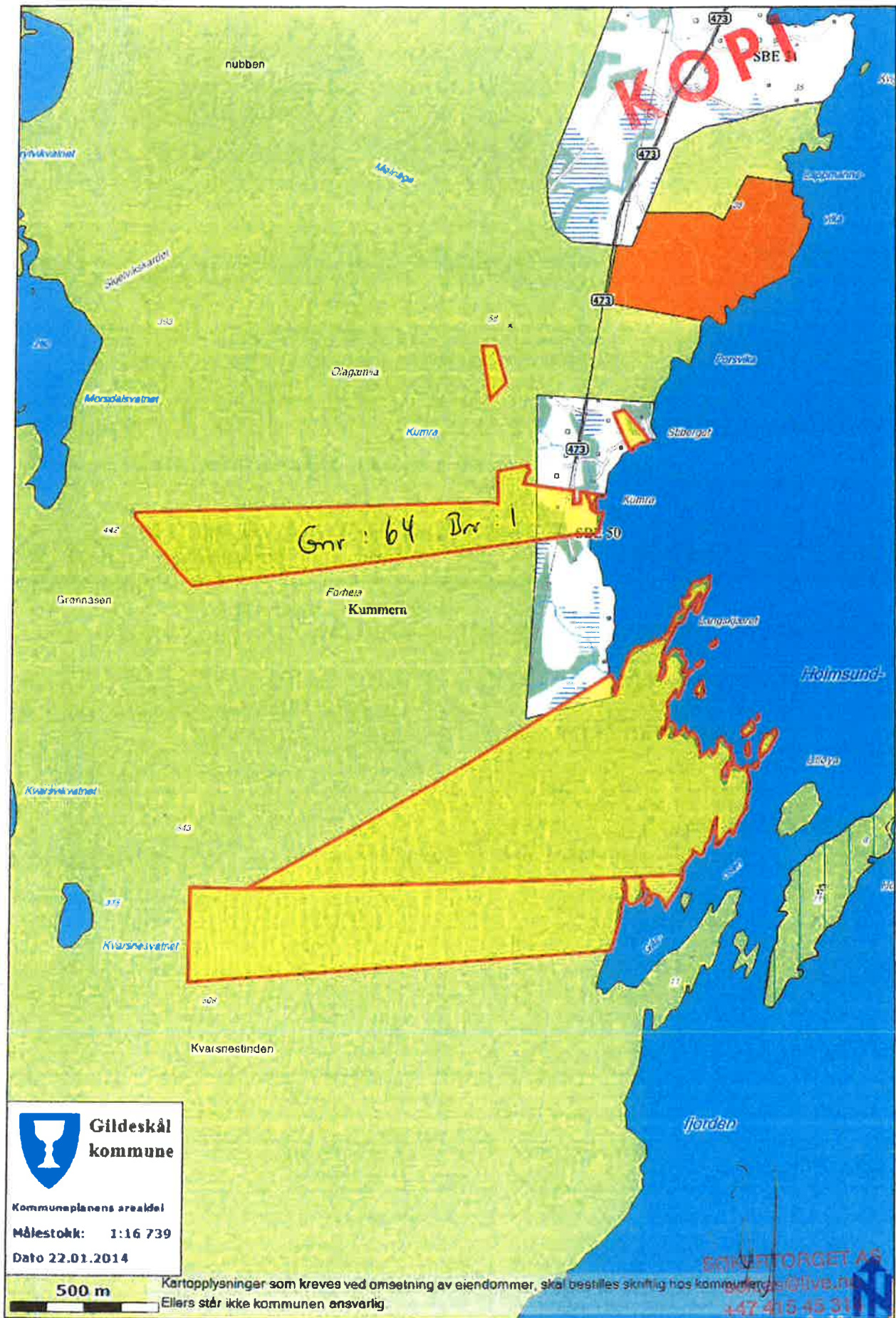


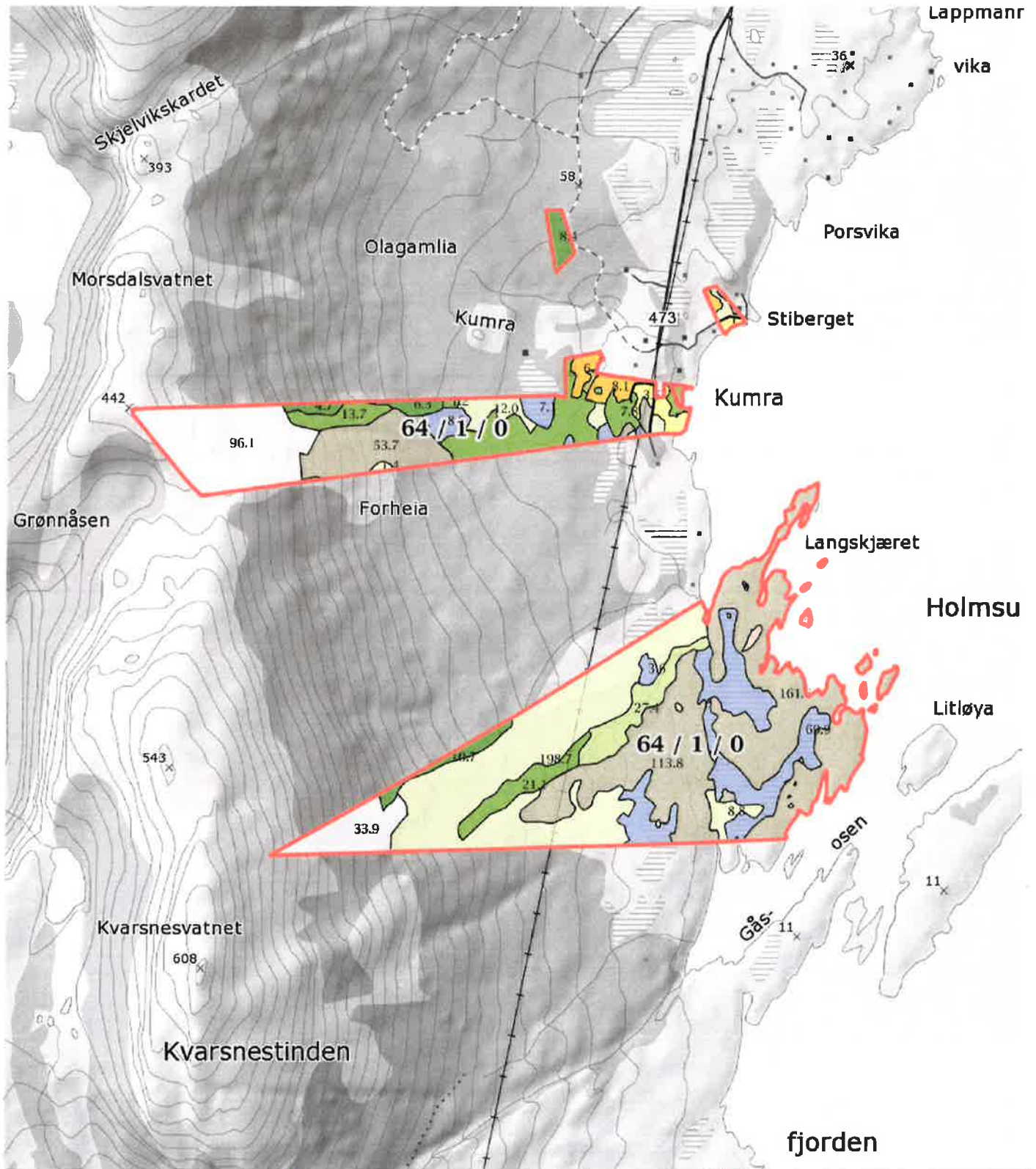
D-1





Q-3





<p>0 100 200 300m</p> <p>Målestokk 1 : 15000 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 11.05.2015</p>	<p>Markslag (AR5) 13 klasser</p> <p>TEGNFORKLARING</p> <table border="1"> <tr><td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>15.7</td></tr> <tr><td></td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.2</td></tr> <tr><td></td><td>Innmarksbeite</td><td>11.7</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av særs høg bonitet</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av høg bonitet</td><td>30.1</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av middels bonitet</td><td>92.3</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av lav bonitet</td><td>27.4</td></tr> <tr><td></td><td>Uproduktiv skog</td><td>229.3</td></tr> <tr><td></td><td>Myr</td><td>110.3</td></tr> <tr><td></td><td>Åpen jorddekt fastmark</td><td>1.4</td></tr> <tr><td></td><td>Åpen grunnlendt fastmark</td><td>341.1</td></tr> <tr><td></td><td>Bebyggd, samf, vann, bre</td><td>5.1</td></tr> <tr><td></td><td>Ikke klassifisert</td><td>129.9</td></tr> <tr><td><b>Sum:</b></td><td></td><td><b>994.5</b></td></tr> </table> <p>AREALTALL (DEKAR)</p> <table border="1"> <tr><td></td><td></td><td>27.6</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>379.1</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>452.8</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>135.0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>994.5</td></tr> </table>		Fulldyrka jord	15.7		Overflatedyrka jord	0.2		Innmarksbeite	11.7		Skog av særs høg bonitet	0.0		Skog av høg bonitet	30.1		Skog av middels bonitet	92.3		Skog av lav bonitet	27.4		Uproduktiv skog	229.3		Myr	110.3		Åpen jorddekt fastmark	1.4		Åpen grunnlendt fastmark	341.1		Bebyggd, samf, vann, bre	5.1		Ikke klassifisert	129.9	<b>Sum:</b>		<b>994.5</b>			27.6			379.1			452.8			135.0			994.5	<p>Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p> Arealressursgrenser</p> <p> Eiendomsgrenser</p>
	Fulldyrka jord	15.7																																																									
	Overflatedyrka jord	0.2																																																									
	Innmarksbeite	11.7																																																									
	Skog av særs høg bonitet	0.0																																																									
	Skog av høg bonitet	30.1																																																									
	Skog av middels bonitet	92.3																																																									
	Skog av lav bonitet	27.4																																																									
	Uproduktiv skog	229.3																																																									
	Myr	110.3																																																									
	Åpen jorddekt fastmark	1.4																																																									
	Åpen grunnlendt fastmark	341.1																																																									
	Bebyggd, samf, vann, bre	5.1																																																									
	Ikke klassifisert	129.9																																																									
<b>Sum:</b>		<b>994.5</b>																																																									
		27.6																																																									
		379.1																																																									
		452.8																																																									
		135.0																																																									
		994.5																																																									
<p><b>GÅRDSKART 1838-64/1</b></p> <p>Tilknyttede grunneiendommer: 64/1</p>																																																											

Harald Vidar Gundersen  
Aspelund 13  
3430 SPIKKESTAD

Gildeskål Kommune		
14/1071-6		
Avd: PLU	Saksbeh: IF	Reg.dato: 10/2-15
Arkiv: Gnr 64/1	Kopysirk:	Kassasjont:

Spikkestad, 06.02.2015

Gildeskål Kommune  
Byggesakskontoret  
Postboks 54  
8138 INNDYR

**MOTTATT NABOVARSEL - ANMERKNINGER TIL PLANLAGT  
UTBYGGING PÅ NABOEIENDOM Gnr Bnr 64 / 1, SANDHORNØY I NORDLAND**

Viser til mottatt nabovarsel rekommandert den 29.01.2015, vedrørende planlagt omfattende utbygging på min naboeiendom, gnr. 64, bnr. 1 - Kummeren, 8130 Sandhornøy tilhørende Karen Lovise Pettersen.

Jeg vil først opplyse om at dette nabovarsel som ble sendt rekommandert til min far Harald Vidar Gundersen er litt spesielt da det er kjent for alle involverte i denne saken at han ligger og har ligget akutt syk i lang tid. Pappa er ikke tilgjengelig eller har ikke vært det siden mer eller mindre siden november på Drammen Sykehus og Bråset Rehabiliteringshjem i f m ben amputasjon og annen sykdom. Kun tilfeldigheter førte til at vi fikk tillatelse til å få ut disse papirene utlevert på den lokale Posten.

**Har en del anmerkninger og kommentarer rundt denne byggesøknaden som her er mottatt nabovarsel på:**

For det første er det helt ukjent for oss at det i Kummeren på Sandhornøy er regulert for bygging av hytter og fritidsbolig. Er også kjent med at enkelte beboere i Kummeren har ytret ønske om slik bygging for sine barn, men fått avslag med begrunnelse at det i Kummeren ikke er regulert for fritidsboliger.

Dernest stusser jeg på om annen person enn tingslyst eier av eiendom 64 / 1 (Karen Lovise Pettersen) kan søke om og foreta utbygging på Gnr Bnr 64 / 1?

For meg er hele denne prosessen som det her søkes om meget spesiell, da det allerede er satt opp en stor treplattung på ca 100 m<sup>2</sup> og anlagt stor oppstillingsplass for campingvogn uten at det forefinnes noen som helst søknad eller tilhørende tillatelse for dette arbeidet. Så vidt meg bekjent er det tillatt å sette opp en "liten" plattung i tilknytning eksisterende hytte / fritidsbolig, men slik bolig er det ikke snakk om her i dette tilfellet. Plattingen er satt opp helt frittstående i terrenget. Dessuten er denne treplattingen oppført anslagsvis bare ca 30 – 40 meter fra strandsonen. Dernest er det i tillegg anlagt en vei tvers gjennom eiendom 64 / 13 for å få adkomst med biler og campingvogn uten at noen som helst aksept gitt for dette av eierne av 64 / 13.

Stiller store spørsmålstegn rundt lovligheten av å sette opp slik plattung av mange hensyn, herunder også strandsonen som skal være en frisone på 100 meter

Mht utbedringen av låven er dette prisverdig da denne trenger sårt til vedlikehold, men bemerker at denne låve er anmerket som bevaringsverdig av Riksantikvaren. Dette stiller da spørsmål rundt tilbygg og utbyggingssøknaden med tilhørende store fasadeendringer. En annen kommentar vedrørende dette tilbygget og fasadeendringene er at i vedlagt skissetegning av 09.08.014 er angitt på vår eiendom Gnr Bnr 64 / 13.

Det sies i søknaden at en hytte på størrelse av 83 m<sup>2</sup> skal settes opp og plasseres på eiendom 64 / 1 men ingen detaljtegninger kan sees med nøyaktig plassering, høyder og avstander i terrenget etc. annet enn at den skal plasseres langt innpå strandsonen på 100 meter. Det samme gjelder for angitt grillhus

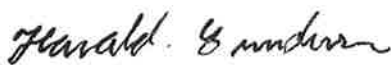
**Konklusjon:**

Finner det vanskelig å skrive under på dette nabovarsel, og kan ikke akseptere en slik uklar og forholdsvis udefinert utbygging. Dernest stiller jeg store spørsmålstegn med lovligheten av foreslått utbygging på eiendom 64 / 1 innenfor strandsonen

Dessuten stiller jeg også flere spørsmålstegn ved foretatt bygging av treplattung og opparbeidelse av adkomstvei til denne plattung og campingvognoppstillingsplass blant annet gjennom Gnr Bnr 64 /13 som allerede er utført de to seneste årene som jeg har fremsatt klage om 2 møter med bygningsetaten i Gildeskål kommune sommeren 2014

En slik fritidsbolig som det her søkes satt opp om kan i mine øyne settes opp på andre steder på Gnr Bnr 64 /1 som da ikke bryter lover, reguleringer og andre regler.

Spikkestad 6. februar 2015

  
Harald Vidar Gundersen

  
Runar Gundersen



Gildeskål Kommune  
V/Iren Førde  
8138 Gildeskål

Bodø 11.3.2014

**Svar på naboklage vedr søknad ny hytte på Kummern på gnr/bnr: 64/1**

Det ble i dag den 11.3.15 mottatt kopi av naboklage fra eier av gnr/bnr: 63/13

**I nabovarslingen og søknaden om dispensasjon er alle punkter som nevnes i naboklagen behandlet og vurdert opp mot gjeldende lovverk.**

Det eneste som er direkte feil i klagen er påstand om at låve er avmerket som bevaringsverdig av Riksantikvaren. Det ble den 26.01.2015 kl.12:45 ringt til Hans Nordhus ved Nordland Fylkeskommune for å sjekke om låve var bevaringsverdig. Hans Nordhus finner ingen bevaringsverdig låve eller annet på eiendommen i sitt register. Han henviser oss til Riksantikvaren som jeg ringer umiddelbart. Riksantikvaren ved Tore Trong har heller ingen bygninger som er avmerket bevaringsverdig eller på annen måte vernet/avmerket.

**Vår vurdering er at anmerkningene ikke skal tas til følge.**

Vedlegg: Kopi klage, brev fra kommunen og de nummer som er oppringt angående eventuelt vern

Med vennlig hilsen



Åge Jørgensen  
Søkertorget AS

## Postmottak

**Fra:** Åge Jørgensen <sok.as@live.no>  
**Sendt:** 24. mars 2015 08:39  
**Til:** Postmottak; Iren Førde  
**Kopi:** Snorre Pettersen  
**Emne:** VS: Vedleggsbrev Gildeskål Snorre Hytte naboklage gnr/bnr 64/1

Hei  
Det viser til mail fra Runar Gundersen hvor klage trekkes.  
Vi ber om at denne mail legges inn på saken og at klage tas ut.  
Er noe uklart tar dere kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

 Gildeskål Kommune		Arkivsaksnr: 14/1071-14
Avtal. PLU	Saksbeh: IF	Reg.dato: 24.03.15
Fødsel: gnr. 64/1	Kop/sirk.	Kansasjon:

*Åge Jørgensen*

Søkertorget AS  
Nordstrandveien 65 A  
8012 Bodø  
[Sok.as@live.no](mailto:Sok.as@live.no)  
Mob.+47 41545314

---

**Fra:** Runar Gundersen [<mailto:runag@online.no>]  
**Sendt:** 23. mars 2015 22:47  
**Til:** Åge Jørgensen  
**Kopi:** Arve Lyngstad  
**Emne:** SV: Vedleggsbrev Gildeskål Snorre Hytte naboklage

Hei

Viser til vår telefonkonferanse med byggherre Snorre Pettersen, byggsøker Søkertorget AS v/Åge Jørgensen og undertegnede torsdag 19. mars 2015 vedrørende byggesøknaden på gnr. 64, bnr. 1 - Kummeren, 8130 Sandhornøy hvor vi i fellesskap gjennomgikk vårt klagebrev datert 06.02.15, hvor en rekke spørsmålstegn ble stilt rundt denne byggesøknaden.

Etter nevnte gjennomgang og telefonmøte i etterkant mandag 23. mars 2015 med Plan og Utviklings avdelingen i Gildeskål kommune for bekreftelse av konklusjoner tatt i møtet 20. mars. De punkter som ble diskutert og konkludert i telefonkonferansen var, punktene vedrørende reguleringsbestemmelsene i f t fritidsboliger i Kummeren, strandsonen er 50 meter i Gildeskål (og ikke som jeg antok 100 m) og i tillegg er ikke låven/fjøset vernet av Riksantikvaren.

På bakgrunn av over forannevnte trekkes vår klage på disse punktene under forutsetningen at gjeldende lover og regler for Gildeskål kommune etterleves.

Med vennlig hilsen

Runar Gundersen