**SORTLAND KOMMUNE**

| | |
|---|---|
| Arkivsaknr.: | 23/4371 |
| Dok.nr: | 24/17990 |
| Arkiv: | GNR-65/13, FA-L42 |
| Saksbehandler: | Halvor Andre Saga |
| Dato: | 21.08.2024 |

# Gnr. 65, Bnr. 13 - behandling av dispensasjon fra pbl. § 1-8 for tilbygg til fritidsbolig, Austerlandet 10

| Utvalgssaksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---|---|---|
| PS - 112/24 | Formannskapet | 12.09.2024 |

Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 1-8, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

## Formannskapet behandling - 12.09.2024 - PS-112/24

**BEHANDLING I MØTE**

**Forslag fra politikere**

**Votering:**

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

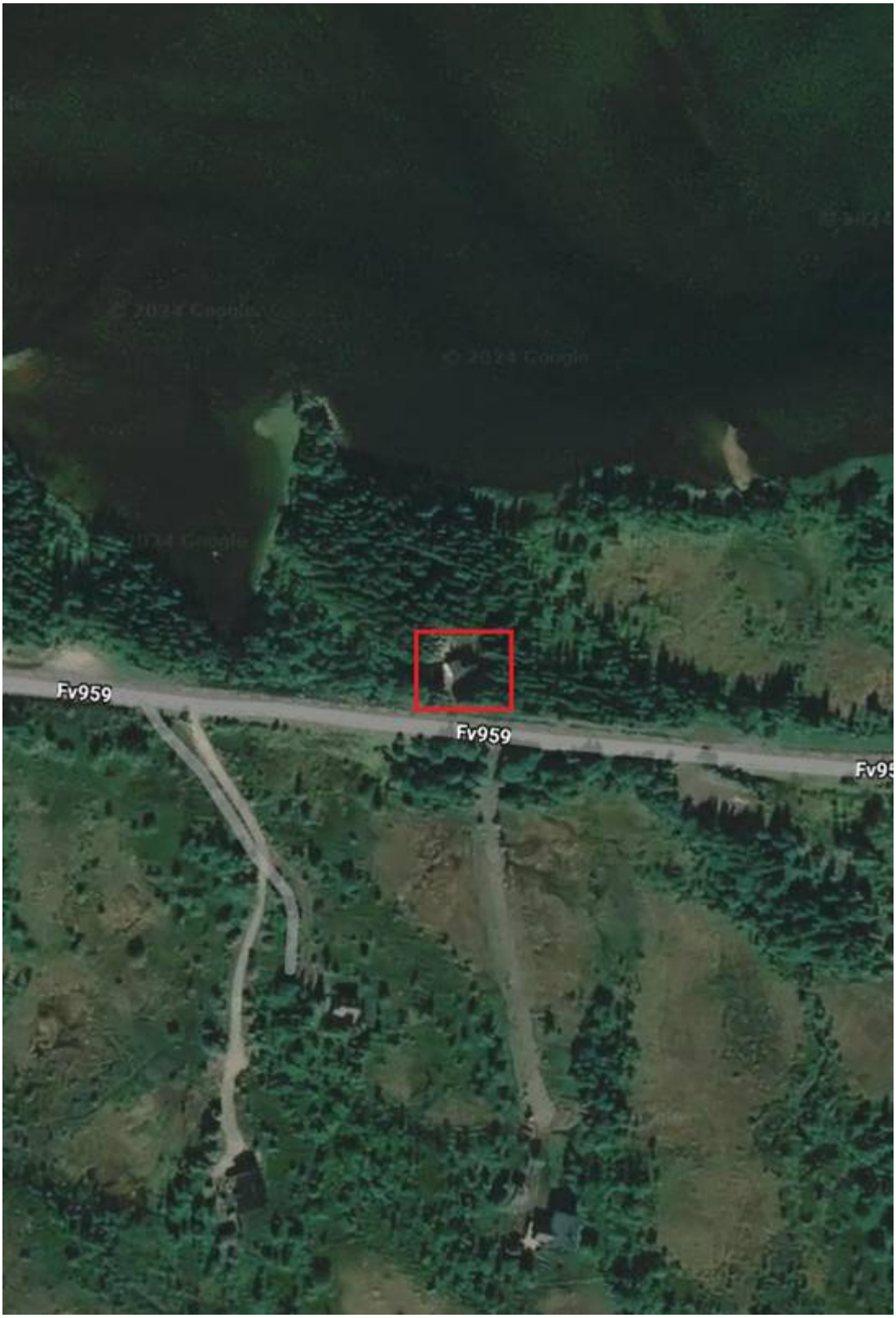
**Formannskapet PS - 112/24 VEDTAK:**
Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 1-8, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

**KORT BESKRIVELSE AV SAKEN**
Saken gjelder dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 1-8 for utvidelse av eksisterende fritidsbolig, på eiendom gnr. 65, bnr. 13, Austerlandet 10.
Behandling av byggesaken gjøres av administrasjonen dersom dispensasjonen blir innvilget.

**FLYFOTO**




*Omsøkte eiendom er markert med rød, stiplet linje*




*Omsøkte bygningsmasse er markert med rød rektangulær*

**FAKTA I SAKEN**

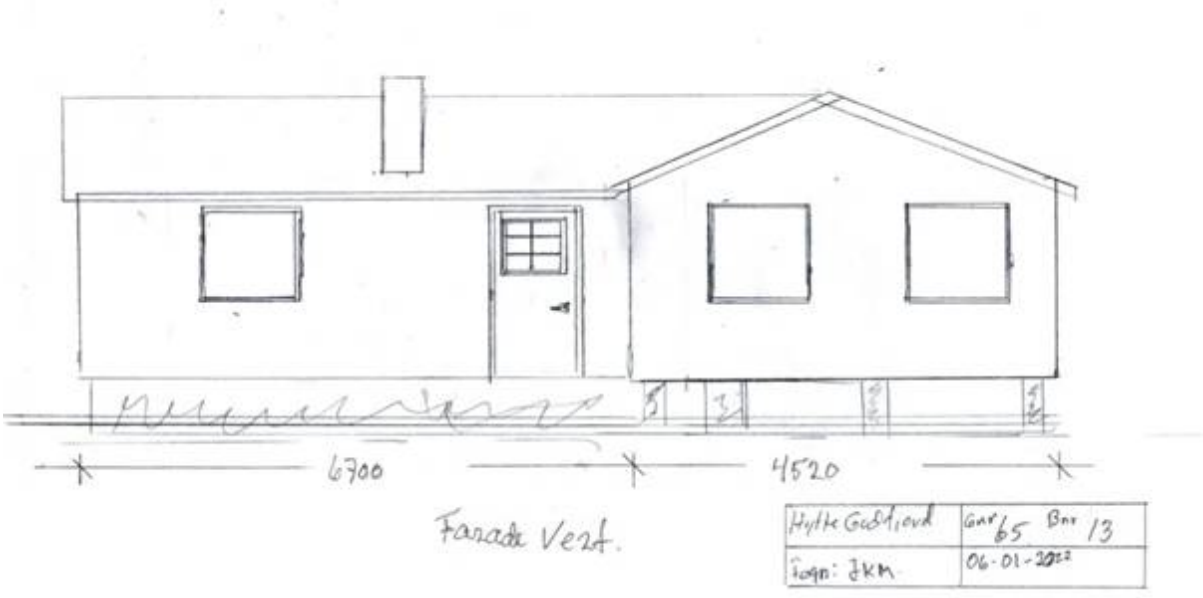
tiltaket føres opp med gesimshøyde 2,3 meter og mønehøyde 3,5 meter. Størrelse er oppgitt til 30,14 m2 og plasseres helt inntil eksisterende fritidsbolig. Tiltakets minste avstand til nabogrense blir ca 14 meter, minste avstand til midt offentlig vei ca 19 m og minste avstand til sjø blir ca 47 meter. Eiendommen har et areal på 6 079 m2, og eiendommens samlede grad av utnytting som følge av tiltaket blir 1,06 %-BYA.

**SITUASJONSKART**

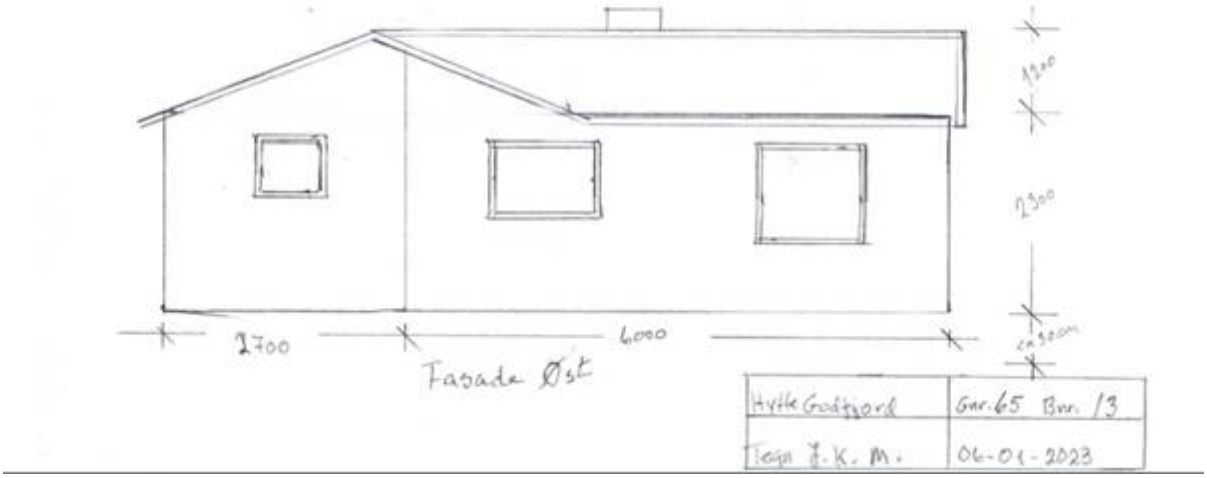



*Over vises innsendt situasjonskart som viser tiltakets plassering på eiendommen*

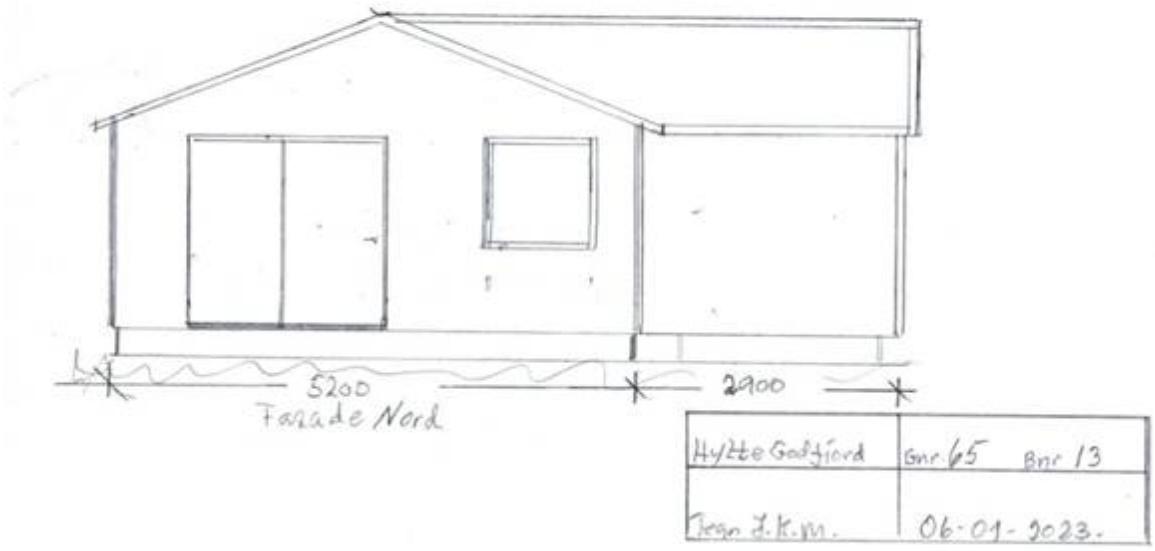
**TEGNINGER**



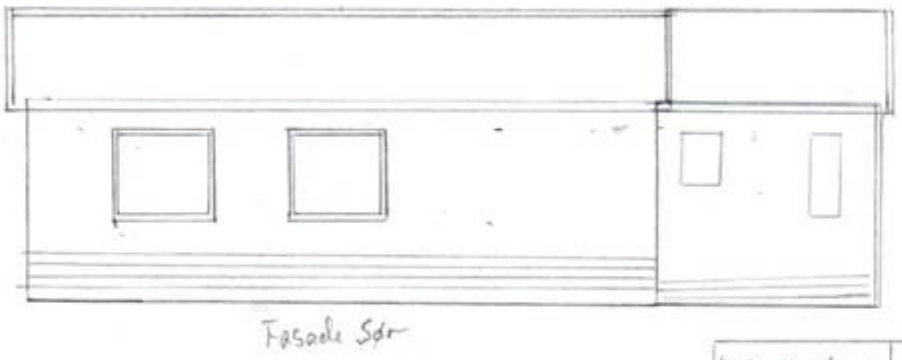
*Over vises innsendt tegning av fasade Vest m/tilbygg.*



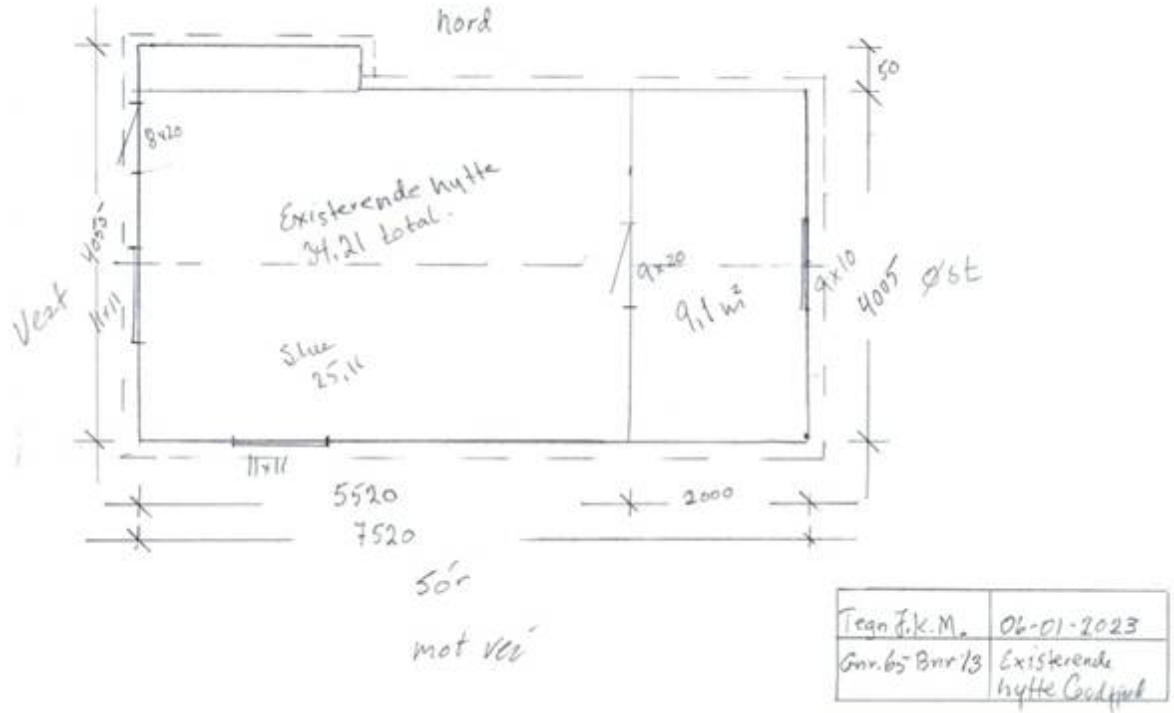

*Over vises innsendt tegning av fasade Øst m/tilbygg.*



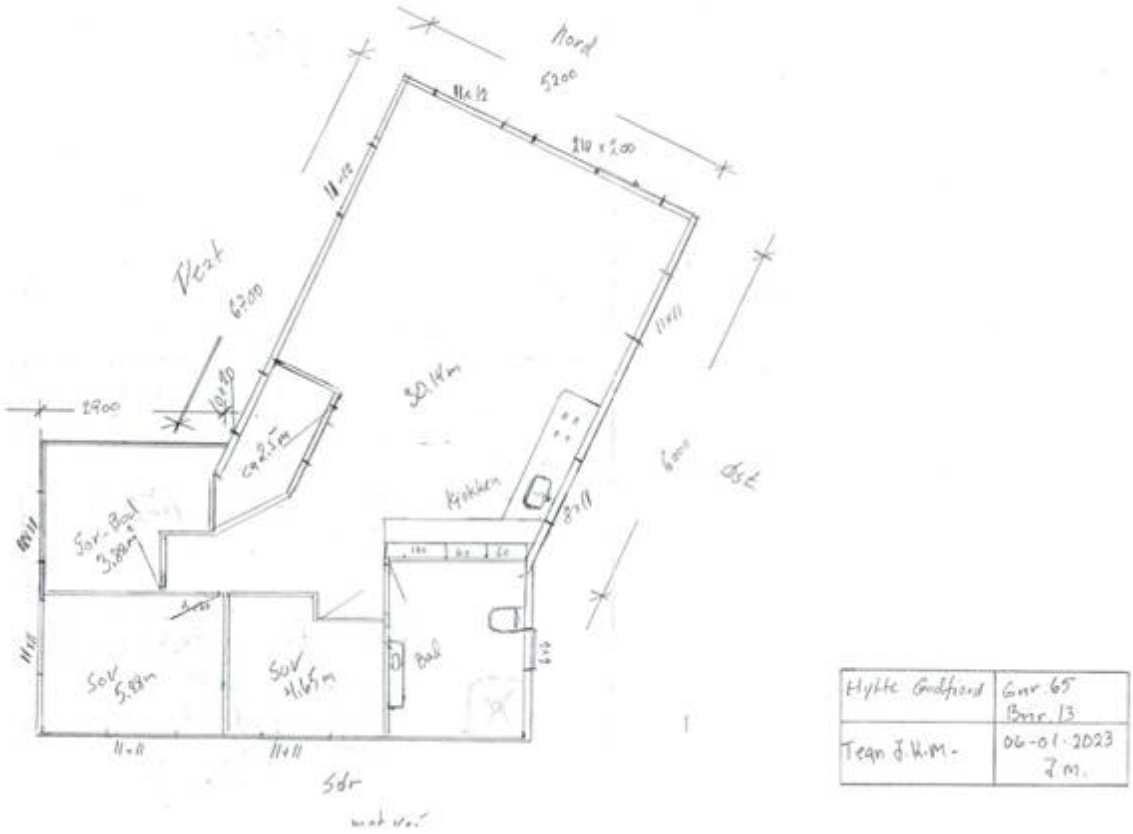

*Over vises innsendt tegning av fasade Nord m/tilbygg.*




*Over vises innsendt tegning av fasade Sør m/tilbygg.*

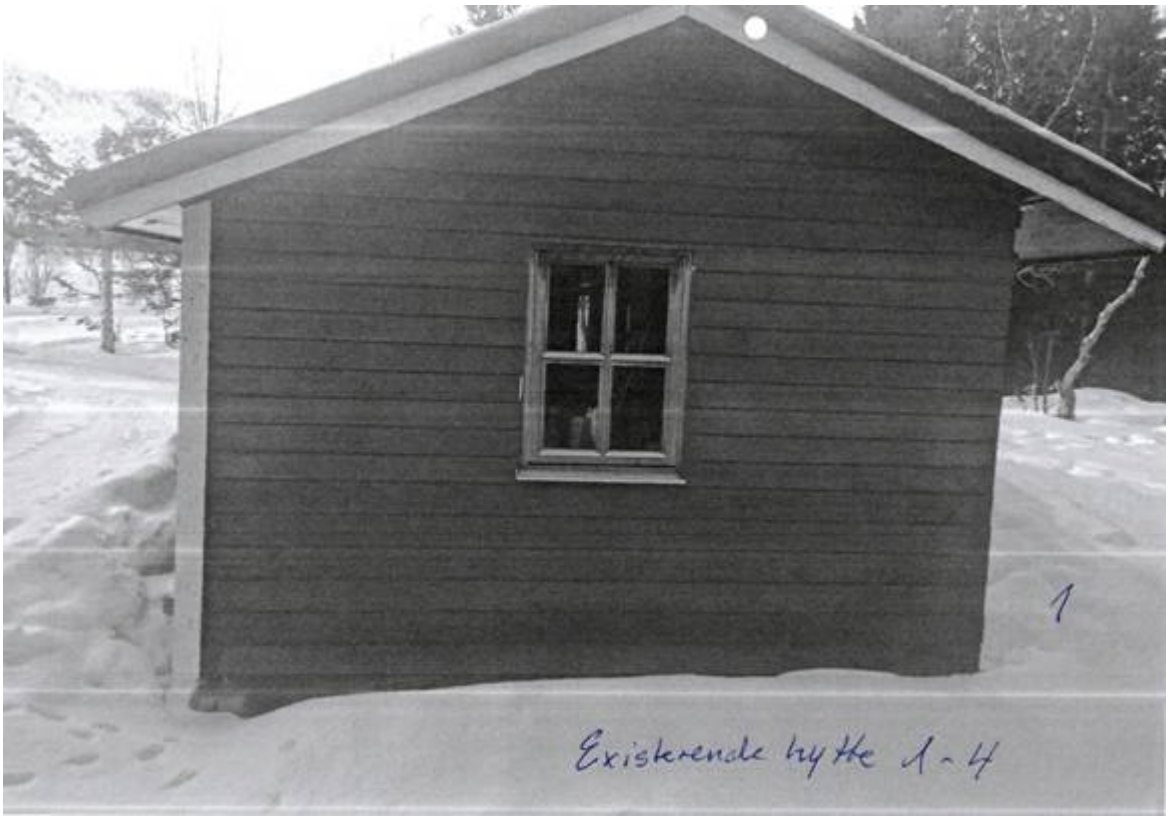



*Over vises innsendt plantegning av eksisterende situasjon.*




*Over vises innsendt plantegning av ny situasjon.*

**FOTO**




*Over vises foto av eksisterende situasjon.*




*Over vises foto av eksisterende situasjon.*




*Over vises foto av eksisterende situasjon.*




*Over vises foto av eksisterende situasjon.*

**GJELDENDE PLANGRUNNLAG**
Eiendommen er ikke regulert, men omfattes av og ligger i et område som er avsatt til LNFR-areal gjennom kommuneplanens arealdel 2017 – 2029, vedtatt 02.11.2017.

LNFR-areal
I LNFR-område tillates å føre opp mindre bygninger som grillhytter, lysthus o.l. i tilknytning til eksisterende bygninger på samme eiendom, jf. kommuneplanens bestemmelse § 5.1. nr.1.
I LNFR-område tillates eksisterende boliger og fritidsboliger i LNFR-områdene kan etter søknad påbygges jf. § 2.1 og § 2.2 og oppgraderes til dagens standard., jf. kommuneplanens bestemmelse § 5.1 nr.2.

Kommunens byggegrense mot sjø
Byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd gjelder ikke når annen byggegrense er fastsatt. Kommuneplanen har i det aktuelle området ingen fastsatt byggegrense. Dele - og byggeforbudet i hundremetersbeltet gjelder.

Aktsomhetsområde for marin leire
Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE's temakart kvikkleire. Tilbygg til eksisterende bebyggelse plasseres i tiltaksklasse K0, iht. byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 andre punkt. K0-tiltak kan gjennomføres uten geoteknisk vurdering og ytterligere dokumentasjon så lenge prinsippene i NVE Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred, vedlegg 2 følges. Krav til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 oppfylles dermed ved at det stilles vilkår om at nevnte veileder med vedlegg skal følges.

**NABOVARSLING**
Tiltakshaver har foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3, og det er ikke registrert merknader mot tiltaket.

**UTTALELSE FRA ANDRE MYNDIGHETER**
Saken har vært sendt til relevante myndigheter for uttalelse. Vi har mottatt høringsuttalelser fra Nordland Fylkeskommune og Statsforvalteren i Nordland innen fristen. Sametinget er også blitt oversendt saken for uttalelse, men det er ikke registrert mottak av uttalelse fra denne instansen. Nedenfor er uttalelsene gjengitt i kortform:

Nordland Fylkeskommune

*Fylkesveg*

*Fylkeskommunen som vegmyndighet har ikke merknader til søknaden.*

*Kulturminnefaglig vurdering*

*Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner.*

Statsforvalteren i Nordland

*Vår vurdering er at virkningen for reindriften ikke er tilstrekkelig belyst i saken. Det foreligger heller ikke dokumentasjon for at reinbeitedistriktet som har beiterett i området, eller Statsforvalteren i Troms og Finnmark som reindriftsfaglig myndighet, er gitt mulighet til å uttale seg om reindriftsfaglige forhold. Fordi tiltaket ligger i flyttlei for rein, er det grunn til å mene at tiltaket vil føre til vesentlige ulemper for reinbeitedistriktet. Det er tvilsomt at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. Vi fraråder at det gis dipensasjon.*

*Vi kan ikke se at reindriftsinteressen er vurdert i denne saken. Det framgår heller ikke av høringsbrevet om kommunen har sendt saken på høring til reinbeitedistriktet eller til Statsforvalteren i Troms og Finnmark som er reindriftsfaglig myndighet. Dersom dette ikke er gjort, ber vi om at kommunen sender saken til Kanstadfjord/Vestre Hinnøy reinbeitedistrikt og Statsforvalteren i Troms og Finnmark som høringspart.*

**ADMINISTRASJONENS VURDERING AV STATSFORVLATEREN I NORDLAND SIN UTTALELSE**

Omsøkte tiltak er plassert innenfor byggeforbudet mot strandsonen i plan- og bygningsloven § 1-8, saken er i den forbindelse oversendt Statsforvalteren i Nordland for uttalelse. Administrasjonen kan ikke se å ha mottatt uttalelse over nevnte forhold, men at Statsforvalteren istedenfor har kommentert forhold som berører reindrift innenfor LNFR-formål. Omsøkte tiltak er vurdert til å være et påbygg av eksisterende fritidsbolig. Det kommer frem i kommuneplanens § 5.1.2 at: «Eksisterende boliger og fritidsboliger i LNFR-område kan etter søknad påbygges jf. § 2.1 og § 2.2 og oppgraderes til dagens standard.»

Omsøkte tiltak gjelder utvidelse av eksisterende fritidsbolig, og er i den henseende vurdert til å forholde seg innenfor unntaksbestemmelsen i kommuneplanens arealdel hva gjelder tiltak innenfor LNFR-område.

På bakgrunn av ovennevnte er omsøkte tiltak i den forbindelse ikke sendt Kanstadfjord/Vestre Hinnøy reinbeitedistrikt og Statsforvalteren i Troms og Finnmark for uttalelse.

**DISPENSASJONSVURDERING**

Etter pbl. § 19-2 andre ledd skal det ikke gis dispensasjon «dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.» Begge vilkår må være oppfylt for at forvaltningen skal ha rettslig adgang til å gi dispensasjon.

Lovens formålsbestemmelse i pbl. § 1-1 og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, vedtatt 25.11.2011, vil være sentrale ved vurderingen av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt. Føringene er ikke like strenge som andre steder i landet, fordi Nordland anses som et område med mindre press på arealer. Det skal likevel vurderes om tiltakene blir liggende eksponert til, virker privatiserende og øker inntrykket av en nedbygd strandsone.

Tiltaket krever dispensasjon fra plan – og bygningslovens § 1-8 da tilbygget søkes plassert 47 meter fra sjø. Nytt tilbygg vil i sin helhet være i strid med byggeforbudet til sjø.

Tiltaket i seg selv vil kunne oppleves som privatiserende, ettersom tilbygget oppføres til privat fritidsbolig, og derfor kan det argumenteres for at bestemmelsen bli tilsidesatt. Tilbygget er imidlertid omsøkt plassert helt inntil eksisterende fritidsbolig og vil ikke komme særlig nærmere strandlinjen enn eksisterende fritidsbolig på eiendommen, og vil ikke påvirke fri ferdsel i strandsonen eller medføre økt privatisering.

Administrasjonen vurderer det første vilkåret som oppfylt.

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

Tiltaket vurderes til å ikke utgjøre noen ytterligere problematikk knyttet til forurensning i form av støv,

støy og forurensning i grunnen. Naboer og gjenboere er nabovarslet i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3, og det er ikke kommet inn protester mot tiltaket. Administrasjonens holdning er derfor at det bør gis dispensasjon for oppføring av tilbygg.
Søker anfører at tilbygget vil ikke være til hinder for annen adkomst til nærområdet.
Administrasjonen vurderer det andre vilkåret som oppfylt.

**KONKLUSJON**
Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for til å være oppfylt, og at dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 1-8 kan innvilges.

**ADMINISTRASJONENS ANBEFALING**
Administrasjon anbefaler at dispensasjonen innvilges, jf. Plan- og bygningsloven, PBL., § 1-8.
Dersom Formannskapet ev. kommer til at dispensasjonsvilkår ikke oppfylles, må hele eller deler av dispensasjonssøknaden avslås.

**Vedlegg:**
Fraråding - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - tilbygg til fritidsbolig - 65/13 - Sortland
Uttalelse - Dispensasjon - Tilbygg til fritidsbolig gnr 65 bnr 13 - Austerlandet 10 - Sortland kommune
Oversender søknad til uttalelse - Gbnr. 65/13 - Austerlandet 10 - Tilbygg til fritidsbolig
Søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8
E_post_Søknad om dispensasjon § 1 8
23/4371 - gnr. 65, bnr. 13 - Fortsatt mangler i søknad
Gnr. 65, bnr. 13 - Fortsattt mangler i søknad om tilbygg til fritidsbolig, Austerlandet 10
Supplerende opplysninger
Søknad om dispensasjon, situasjonskart, opplysninger om BRA, gjennomføringsplan
Gnr. 65, bnr. 13 - tilbakemelding om mangler i søknad om oppføring av tilbygg til fritidsbolig, Austerlandet 10
Vedrørende søknad om byggetillatelse
Søknad Godfjord 10
Søknad
Søknad om tillatelse til tiltak