Sortland kommune

17. januar 2023

SØKNAD OM DISPENSASJON – GNR 13 BNR 81 og 84

Innledning

Det vises til søknad om byggetillatelse for oppføring av enebolig på gnr 13 bnr 81. Videre vises til byggemeldingstegning og situasjonsplan med tenkt plassering av tiltaket, samt dokumentasjon for at nabovarsel er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

I kommuneplanens arealdel 2017-2029 er området avsatt til LNFR-formål med hensynssone landbruk. Dermed er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger for andre formål enn landbruksdrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet, uten at kommunen gir dispensasjon, jf. planbestemmelse § 5.1.

Det søkes med dette om dispensasjon fra arealformålet for tiltaket på eiendom 13/81 på vegne av tiltakshaver, Jannicke Jenshagen.

Vilkår for dispensasjon

Pbl. § 19-2 annet ledd oppstiller to kumulative vilkår for at dispensasjon kan gis. For det første kreves at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. For det andre skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Ingen vesentlig tilsidesettelse

Det omsøkte tiltaket innebærer ingen vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak LNFR eller av andre relevante hensyn, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Målet for LNFR er beskrevet slik i planbeskrivelsen for kommunens arealdel 2017-2029 på side 32:

> Viktige arealer for landbruk, friluftsliv og reindrift sikres. Dette gjelder spesielt dyrka mark. Mindre viktige arealer kan vurderes til utbyggingsformål. Kommunen skal ha en plan som legger til rette for langsiktig entydig vern av dyrka mark og således oppnås det forutsigbarhet i landbruksnæringen.

Arealet hvor boligen søkes oppført består for det meste av steingrunn. Det er verken innmarksbeite eller dyrkbar jord. Dette er bekreftet av Sortland kommunes

Landbruksmyndighet, jf. uttalelse gjengitt i referat fra forhåndskonferansen. Det er videre bekreftet av Landbruksmyndigheten at behandling etter jordloven ikke vil være nødvendig.

Det bemerkes at NIBIO gårdskart ikke gir en helt korrekt fremstilling av arealtypene på eiendommen, da det er lite innmarksbeite og dyrkbar jord. Det vil man raskt oppdage ved en befaring av eiendommen. Det sentrale er imidlertid at arealet hvor boligen søkes oppført, ikke er dyrket eller dyrkbar mark, og dette bekreftes av Landbruksmyndigheten som beskriver området *«lengst sørøst på 13/81 + øvre del av 13/84 som hverken (...) innmarksbeite eller dyrkbar jord»*. For helhetens skyld er det riktig at store deler av eiendommen består av myr, slik det fremgår av gårdskartet.

Eiendommen har vært i tiltakshavers familie i lang tid, og arealet hvor tiltaket søkes oppført har aldri vært benyttet til jordbruk. Arealet består stort sett av samme jordsmonn som grunnen der tiltakshavers farfar bygget en bolig på 1940-tallet. Boligen ble bygget på bnr 84, som ble fradelt fra bnr 81 for dette formålet. Den fradelte eiendommen ble i samråd med jordskifteretten etablert av områdene lengst nordøst på bnr 81, slik at det fortsatt ville være mulig for tiltakshavers far å bygge en bolig på bnr 81.

Huset på bnr 84 ble flyttet til gnr 13 bnr 106 i 1957. Arealet hvor tiltakshavers bolig søkes oppført, er like i nærheten av der det gamle huset sto, men altså over grensen på bnr 81. Dette er fordi bnr 84 består av bratt terreng som gjør det vanskelig å bygge på ett plan. Arealet hvor boligen søkes oppført er flatere, slik at eneboligen vil ligge bedre i terrenget uten behov for større gravearbeider.

Det er relevant at eiendommen allerede har en etablert adkomstvei fra fylkesveien. Adkomstveien ble anlagt i forbindelse med oppføringen av boligen på bnr 84. Planen er at eksisterende vei skal oppgraderes av tiltakshaver, og det vil derfor ikke være behov for inngrep i omkringliggende arealer og annen manns eiendom.

Tiltakshaver har heller ikke på annen måte behov for å gjøre slike inngrep. Det skal graves egen brønn og etableres et renseanlegg på tomten. Videre kan strøm etableres via kraftlinjene som allerede går over eiendommen.

Etter dette blir verken landbruks-, frilufts- eller reindriftshensyn tilsidesatt ved dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Det er i alle tilfeller ikke tale om noen vesentlig tilsidesettelse. Dermed er det første vilkåret for dispensasjon oppfylt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Fordelene er klart større enn ulempene

Det anføres videre at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, slik at også det andre vilkåret i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt.

Ulempene med oppføring av enebolig i henhold til byggesøknaden er få og små. Det er sentralt at hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke gjør seg gjeldende med noe styrke, jf. redegjørelsen over. Det er flere hundre meter til nærmeste nabo, slik at eventuelle ulemper for naboer i en byggeperiode (og ellers) vil være minimale. Videre er det allerede spredt boligbebyggelse rundt eiendommen, og særlig i området ned mot havet.

Til sammenligning er det en rekke fordeler ved å gi dispensasjon. Det er et tungtveiende hensyn at arealet vil bli benyttet til et fornuftig og prioritert formål, i stedet for alternativet som er at eiendommen blir liggende ubrukt. Da arealet hvor boligen søkes oppført verken brukes til innmarksbeite eller dyrkbar jord, og heller ikke egner seg til dette, vil boligbebyggelse være i samfunnets beste interesse. Det vises til at ett av hovedmålene med arealbruk i kommuneplanens arealdel for 2017-2029 er å *«vektlegge boligutvikling og oppvekstområder»*, jf. planbeskrivelsen s. 16.

Det er i planperioden forventet at Sortland kommune vil få flere innflyttere enn utflyttere. Dette medfører utfordringer når det kommer til boligproduksjon, og det vises til redegjørelsen i punkt 9.4 av planbeskrivelsen om dette. Der står det blant annet at:

> Sortland kommune har utfordringer når det kommer til boligbygging. Dette av forskjellige årsaker. Boligmarkedet i Sortland har siden 1990 hatt høye varianser både i type bolig og antall, noe som representerer en ujevn utbygging fra år til år. I prognosesammenheng er det beregnet et fremtidig boligbehov på mellom 30 – 40 nye boliger per år, avhengig av befolkningsveksten. Ved høyt alternativ fra SSB betinger det 60 – 80 boliger pr år.
>
> Kommunen har en planberedskap for ca 10-20 års boligproduksjon med ca 40-80 enheter hvert år. Likevel er det en utfordring vedr mangelen på boliger. En av hovedutfordringene for at Sortland skal takle veksten, er stabilitet og forutsigbarhet i boligproduksjonen. Planer og tiltak må bidra til å optimalisere bo- og leiemarkedet.

I tråd med dette sier planbeskrivelsen følgende om strategi på s. 16:

> Kommuneplanen skal primært tilrettelegge for fortetting og videreutvikling av eksisterende utbyggingsområder. For boligbygging vil kommunen ha en liberal holdning til enkeltboliger og mindre utbygginger utenfor regulerte områder, forutsatt at disse ikke medfører vesentlig skade eller ulempe for landbruk, reindrift, eller andre næringer eller interesser.

I dag bor tiltakshaver i en stor enebolig i Sigerfjord. Dispensasjon vil derfor medføre at en bolig i et attraktivt og sentrumsnært område kommer ut for salg og blir tilgjengelig for en ny familie. Da det omsøkte tiltaket ikke medfører skade eller ulempe for landbruk, reindrift eller andre næringer eller interesser, jf. over, vil dette i seg selv innebære at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det fremheves også at bnr 81 og 84 vil bli bedre ivaretatt og vedlikeholdt dersom tiltakshaver gis dispensasjon til å bygge bolig. Det er en naturlig følge av at tiltakshaver og

ektemannen bosetter seg på eiendommen. Det er videre ønskelig å fjerne alle sperrer på eiendommen og oppgradere adkomstveien, slik at området blir lettere tilgjengelig for allmennheten opp mot Sortlandsmarka.

Tiltakshaver ønsker å bosette seg på eiendommen som familien har hatt i nærmere hundre år. Når boligbygging ikke tilsidesetter LNFR-formål, bør hun gis anledning til dette. Det samsvarer med kommunens egne betraktninger i planbeskrivelsen for kommunens arealdel punkt 9.8. Det er også relevant at kommunen tidligere har tillatt fradeling av bnr 84 til boligformål, og at arealet hvor boligen søkes oppført er like i nærheten av arealet der det sto et bolighus som tilhørte tiltakshavers farfar.

Oppsummert

Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd oppfylt, og det bes om at dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel 2017-2029 § 5.1 om LNFR-områder innvilges.

Undertegnede kan kontaktes for eventuelle spørsmål om søknaden.

Med vennlig hilsen
Ingve Kanstad