SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/7935
Dok.nr:	24/25173
Arkiv:	GNR-15/1919, FA-L42
Saksbehandler:	Torbjørn Furu
Dato:	10.07.2024

Gnr. 15, bnr. 1919 - behandling av fire dispensasjonssøknader for oppføring av to firemannsboliger, Bakkelia

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 128/24	Formannskapet	24.10.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Formannskapet avslår søknad om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan (detaljregulering), jf. reguleringsbestemmelse § 2.2, for oppføring av to firemannsboliger på gnr. 15, bnr. 1919, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Begrunnelse følger av dispensasjonsvurderingene under saksfremleggets punkt 1.1 og 1.2 under "DISPENSASJONSVURDERINGER".

2. Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra krav til maksimal utnyttelsesgrad på 25 %, jf. reguleringsbestemmelse § 2.2, for oppføring av to firemannsboliger på gnr. 15, bnr. 1919, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

3. Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra krav til boligtype, jf. reguleringsbestemmelse § 2.2, for oppføring av to firemannsboliger på gnr. 15, bnr. 1919, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

4. Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra krav til takvinkel, jf. reguleringsbestemmelse § 2.2, for oppføring av to firemannsboliger på gnr. 15, bnr. 1919, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet behandling - 24.10.2024 - PS-128/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Forslag fra H, FRP, SP, AP, foreslått av Frank Ludvigsen, Høyre

Alternativt forslag til pkt. 1

1. Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan (detaljregulering), jf. reguleringsbestemmelse § 2.2, for oppføring av to firemannsboliger på gnr. 15, bnr. 1919, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Sortland kommune legger til grunn at dispensasjon ikke fører til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Sortland

kommune legger til grunn at eksisterende reguleringsplan ivaretar behovene for avklaringer for hvordan området benyttes og utnyttes. Ytterlige avklaringer gjøres gjennom byggetillatelse. Det legges til grunn at VAO-anlegget i planområdet er utbygd slik det er regulert, prosjektert og godkjent av kommunen og anses å ivareta overvannskapasitet knyttet til utbygningene. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Votering:

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens pkt. 1 og felles forslag fra H, FRP, SP, AP ble fellesforslag fra H, FRP, SP, AP enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens pkt. 2, 3, 4 enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 128/24 VEDTAK:

1. *Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan (detaljregulering), jf. reguleringsbestemmelse § 2.2, for oppføring av to firemannsboliger på gnr. 15, bnr. 1919, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Sortland kommune legger til grunn at dispensasjon ikke fører til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Sortland kommune legger til grunn at eksisterende reguleringsplan ivaretar behovene for avklaringer for hvordan området benyttes og utnyttes. Ytterlige avklaringer gjøres gjennom byggetillatelse. Det legges til grunn at VAO-anlegget i planområdet er utbygd slik det er regulert, prosjektert og godkjent av kommunen og anses å ivareta overvannskapasitet knyttet til utbygningene. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.*
2. Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra krav til maksimal utnyttelsesgrad på 25 %, jf. reguleringsbestemmelse § 2.2, for oppføring av to firemannsboliger på gnr. 15, bnr. 1919, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.
3. Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra krav til boligtype, jf. reguleringsbestemmelse § 2.2, for oppføring av to firemannsboliger på gnr. 15, bnr. 1919, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.
4. Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra krav til takvinkel, jf. reguleringsbestemmelse § 2.2, for oppføring av to firemannsboliger på gnr. 15, bnr. 1919, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken omfatter fire dispensasjonssøknader for oppføring av to firemannsboliger på gnr. 15, bnr. 1919 på felt *B26* i reguleringsplan for *Lamarka sør*.

1. Krav til bebyggelsesplan, jf. reguleringsbestemmelse § 2.2.
2. Regulert utnyttelsesgrad, jf. reguleringsbestemmelse § 2.2.
3. Regulert boligtype, jf. reguleringsbestemmelse § 2.2.
4. Regulert takvinkel, jf. reguleringsbestemmelse § 2.2.

Administrasjonen vurderer at vilkårene for å kunne gi dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan (dispensasjonsvurdering nr. 1) ikke er oppfylt, og innstiller på avslag på den søknaden.

Administrasjonen vurderer at vilkårene for å kunne gi dispensasjon fra krav om maksimalt tillatte utnyttelsesgrad (dispensasjonsvurdering nr. 2), regulert boligtype (dispensasjonsvurdering nr. 3) og regulert takvinkel (dispensasjonsvurdering nr. 4) er oppfylt, og innstiller på innvilgelse av de tre søknadene.

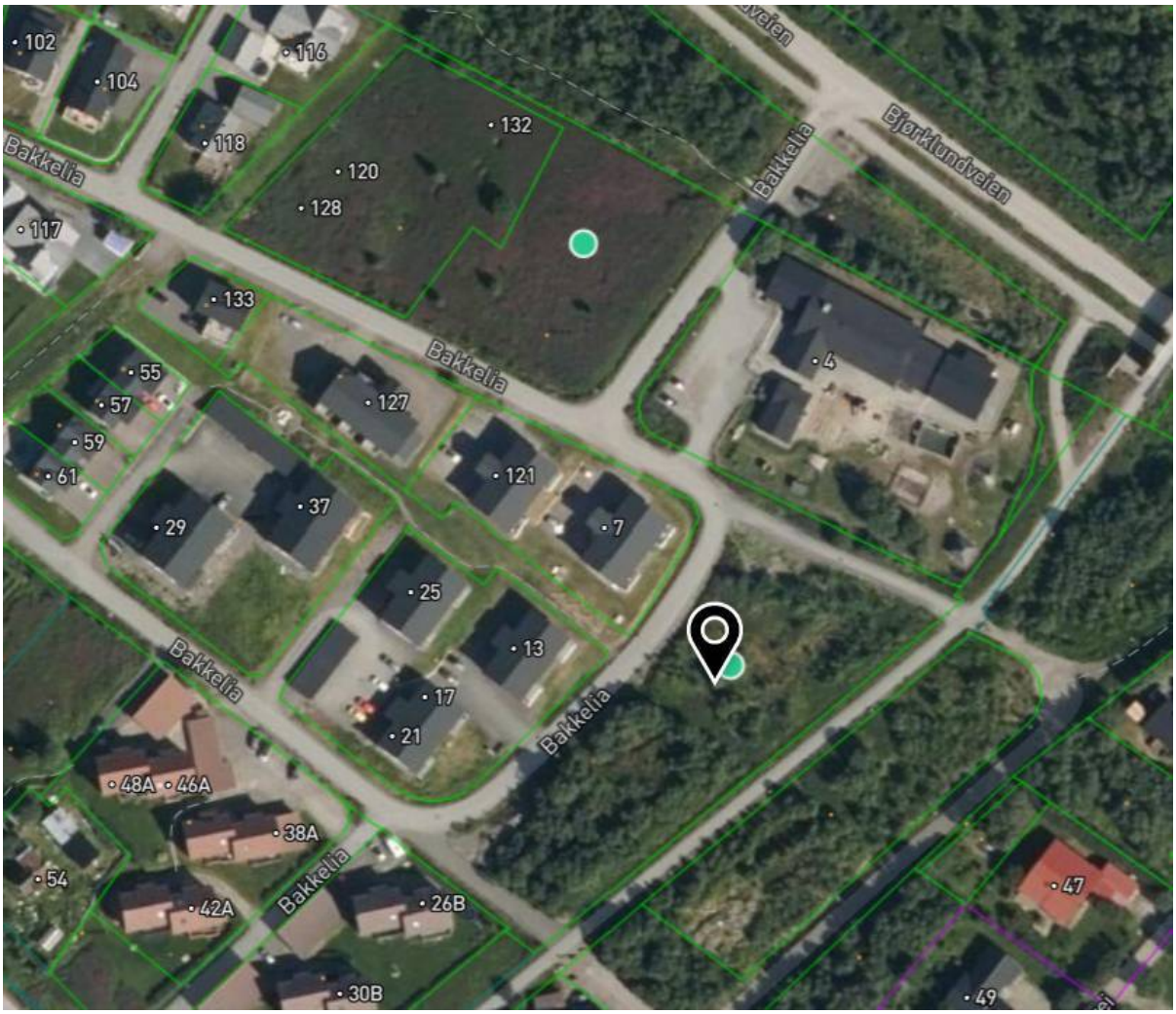
Behandling av selve byggesaken, dersom denne omsøkes, gjøres av administrasjonen, forutsatt at dispensasjonssøknadene i denne saken blir innvilgede.

FAKTA I SAKEN

Plassering av tiltaket:

Søknaden gjelder fire dispensasjoner i forbindelse med ønsket oppføring av to firemannsboliger på gnr. 15, bnr. 1919.

Omsøkt plassering befinner seg på felt *B26* i arealplankartet til reguleringsplan for *Lamarka sør* på eiendommen søkes om fire dispensasjoner for å oppføre to firemannsboliger (se svart markering).



Illustrasjon 1: Flyfoto. Hentet fra kommunekart.com.

INFORMASJON OM BOLIGENE (Størrelse, høyde, boenheter osv.)



Illustrasjon 2: Situasjonsplan.

Område B26 er på ca. 3 950 m^2.

Historikk:

Det er tidligere gitt dispensasjon fra kravet om detaljregulering i forbindelse med søknad om fradeling av bl.a. parsellen av gnr. 15, bnr. 1919 (B26, SakID: 23/2392). Selve fradelingssøknaden ble deretter behandlet administrativt. Søknaden om fradeling ble avslått, ettersom forhold til VAO ikke er avklart for eiendommen. Kommunens avslag ble påklaget av tiltakshaver og klagen ble oversendt Statsforvalteren i Nordland for behandling. Statsforvalteren har i brev 04.10.2024 stadfestet kommunens vedtak. VAO må avklares før det kan fattes vedtak om fradeling av parsellen som omfatter område B26. Statsforvalterens vedtak ligger vedlagt.

Det søkes i den nærværende saken om flere dispensasjoner i forbindelse med at det ønskes igangsatt utbygging av eiendommen. Kommunen har foreløpig ikke mottatt byggesøknad for tiltaket.

Nabovarsling:

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

Gjeldende plangrunnlag:
Området hvor det er søkt om dispensasjon for oppføring av to firemannsboliger, er regulert til boligformål gjennom reguleringsplan *Lamarka sør*, vedtatt 11.09.1999.



Illustrasjon 3: Flyfoto med reguleringsplan som kartlag. Hentet fra kommunekart.com.

Eiendommen omfattes også av, og ligger i, et område som er avsatt til boligformål gjennom Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, vedtatt 03.09.2015. Detaljeringssone i overordnet plan innebærer imidlertid at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde og ha forrang ved motstrid.

Aktsomhetsområde for marin leire:
Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVEs temakart kvikkleire. Det omsøkes å fradele eiendommen til boligformål som plasseres i tiltaksklasse K3-K4, iht. byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 andre punkt. K3- og K4- tiltak kan kun gjennomføres med geoteknisk vurdering og ytterligere dokumentasjon som beviser at prinsippene i NVE Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred, vedlegg 2 er fulgt. Det er innsendt geoteknisk vurdering og krav til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 anses for oppfylt.

Kulturminner og forholdet til utvalgte naturtyper:
Administrasjon har foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden, Kulturminneplan for Sortland 2020- 2030, naturbasen og artsdatabanken uten funn.

Uttalelser fra andre kommunale etater:

SK Planavdeling:
Det søkes om dispensasjon fra kravet om detaljregulering i områdereguleringen fra 1999, omtalt som "bebyggelsesplan" etter Plan- og bygningsloven av 1985. En områderegulering skal gi nødvendige områdeavklaringer, og der det er behov ytterligere detaljering og avklaring i forbindelse med bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern skal områdereguleringen følges opp med detaljregulering. For eiendommen det søkes å fradele er det nødvendig å følge plankravet om detaljregulering i områdereguleringen, slik at området blir planlagt i sin helhet. Detaljreguleringen sørger for at alle

nødvendige forhold sikres i området generelt, og sikres for eventuelle kjøpere av de fradelte områdene, som f.eks. vann- og avløpsnett som er opp til standard, ettersom de ikke sikres tilstrekkelig i områdereguleringen. Det søkes i tillegg dispensasjon fra flere av bestemmelsene i den allerede generelle områdereguleringen, noe som igjen understreker behovet for at parsellen må detaljreguleres og avklares gjennom plansak.

SK Kommunalteknikk v/vei:
Kommunalteknikk ved veimyndighet har følgende merknader å påpeke;
Avkjørsler er søknadspliktig til veimyndighet. Der fremkommer ikke umiddelbare faktorer ut fra situasjonsplan, som tilsier at dette tvert vil avlås av veimyndighet.
Snødeponi kan være tilfredsstillende.
Ettersom der ikke er inntegnet snuplass for renovasjon, vil søppeldunker måtte plasseres på veien ovenfor under tømming. Dette er inntegnet. Dette vil medføre innsnevring av vei. Da dette forekommer om lag 2 ganger i måneden er det å anse som akseptabelt, dog må det påpekes.
Manglende snuplass for vinterdrift på området kan være utfordrende. Veimyndighet anbefaler ytterligere areal til snuområde for større kjøretøy, da dette vil bedre sikkerheten for både sjåfører, og syklende og gående. Dette er dog ikke påkrevd.

SK Kommunalteknikk v/VA:
Sortland kommune v/kommunalteknikk har mottatt kapasitetsvurdering utarbeidet av Multiconsult AS. Kapasitetsvurderingen viser at vann og spillvann har god restkapasitet, men at kapasitet for overvann er brukt opp for lenge siden. Det vil si at det ikke er tilfredsstillende VAO-løsning for området, og annen løsning for overvannshåndtering trengs før det kan oppføres flere boenheter på området.

Korrespondanser mellom SK Kommunalteknikk v/VA, Multiconsult og utbygger er vedlagt. Det er også rapporten for kartlegging av VAO-kapasitet for området.

DISPENSASJONSVURDERINGER
Etter pbl. § 19-2 andre ledd må to vilkår være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. For det første kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre er det et vilkår for dispensasjon at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dersom begge de ovennevnte vilkår anses oppfylt kan forvaltningen gi dispensasjon. Det er ikke noen automatikk i at dispensasjon skal gis dersom vilkårene er oppgitt.
Det skjønn kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. 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 derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

1. Vurdering om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan, jf. reguleringsbestemmelse § 2.2:

Bestemmelsen fastsetter at det må foreligge bebyggelsesplan/detaljregulering før det kan fradeles i felt B26. Statsforvalteren i Nordland har, i behandling av klage i sak 23/8564, bekreftet at det er riktig praksis av kommunen å kreve oppfyllelse av regulert krav til bebyggelsesplan, og at en bebyggelsesplan er tilsvarende en detaljregulering etter gjeldende plan- og bygningslov. Tiltakshaver søker om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan (detaljregulering) for å oppføre to firemannsboliger, slik som vist i situasjonsplan under "FAKTA I SAKEN".

Gjeldende hensyn bak plankravet i reguleringsbestemmelse § 2.2 er at det gjennom en planprosess kan fastsettes mer i detalj hvordan arealet skal avklares og benyttes, for å sikre best mulig utnyttelse av områdene. Relevante momenter i vurderingen er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planutviklingen. Det følger av uttalelse (SM-2019/4292) fra Sivilombudet at hensynene til plankrav gjør

seg tydelig gjeldende når det søkes om tiltak for større områder, og når områdereguleringen er mer åpen for hvordan arealet kan benyttes.

Det søkes om dispensasjon for å oppføre to firemannsboliger med tiltakets ytre rammer.

1.1 Hensynsvurdering

Isolert sett vil oppføring av byggene uten godkjent bebyggelsesplan (detaljregulering) medføre at hensynet bak bestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, fordi det søkes om dispensasjon fra å planlegge boligfeltet gjennom plansak.

Administrasjonen er uenig med søker i at eksisterende reguleringsplan ivaretar de samme forhold som en detaljreguleringsplan. Dersom eksisterende reguleringsplan hadde ivaretatt alle nødvendige forhold, ville det ikke blitt stilt særskilt krav til bebyggelsesplan for enkelte boligområder i planen. Reguleringsbestemmelse § 8.3 viser til hvilke dokumentasjonskrav som skal inngå i bebyggelsesplanen (detaljreguleringen) før tomter kan fradeles eller bebygges. Hvilke krav som skal ivaretetas i en bebyggelsesplan/detaljregulering fremgår av bestemmelsen som er inntatt under. Samtlige av dokumentasjonskravene ivaretas ikke av innsendt dokumentasjon.

§ 8.3 Dokumentasjonskrav - bebyggelsesplan

I de byggefeltene der det er stilt krav om bebyggelsesplan, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 2.2, kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for angjeldende byggefelt med tilhørende fellesareal, jfr. § 5. Planen skal utarbeides i målestokk 1:500 og mellom annet vise/angi:

- plassering av bebyggelse, herunder høydeplassering, både kotehøyde og høyde til ferdig planert terreng, bebyggelsens høyde og møneretning.
- arealbruk, herunder adkomster, byggesoner, uteoppholdsareal og parkeringsplasser, samt avgrensing av tomter og fellesareal. MUA pr. boligenhet angis.
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles private arealer, herunder terrengplanering, skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer der terrengforholdene krever slike tiltak. Høyder og materialbruk på utearealer, herunder eksisterende og nytt terreng vist med koter på kart.
- eksisterende og ny vegetasjon / beplantning.
- samordna infrastruktur (ledningsanlegg og veier), med VA-plan (overvann, spillvann, vann)
- evt. støyskjerming.
- dokumentasjon av grunnforhold
- sol og skyggediagrammer kan kreves i særskilte tilfelle
- søppelhåndtering

Illustrasjon 3: Utklipp fra reguleringsplan Lamarka Sør § 8.3.

Det er tidligere gitt dispensasjon fra kravet om detaljregulering i forbindelse med søknad om fradeling av eiendommen (SakID: 23/2392). Det søkes nå om dispensasjon fra kravet om detaljregulering i forbindelse med at det ønskes igangsatt utbygging av eiendommen. Søker i tidligere dispensasjonssak (SakID: 23/2392) argumenterte for at en fradelingstillatelse ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen, fordi kravet om regulering uansett ville bli stilt ved etablering av bygg for de aktuelle eiendommene. Nå er det blitt omsøkt dispensasjon fra kravet til detaljregulering også for selve oppføringen av bygg på eiendommen. Hensynet bak bestemmelsen vil i vesentlig grad bli tilsidesatt, dersom dette skal tillates uten at området planlegges først.

Administrasjonen viser videre til at etablering av nødvendig infrastruktur slik som: vei, vann og avløp er forhold som skal være sikret og avklart før byggetillatelse, jf. pbl. kapittel 27. Dette for å sikre at boliger til varig opphold kan benyttes lovlig til sitt formål. Uttalelsen fra SK kommunalteknikk v/VA og Vei viser at det er behov for nærmere planlegging og utbedringer for å sikre nødvendig infrastruktur. Best sikring av infrastruktur skjer ved at dette tas med i en planprosess.

Administrasjonen er kjent med at det er stor etterspørsel etter boliger. Desto viktigere er det at utbygging av nye boligfelt utformes og forvaltes på en bærekraftig måte, gjennom gode planprosesser.

Lamarka Sør er ett av få boligfelt hvor det enda finnes ubebygde og sentrumsnære arealer til boligformål på Sortland. Det er derfor av stor interesse for offentligheten hvordan disse eiendommene benyttes. Dette kan sikres gjennom en planprosess, slik som reguleringsbestemmelsen § 2.2 stiller krav om.

Administrasjonen finner at tiltaket medfører vesentlig tilsidesettelse av nevnte hensyn.

Delkonklusjon: første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd ikke er oppfylt.

Vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative, som innebærer at begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Dette medfører at det etter administrasjonens vurdering av første vilkår, **ikke kan gis dispensasjon fra plankrav**.

For ordens skyld, dersom Formannskapet skulle komme til et annet resultat i vurdering av det første vilkåret, har administrasjonen også foretatt en vurdering av det siste vilkåret.

1.2 Vurdering av fordeler og ulemper

1.2 Vurdering av fordeler og ulemper

Det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd, er at det må foreligge klart større fordeler enn ulemper for å kunne dispensere.

Søker har vist til én fordel i sin søknad:

- Sortland har et prekært behov for boliger, spesielt i kategorien som retter seg mot nyetablerere, familier og lignende.

Søker har i sin dispensasjonssøknad ikke vurdert eventuelle ulemper innvilgelsen av dispensasjonen vil medføre. Herunder har ikke søker redegjort for hvordan utfordringer i tilknytning til nødvendig infrastruktur skal løses, slik som det vises til i uttalelsene fra SK Kommunalteknikk v/vei og v/VA.

Administrasjonen finner at det foreligger flere ulemper ved å dispensere fra reguleringsbestemmelsen:

- Utbygging av området uten detaljregulering vil føre til en mer vilkårlig bruk av arealene. Den gjeldende planen forutsetter en etterfølgende detaljreguleringsprosess. Det er fordi det er mange forhold som ikke er avklart i planen, og som bør avklares før området utbygges.

- I en planprosess vil man sørge for at utbygger ikke bare bygger det de selv ønsker og mener er bra. De vil tvinges til å ta hensyn til Sortland kommunes og innbyggernes behov på en helt annen måte.

- Å drive frem en utbyggingsprosess gjennom mange dispensasjoner snarere enn en ordentlig plansak, medfører en dårligere sikring av kvaliteten på Sortland kommunes utbyggingsområder. Behandling av dispensasjonssøknader gjøres gjennom byggesaksbehandlingsprosessen. Byggesak har ikke, og skal ikke trenge å ha, særskilt planfaglig kompetanse. Det er gjennom planarbeid man sikrer best mulig byutvikling. Dette er viktig når vi har så stor etterspørsel etter bolig og så få områder igjen å bygge på.

- En detaljregulering vil sørge for en helhetlig utforming av hele området B26, slik at man får en så god utnyttelse som mulig av de få områdene vi har igjen til boligbebyggelse i Sortland. Utbygging uten detaljregulering vil bare gi noen enheter på en del av området, uten at man får en helhetlig og god utnyttelse. En eventuell innvilgelse av denne dispensasjonen vil kunne medføre at videre utvikling av område B26 ikke skjer, og at deler av område B26 som er regulert til boligformål ikke vil bli utbygd. Eventuelle løsninger for infrastruktur for de to firemannsboligene som denne saken omhandler, vil ikke sikkert kunne nyttes ved oppføring av flere boliger på resten av området i fremtiden.

- Det er kommet frem i en rapport fra Multiconsult at det ikke er tilstrekkelig overvannskapasitet i området. Når det ikke er tilfrestillende VAO-kapasitet vil det uansett ikke kunne gis byggetillatelse for tiltakene. Dette er forhold som det er naturlig å avklare i en planprosess.

- Dersom man ikke sørger for at utbygger planlegger og tar ansvar for nødvendig infrastruktur i området, vil det gjerne ende med at Sortland kommune selv må ta ansvaret og kostnadene for dette i ettertid. I en planprosess vil det for eksempel være naturlig å se konkret på utforming av adkomst, plass til søppeltømming, snødeponi osv.

- En praksis hvor man tillater store mengder dispensasjoner fremfor detaljregulering et uheldig. Sortland kommune har en utfordring med mange eldre reguleringsplaner. Der det i en plan er stilt krav om ytterligere detaljregulering bør det gjennomføres. Gjennomfører man én detaljreguleringsprosess én gang i et område, vil alle de påfølgende byggesøknadene i det området være svært enkle og raske å behandle. Dersom man legger opp til at det heller skal dispenseres hver gang planen ikke passer, innebærer det store mengder arbeid i hver enkelt prosess. Dessuten vil problemet med eldre og utdaterte reguleringsplaner på Sortland vedvare.

Administrasjonen er enig i at det er boligbehov på Sortland og at dette er noe man bør søke å løse raskest mulig. Det er likevel viktig å sørge for at de boligområdene som skal utvikles skal være avklarte og planlagte, slik at det blir best mulig for de som skal bo der. Videre er det viktig å sørge for en god forvaltning av kommunens arealer generelt på en ordentlig, forutsigbar og effektiv måte. Dette sikres best gjennom gode planprosesser.

Administrasjonen finner at det foreligger store ulemper av en slik art at dispensasjon fra plankravet ikke kan gis.

Delkonklusjonen: siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd heller ikke er oppfylt.

Videre bemerkes for ordens skyld at det ikke kan gis dispensasjon dersom dette medfører uheldige presedensvirkninger for lignende saker i fremtiden. For det tilfelle at Formannskapet vurderer å innvilge dispensasjon, bør dette forhold vurderes.

Konklusjon:

Dispensasjonssøknaden avslås.

2. Vurdering om dispensasjon fra regulert maksimal utnyttelsesgrad, jf. reguleringsbestemmelse § 2.2:

Bestemmelsen fastsetter at utnyttelsesgrad av bebygd areal (BYA) ikke kan overstige 25 % innenfor delområde B26. Oppføring av to firemannsboliger med tiltakets ytre rammer medfører at utnyttelsesgrad vil være tilsvarende 28,9 %-BYA, og er dermed i strid med gjeldende reguleringsplan.

Gjeldende hensyn bak bak fastsetting av grense for utnyttelsesgrad er å tilrettelegge for luft, lys og rom mellom bebyggelse. Relevante momenter i vurderingen om disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt er om det anses for at området blir for tett og vurdering om det blir begrensing av lys og uteoppholdsarealer, som følger av tiltaket.

Det søkes om dispensasjon for å oppføre to firemannsboliger med tiltakets ytre rammer som totalt vil medføre en utnyttelse av 28,9 %-BYA av parsellen.

<u>2.1 Hensynsvurdering</u>

Isolert sett vil utnyttelse av mer enn 25 %-BYA av en tomt medføre at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt.

Søker argumenterer med at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt fordi tiltaket fortsatt vil være i tråd med Byplanens tillatte maksimale utnyttelsesgrad på 30 %-BYA som etter dagens standard fortsatt ivaretar forhold til gjeldende hensyn.

Administrasjonen finner at tiltaket ikke medfører vesentlig tilsidesettelse av gjeldende hensyn bak maksimalt tillatte utnyttelsesgrad. Gjeldende reguleringsplan er av eldre dato enn gjeldende Byplan, og administrasjonen vurderer at hensyn til maksimalt tillatt utnyttelsesgrad fortsatt vil ivaretas, fordi tiltakenes bebygde areal ikke overstiger Byplanens begrensning.

Delkonklusjon: første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

2.2 Vurdering av fordeler og ulemper

Til det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd, må det foreligge klart større fordeler enn ulemper for å kunne dispensere.

Søker viser til følgende fordeler ved å innvilge dispensasjon:

- Hver boenhet vil ha 2 parkeringsplasser, som er 0,5 parkeringsplasser mer enn hva Byplanens retningslinjer legger til grunn.

Søker har ikke vist til ulemper som følger av eventuell innvilgelse av dispensasjonen.

Kommunen vurderer at det ikke foreligger ulemper ved å utnytte mer enn 25 %-BYA, når det fortsatt utnyttes mindre enn begrensningen i overordnet plan på 30 %-BYA, og hvor overskridelsen medfører økt parkeringsareal for eventuelle fremtidige beboere.

Delkonklusjon: siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Administrasjonen anser at innvilgelse av dispensasjonen ikke vil medføre uheldige presedensvirkninger for lignende saker i fremtiden.

Konklusjon:

Dispensasjonssøknaden innvilges.

3. Vurdering om dispensasjon fra regulert boligtype, jf. reguleringsbestemmelse § 2.2:

Bestemmelsen fastsetter at det innenfor felt B26 kun kan oppføres boliger i form av tomannsboliger, rekkehus og kjedehus.

Gjeldende hensyn bak bestemmelsen er å sikre et helhetlig uttrykk for boligområdet, samt redusere høydevirkninger av boligtyper som ikke er nevnt blant tillatte boligtyper for felt B26, og sikre bokvaliteter som tilgang til hage og universell utforming.

Det søkes om dispensasjon for å oppføre to korsdelte firemannsboliger med tiltakets ytre rammer.

3.1 Hensynsvurdering

Isolert sett vil oppføring av byggene uten godkjent bebyggelsesplan (detaljregulering) medføre at hensynet bak bestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, fordi halvparten av boenhetene ikke vil ha hage og være avhengig av trapper for å komme seg inn til sine boenheter.

Søker argumenterer med at en korsdelt firemannsbolig ikke vil skille seg fra rekkehus eller kjedehus i utforming og størrelse.

Administrasjonen vurderer at en korsdelt firemannsbolig vil skille seg fra rekkehus eller kjedehus i utforming og størrelse, fordi det er grunnleggende forskjeller. Før det første vil ikke halvparten av boenhetene ha tilgang til hage, og for det andre vil ikke halvparten være tilrettelagt mtp. universell utforming. på den andre siden ville man kunne tenkt seg at eventuelle to etasjes tomannsboliger ikke ville hatt 2. etg. i tråd med universell utforming og at halvparten av bygningen derfor uansett ikke ville vært tilrettelagt for universell utforming. Dagens byggeskikk er mer variert enn den var ved opprettelsen av gjeldende reguleringsplan, og administrasjonen vurderer derfor at man kan være noe mer lempelig mtp. boligtype i dag, enn det ville vært grunnlag for ved opprettelsen av planen. Administrasjonen vurderer derfor, med noe vekt, at tilsidesettelsen av hensynet bak krav til boligtype ikke er vesentlig.

Delkonklusjon: første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

3.2 Vurdering av fordeler og ulemper

Til det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd, må det foreligge klart større fordeler enn ulemper for å kunne dispensere.

Søker viser til følgende fordeler ved å innvilge dispensasjon:

- Mer utnyttbart areal for kjøpesummen, fordi trapper og ganger ikke er nødvendig innvendig
- Åtte mindre boenheter som blir billigere for nyetablerere og små familier, istedenfor færre, men større boenheter med mer husrom

Administrasjonen vurderer også følgende fordel ved innvilgelse av dispensasjonen:

- firemannsboliger vil være mer energibesparende med tanke på oppvarming

Søker har ikke vist til ulemper som følger av å innvilge dispensasjon.

Administrasjonen finner på sin side en ulempe ved at det gis dispensasjon for to korsdelte firemannsboliger:

- halvparten av boenhetene vil i motsetning til de tillatte boligtypene i reguleringsplan ikke få hage
- Trapp blir nødvendig for beboere i andre etasje
- Boligtypen vil gi mer skyggelegging

Administrasjonen mener at prosjekteringen av firemannsboligen fint kunne vært prosjektert som to større tomannsboliger som ville hatt nesten tilsvarende like mye utnyttbart areal som en korsdelt firemannsbolig, og at denne fordelen det vises til ikke kan tillegges mye vekt som argument. Administrasjonen vurderer likevel at flere mindre boenheter også kunne vært prosjektert som rekkehus, som er tillatt etter reguleringsbestemmelsen, og at det faktum at et bygg som kunne vært prosjektert som to større boenheter, blir fire mindre boenheter, ikke i seg selv er en ulempe av vesentlig grad isolert sett. Ulempen ved at halvparten av boenhetene ikke vil ha egen hage, vil kunne påvirke bolyst og bokvalitet. Tomannsboliger, rekkehus og kjedehus vil trolig ha høyere bokvalitet enn firemannsboliger. Firemannsboliger vil etter administrasjonens vurdering i større grad vil være par og enslige som vil være mest aktuelle for denne boligtypen. Noe som i seg selv ikke nødvendig vis er negativt, men derimot annerledes enn det boligtypene som følger av reguleringsplan hadde tilrettelagt for.

Administrasjonen har like vel tatt til betraktning at det etter dagens byggeskikk mer variasjon i hvordan boligbygg prosjekteres, og at det stadig blir mer og mer vanlig at uteoppholdsarealer finner sted på balkong og veranda. Samt at flere omkringliggende bygg også avviker fra regulert boligtype. Administrasjonen vurderer at fordelene og ulempene er noe tilsvarende, men at det grunnet dagens byggeskikk og avvik fra regulert boligtype for omkringliggende bygg, vil finnes en liten overvekt for at dispensasjon kan gis. På denne bakgrunn har administrasjonen vurdert at det kan gis dispensasjon fra regulert boligtype for oppføring av to korsdelte firemannsboliger.

Delkonklusjon: siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Administrasjonen anser at innvilgelse av dispensasjonen ikke vil medføre uheldige presedensvirkninger for lignende saker i fremtiden.

Konklusjon:

Dispensasjonssøknaden innvilges.

4. Vurdering om dispensasjon fra regulert takvinkel, jf. reguleringsbestemmelse § 2.2:

Bestemmelsen fastsetter at bygg skal oppføres med tak med takvinkel mellom 20 og 40 grader.

Gjeldende hensyn bak bestemmelsen er å sikre et helhetlig uttrykk for boligområdet, samt å begrense høydevirkningen for omkringliggende boliger.

Det søkes om dispensasjon for å oppføre to firemannsboliger med asymmetrisk saltak med takvinkel på hhv. 10 og 25 grader.

4.1 Hensynsvurdering

Isolert sett vil oppføring av byggene uten godkjent bebyggelsesplan (detaljregulering) medføre at hensynet bak bestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Søker argumenterer med at oppføring av asymmetrisk saltak på hhv. 10 og 25 grader vil bidra til å bedre siktforholdene for naboer, samt redusere mønehøyden, og dermed begrense høydevirkningen til byggene for omkringliggende boliger. Videre har søker vist til at en mindre justering av takvinkelen ikke vil endre boligområdets uttrykk, særlig fordi byggene er prosjektert med regulert taktype.

Administrasjonen har sett over innsendte tegninger og er enige i at prosjekteringen det søkes om dispensasjon for å gjennomføre for takvinkel, vil kunne bidra til bedre siktforhold og mindre høydevirkninger for omkringliggende boliger, sammenliknet med om takene var mellom 20 og 40 grader på hele byggene. Ettersom søker har prosjektert bygg med regulert taktype, vurderer administrasjonen at 10 graders avvik for takvinkel ikke vil svekke boligområdets helhetlige uttrykk.

Delkonklusjon: første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

4.2 Vurdering av fordeler og ulemper

Til det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd, må det foreligge klart større fordeler enn ulemper for å kunne dispensere.

Søker viser til følgende fordeler ved å innvilge dispensasjon:

- Lavere mønehøyde enn om planbestemmelsen måtte etterfølges
- Bedre siktforhold enn om planbestemmelsen måtte etterfølges

Søker har ikke vist til ulemper som følger av å innvilge dispensasjon.

Administrasjonen finner støtte for søkers vurderinger, og mener fordelene vel å innvilge dispensasjon fra regulert takvinkel, er større enn ulempene.

Delkonklusjon: siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Administrasjonen anser at innvilgelse av dispensasjonen ikke vil medføre uheldige presedensvirkninger for lignende saker i fremtiden.

Konklusjon:

Dispensasjonssøknaden innvilges.

Administrasjonens anbefaling:
Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan (dispensasjonsvurdering nr. 1) anses ikke oppfylt, og administrasjon anbefaler derfor å avslå dispensasjonssøknad fra plankrav for oppføring av to firemannsboliger på gnr. 15, bnr. 1919.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fra krav om maksimalt tillatte utnyttelsesgrad (dispensasjonsvurdering nr. 2), regulert boligtype (dispensasjonsvurdering nr. 3) og regulert takvinkel (dispensasjonsvurdering nr. 4) anses oppfylt, og administrasjonen anbefaler derfor å innvilge de nevnte tre dispensasjonssøknadene for oppføring av to firemannsboliger på gnr. 15 bnr. 1919.

Dersom man politisk etter en konkret og samlet juridisk vurdering mener at det finnes argumenter for å likevel innvilge dispensasjonssøknad, må formannskapet begrunne sin beslutning.

Vedlegg:
23/7935 - Bakkelia B26 - Områdestabilitetsvurdering
RIG_RAP_4424030
Innsendt informasjon fra søker
Supplerende opplysninger sendt over e-post
A20 Planer
A30-01 Snitt A og B
situasjonsplan Bakkelia B26
A50 Sol og skygge diagram
E-01 Carport
Image1
Image2
Image3
SV: Sak 23/7935 - Bakkelia B26 - Oppdatering av søknad om dispensasjon
A20 Planer 2
Sak 23/7935 - Bakkelia B26 - Oppdatering av søknad om dispensasjon
Endring av søknad om dispensasjoner - Bakkelia B26
Visualisering 1
Visualisering 2
Visualisering 3
Situasjonsplan - Bakkelia B26
A20 Planer
A30-01 Snitt A og B
Sak 23/7935 - Bakkelia B26 - Oppdatering av søknad om dispensasjon
Bakkelia Boligpark -Mottakere-Nabovarsel
Bakkelia Boligpark - Kvittering-Nabovarsel
VS: 10259869 Kapasitet VA Bakkelia
10259869-01-RIVA-NOT-001_01
Stadfesting - byggesak - Sortland 151919 - Bakkelia - fradeling