SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/8934
Dok.nr:	24/28059
Arkiv:	GNR-4/91, GNR-4/164, FA-L33
Saksbehandler:	Irina Haldorsen
Dato:	21.09.2024

Gnr. 4, bnr. 164 - Behandling av dispensasjon fra byggegrense mot sjø, Sigerfjordveien 353

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 127/24	Formannskapet	24.10.2024

INNSTILLING
Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra deleforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for arealoverføring av 330 m^2, fra eiendom gnr. 4, bnr. 91 i Verloveien 1 til gnr. 4, bnr. 164 i Sigerfjordveien 353, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet behandling - 24.10.2024 - PS-127/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 127/24 VEDTAK:
Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra deleforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for arealoverføring av 330 m^2, fra eiendom gnr. 4, bnr. 91 i Verloveien 1 til gnr. 4, bnr. 164 i Sigerfjordveien 353, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder søknad om dispensasjon fra deleforbudet i plan- og bygningsplanen § 1-8 for arealoverføring av 330 m^2, fra eiendom gnr. 4, bnr. 91 i Verloveien 1 til gnr. 4, bnr. 164 i Sigerfjordveien 353. Berørt eiendom ligger ca. 80 m fra strandlinjen.

Behandling av selve byggesaken gjøres av administrasjon, dersom dispensasjon blir innvilget.

FAKTA I SAKEN
Hensikten bak arealoverføringen er å gi tilleggsareal til boligeiendommen gnr. 4, bnr. 164 før evt. salg av eiendommen gnr. 4, bnr. 91. Størrelsen på arealet som ønskes overført er ca 324 m2. Tiltakshaver er eier av begge eiendommene.

Størrelsen på arealet for ny parsell er ca 742 m^2 med anslått grad av utnytting på 15,9%. Størrelsen på arealet for gjenværende parsell etter overføring er ca 749 m2 med anslått grad av utnytting på 27,9 %. Eiendommen gnr. 4, bnr. 91 er bebygd med bolighus og garasje og gnr. 4, bnr. 164 er bebygd med bolighus. Arealformålet etter arealoverføring forblir uendret.



Figur. 1: Kart over omsøkt tiltak.



Figur. 2: Tomtegrenser før arealoverføring



Figur 3: Arealet som søkes overført markert med grønt



Figur. 4: Tomtegrenser etter arealoverføring

Nabovarsling:

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

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan for *Sigerfjord*, vedtatt 30.10.1947. Reguleringsbestemmelsene er erstattet fullstendig med *Kommuneplanens arealdel 2017-2028*.

Eiendommen omfattes av og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse gjennom *Kommuneplanens arealdel 2017-2028*, vedtatt 22.11.2017.

Kommunens byggegrense mot sjø:

Byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd gjelder ikke når annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 1-8 tredje ledd. I sakens tilfelle er det ikke fastsatt egen byggegrense mot sjø.

Aktsomhetsområde for marin leire:

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE temakart kvikkleire. En arealoverføring hvor eiendomsgrenser justeres vil ikke forverre områdestabiliteten, derfor anses krav til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 som oppfylt. Geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren skal imidlertid foreligge ved en eventuell fremtidig byggesøknad på eiendommen.

Kulturminner og forholdet til utvalgte naturtyper:

Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden, Kulturminneplan for Sortland 2020-2030, naturbasen og artsdatabanken uten funn.

Uttalelser fra andre myndigheter:

Søknaden ble den 11.05.2024 oversendt til Statsforvalteren i Nordland, Sametinget og Nordland fylkeskommune for uttalelse. Vi har ikke mottatt høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Nordland innen fristen.

Sametinget og Nordland Fylkeskommune hadde ingen merknader til tiltaket.

Vi har også mottatt forhåndsuttalelse fra Kommunalteknikk VA som er gjengitt under:

Som kun arealoverføring, er dette ok såfremt at rettigheter Sortland kommune har til å ha kommunal hovedledning avløp over eiendommen ikke endres. I tillegg er det mange private stikkledninger over eiendommen. Disse bør også ivaretas.

Kommunalteknikk VEG og SK Planavdeling hadde ingen merknader til tiltaket.

DISPENSASJONSVURDERING

Vurdering av dispensasjon fra pbl. § 1-8:
Tiltakshaver søker om dispensasjon fra pbl § 1-8. Denne bestemmelsen fastsetter at det er et generelt bygge- og deleforbud i 100-metersbeltet langs sjø. Tiltakshaver søker om dispensasjon for å gjennomføre en arealoverføring mellom to eieindommene som ligger ca 80 m fra sjø.

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.

Gjeldende hensyn bak bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet er å ivareta landskapet, minimere terreng- og naturinngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter og tilgang til verdifulle områder, minimere ytterligere privatisering og nedbygging av strandsonen samt ivareta visuelle og landskapsmessige kvaliteter langs kysten.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, vedtatt 25.11.2011, skal vektlegges. Føringene er ikke like strenge som andre steder i landet, fordi Nordland anses som et område med mindre utbyggingspress på strandarealer. Det skal likevel vurderes om arealoverføringen fører til at området virker privatiserende og øker inntrykket av en nedbygd strandsone.

Søker begrunner søknaden med at formålet med arealoverføringen er å legge ut gnr. 4, bnr. 91 for salg, men dagens tomtegrense gjør dette umulig.

Viktige momenter er om omsøkt tiltak fører til at området virker privatiserende og øker inntrykket av en nedbygd strandsone. Slik vi vurderer det, vil ikke tiltaket komme i konflikt med de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta.

Tomtene som blir berørt av tiltaket ligger innenfor område avsatt til boligformål og arealformålet etter arealoverføringen forblir uforandret. Tomtene er i privat eie, bebygd med hus og garasjeanlegg og ikke er åpen for alminnelig ferdsel fra før. Videre, vil ikke arealoverføringen i seg selv gi et inntrykk av en nedbebygd strandsone eller at området blir mer privatiserende når omsøkt tiltaket ikke gjelder bygging.

Bygningsmyndigheten finner ikke at tiltaket medfører vesentlig tilsidesettelse av nevnte hensyn. Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Til det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd, må det foreligge positive angitte grunner på søkersiden for å kunne dispensere.

Søker argumenterer at uavhengig av salg, er ny tomtegrense nødvendig for å skille disse to eiendommene. Videre argumenter søker at det planlegges å opparbeide en utomhusplass med noen lekeapparater for sine barnebarn, og det må være på sørsiden av huset på 4/164.

Bygningsmyndigheten er enig med søker at ny tomtegrense er nødvendig dersom tomten gnr/bnr 4/91 skal legges ut for salg, da bolighuset oppført på gnr/bnr 4/164 ligger delvis på tomten til gnr/bnr 4/91. Etter omsøkt arealoverføring vil all bebyggelse på gnr/bnr 4/164 bli liggende innenfor sine tomtegrenser, og med dette muliggjør ønsket salg av tomten gnr/bnr 4/91. Videre får mottakerseiendommen mulighet til å opparbeide et rekreasjonsområde på sørsiden av huset. Det er en fordel å etablere uteoppholdsareal med gode kvaliteter direkte tilknyttet boligen, da dette bidrar til økt bokvalitet og trivsel. Videre beholder gnr.4. bnr. 91 sin adkomst til offentlig vei. Vi vektlegger også at berørte naboer er nabovarslet, uten at det foreligger nabomerknader om planlagt arealoverføring.

Bygningsmyndigheten finner ikke at det foreligger ulemper av en slik art at dispensasjon ikke kan gis. Delkonklusjonen er at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Administrasjonens vurderinger
Med bakgrunn i vurderingene ovenfor konkluderer administrasjonen med at vilkårene i pbl. §19-2 andre ledd er oppfylt, og at dispensasjon fra deleforbudet i pbl. § 1-8 innvilges, for arealoverføring.

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

Vedlegg:
Søknad om arealoverføring fra gnr. 4 bnr. 91 til bnr. 164
Arealoverføring
Nabovarsel med kvittering.
Kvittering for rekomandert sending av nabovarsel.
Søknad om dispensasjon
Svar på tilbakemelding
Søknad om deling m/kart
kart
Vedrørende arealoverføring
Oversender søknad til uttalelse for arealoverføring i strandsonen, Sigerfjordveien 353 i Sortland kommune
Kulturminnefaglig uttalelse - Dispensasjon for arealoverføring - Gnr. 4, bnr. 91 - Sigerfjordveien 353 - Sortland kommune