# Søknad om dispensasjon

## 1 Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei

Det søkes om dispensasjon fra regulert byggegrense mot veg for oppføring av garasje.

Ved oppføring av garasjen blir minste avstand til midten av regulert vei 4,6 meter.

For at kommunen skal kunne gi dispensasjon må to vilkår være oppfylt; det kan ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt og fordelene med å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

### 1.1 Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak regulert byggegrense mot veg er å sikre trafikksikkerhet og effektiv drift og vedlikehold av veien.

Forutsetningen for planbestemmelsen gjør seg ikke gjeldende med full styrke, fordi faktisk opparbeidet vei ikke er plassert slik reguleringen forutsetter. Byggegrense i plan er satt i henhold til regulert vei, men veien er i virkeligheten vesentlig smalere enn det er regulerte til. Den faktiske opparbeidede veien er også plassert mer til vest og har en lengre avstand til gnr. 4 bnr. 331 enn midtlinje på regulert vei. Plasseringen av garasjen vil derfor ikke medføre negative konsekvenser for trafikksikkerheten og siktsonen. Det er allerede flere tiltak som er plassert nærmere regulert byggegrense innenfor planområdet og langs Granliveien. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt ved å tillate å bygge nærmere veien.

### 1.2 Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Vi ser ikke ulemper ved å gi dispensasjon for tiltaket. Dispensasjon vil være i tråd med allerede etablert praktisering av byggegrense til veg langs Granliveien. Innvilgelse av dispensasjon vil muliggjøre at tiltakshaver kan utnytte en regulert boligtomt som pga. tomtens beskaffenhet er utfordrende å utnytte for bolig. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

## 2 Søknad om dispensasjon fra utnyttingsgrad

### 2.1 Ber kommunen om å avklar om det er nødvendig med dispensasjon

Etter nærmere undersøkelser mener Nordteam Bygg AS at det ikke er regulert utnyttingsgrad for gnr. 4 bnr. 331.

Vi ber Sortland kommune om å avklare om de mener det er regulert utnyttingsgrad for gnr. 4 bnr. 331, med den konsekvens at det kreves dispensasjon for å overstige utnyttingsgraden som følger av Nedre Rishaugen § 2 bokstav b. Hvis kommunen konkluderer med at det ikke er regulert utnyttingsgrad for gnr. 4 bnr. 331, og at det ikke er nødvendig med dispensasjon fra utnyttingsgrad, kan kommunen anse denne dispensasjonssøknaden som trukket.

Som det fremgår av det *vedtatte plankartet* ligger gnr. 4 bnr. 331 innenfor B3, mens reguleringsbestemmelser for Nedre Rishagen § 2 bokstav c gjelder kun for B1-B2. Nordteam Bygg AS er derfor av den oppfatning av det ikke er regulert en utnyttingsgrad for B3 og da heller ikke gnr. 4 bnr. 331. Reguleringsplanen vil da måtte utfylles med dagjeldende plan- og bygningsloven av 1985 (plbl.) hvor den aktuelle bestemmelsen vil være § 69. Hvor vi mener at tiltaket vil være i tråd med de krav som følger av plbl. § 69.

Dersom Sortland kommune skulle komme til at reguleringsbestemmelsene for B1-B2 også gjelder for B3, ber vi om kommunen tar søknad om dispensasjon fra utnyttingsgrad til behandling. Videre følger begrunnelse for søknad om dispensasjon fra utnyttingsgrad.

### 2.2 Begrunnelse for søknad om dispensasjon fra utnyttingsgrad

Det søkes om dispensasjon fra utnyttingsgraden som følger av Nedre Rishaugen § 2 bokstav b for oppføring av bolig med frittstående garasje.

Boligen med den frittstående garasjen vil dekke 30% av tomtas nettoareal.

Videre følger begrunnelse for hvorfor vilkår for at kommune skal kunne gi dispensasjon er oppfylt.

### 2.3 Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt

Gjeldende hensyn bak bestemmelse om utnyttingsgrad er å tilrettelegge for luft, lys og rom mellom bebyggelse. Relevante momenter i vurderingen om disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt er om området fremstår for tett bebygd og vurdering om det blir begrensning av lys og uteoppholdsareal, som følger av tiltaket.

Det vil fortsatt være tilstrekkelig med luft og rom mellom bebyggelse. Det er allerede flere tomter i området som har en høyere utnyttingsgrad, og tiltaket vil derfor ikke stå i noe motsetningsforhold til det som fremstår som faktisk utnyttingsgrad for området. Det vil fortsatt være god avstand til naboeiendommene, og lysforholdene vil ikke endres betraktelig. En dispensasjon vil ikke være til sjenanse eller ulempe for naboer, noe som støttes av at det ikke har kommet inn merknader til søknaden om dispensasjon. Det vil også være tilstrekkelig med uteoppholdsareal på eiendommen.

Vi mener at hensynene bak bestemmelsen om utnyttingsgrad ikke blir vesentlig tilsidesatt.

### 2.4 Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Reguleringsplanen for Nedre Rishaugen er 30 år gammel, og regulert utnyttingsgrad kommer i konflikt med dagens behov for plass og dagens energikrav til boliger. Tomten er også svært skrå, noe som vanskeliggjør utnyttingen av tomten innenfor 20% av tomtens nettoareal. Fordel med å innvilge dispensasjon vil dermed være å muliggjøre utnytting av en tomt som er regulert til boligbebyggelse og vil ivareta allmenne interesser ved å legge til rette for bolyst og trivsel i Sortland kommune.

Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.