SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/174
Dok.nr:	25/1544
Arkiv:	GNR-4/147, FA-L42
Saksbehandler:	Peder Flingtorp
Dato:	16.01.2025

Gnr. 4, bnr. 147 - Behandling av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2.1 for oppføring av tilbygg, Revhaugveien 10

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 017/25	Formannskapet	06.02.2025

INNSTILLING
Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2.1 for mønehøyde på 9,2 meter på nytt tilbygg på eksisterende bolig, på gnr. 4, bnr. 147, Revhaugveien 10.

Formannskapet behandling - 06.02.2025 - PS-017/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 017/25 VEDTAK:
Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2.1 for mønehøyde på 9,2 meter på nytt tilbygg på eksisterende bolig, på gnr. 4, bnr. 147, Revhaugveien 10.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2.1 for mønehøyde på 9,2 meter på nytt tilbygg på eksisterende bolig, på eiendom gnr. 4, bnr. 147, Revhaugveien 10.

Det er parallelt med søknad om dispensasjon søkt om byggetillatelsen. Byggetillatelsen behandles av administrasjonen. En eventuell byggetillatelse forutsetter at dispensasjonssøknaden innvilges.



flyfoto - omsøkt eiendom er markert med rød linje.

FAKTA I SAKEN

Det er søkt om tilbygg til eksisterende enebolig. Tilbygget består av underetasje med garasje, første etasje med utvidelse av stue, og andre etasje som i hovedsak skal benyttes til soverom.

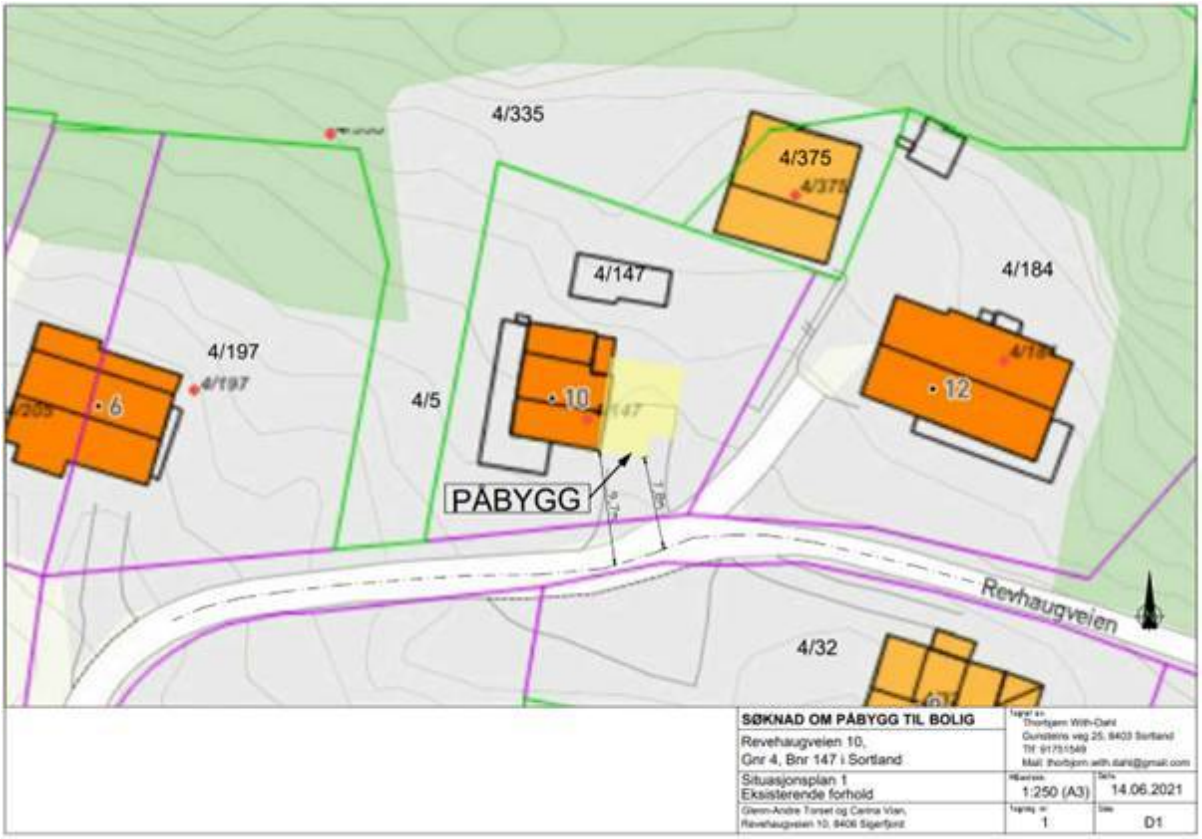
Beregnet tomteareal er oppgitt å være 627 m^2. Grad av utnytting er fastsatt til 30%. Utnyttelsesgrad medregnet nytt tilbygg havner på 26%, godt innenfor kravet.

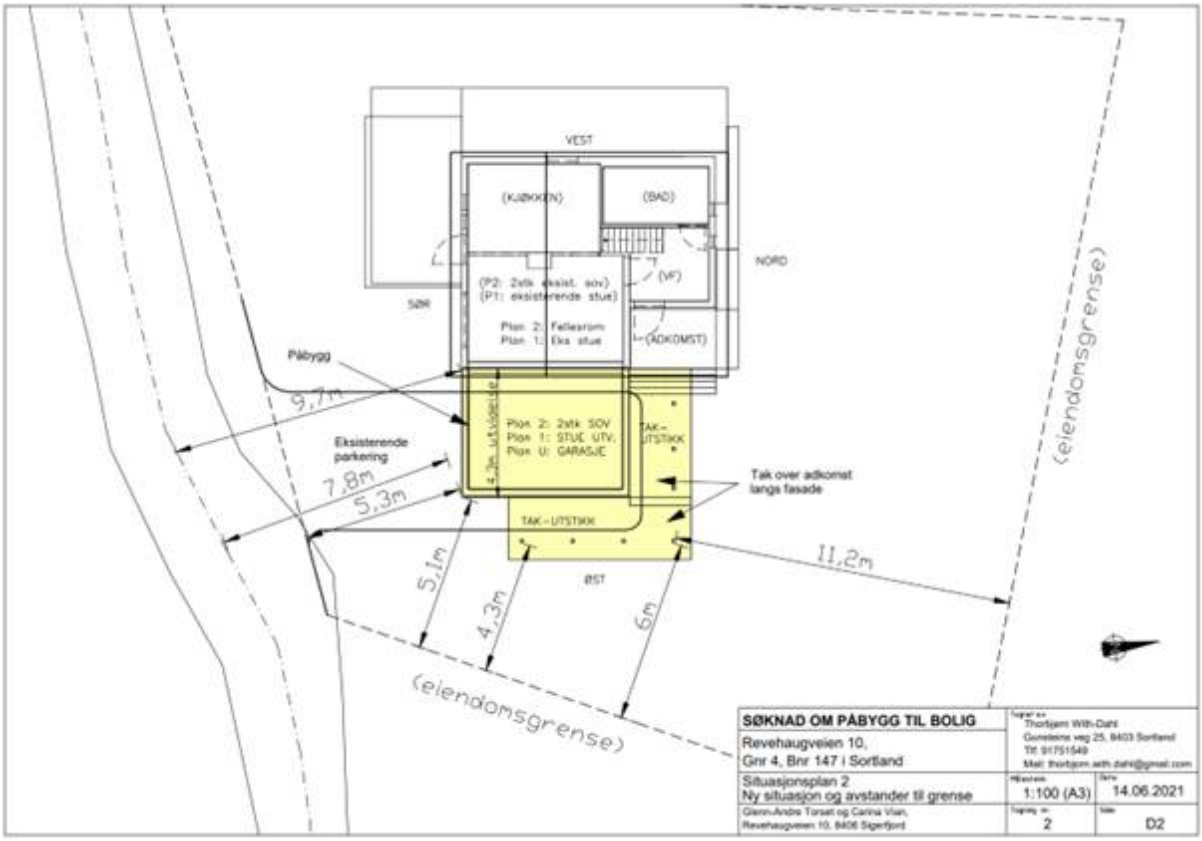
Eksisterende bolig har et oppgitt areal på 98 m^2, og tilbygget er beregnet til 44 m^2.

Tilbygget er oppgitt med maksimal mønehøyde på 9,2 meter.

Tiltaket plasseres helt inntil eksisterende bolig. Tiltakets minste avstand til nabogrense blir 4,3 meter. Minste avstand til veimidte blir 7,8 meter.

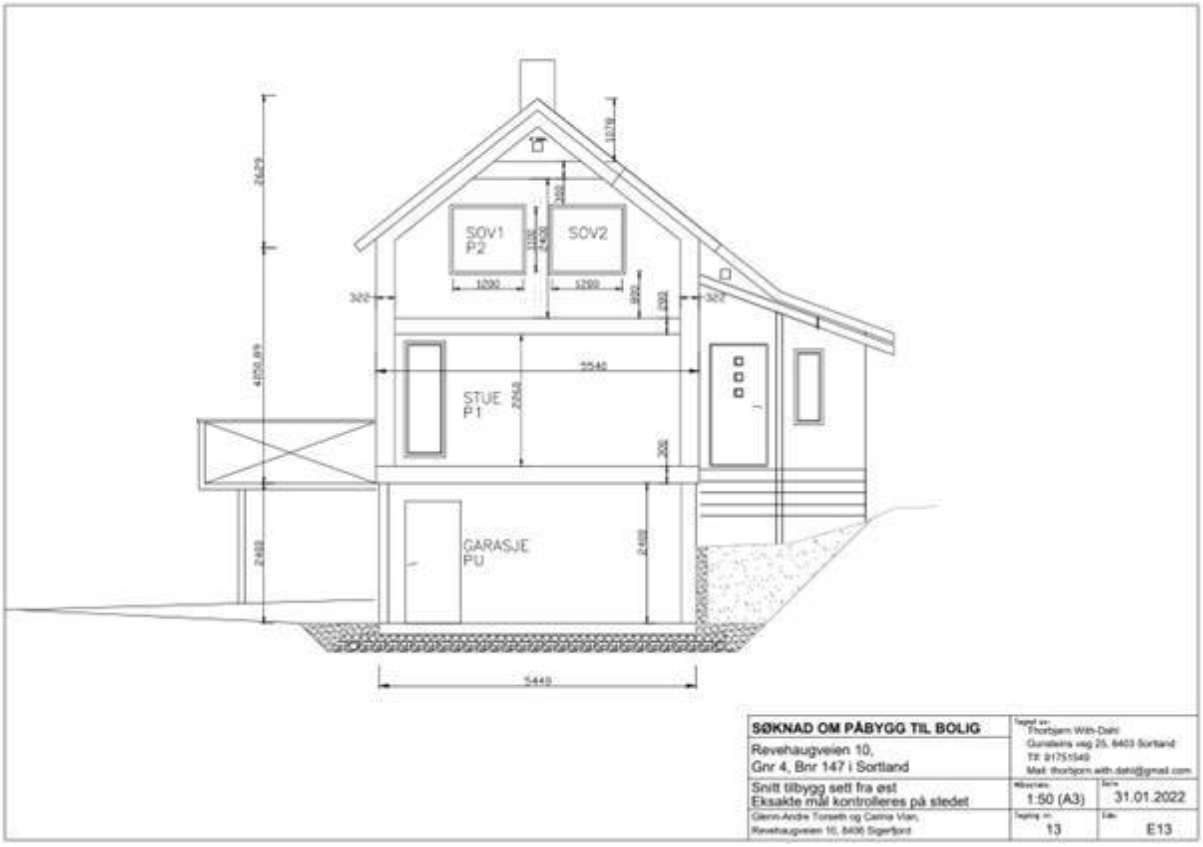
SITUASJONSPLAN





TEGNINGER

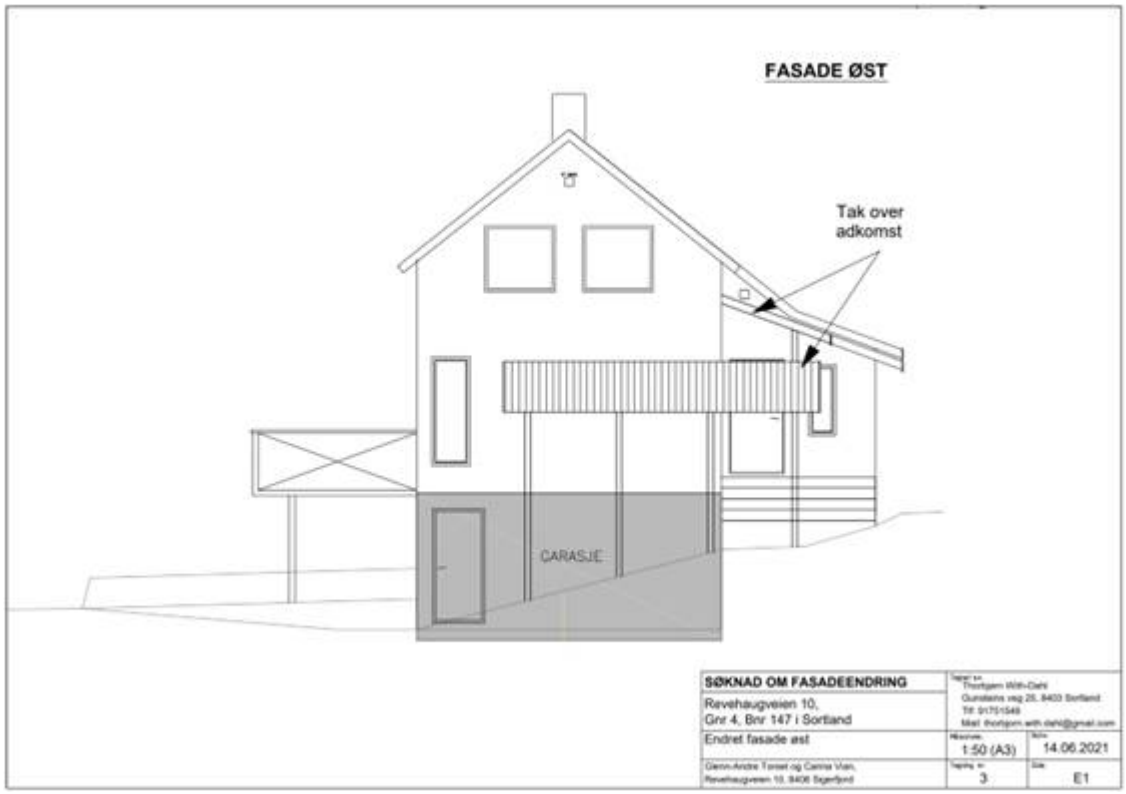
Snitt tilbygg sett fra øst:



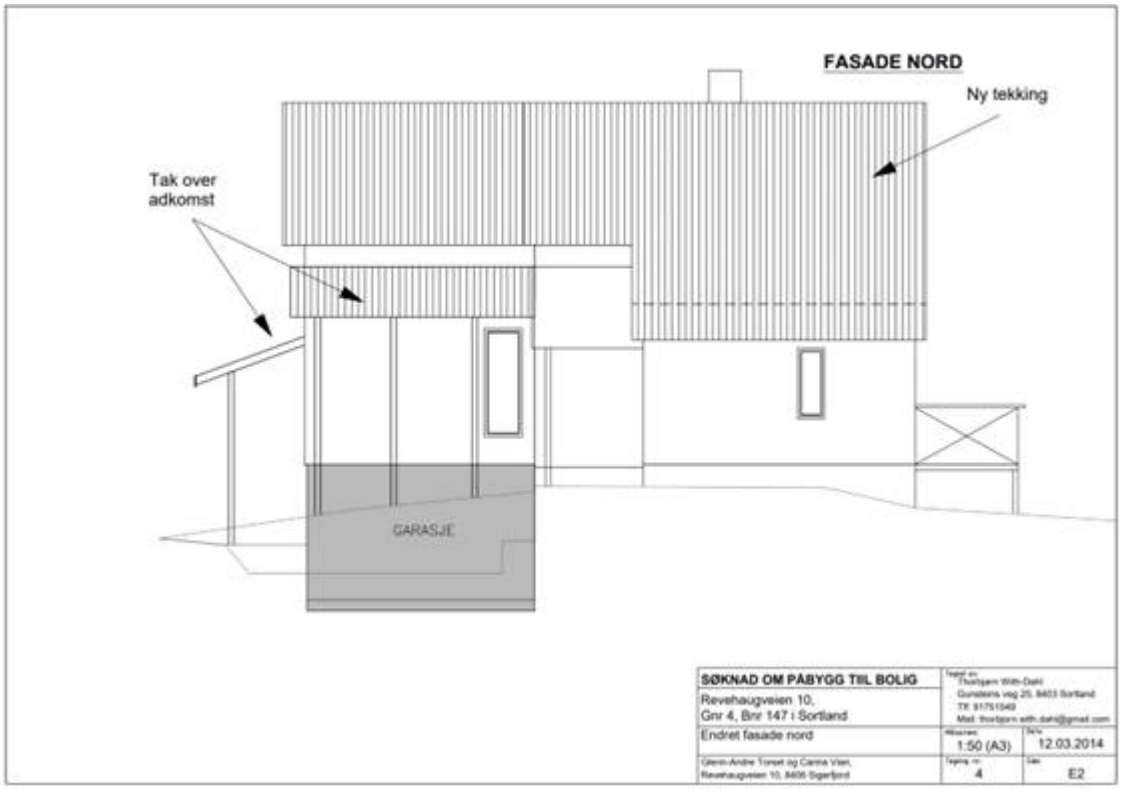
Fasade mot vest:



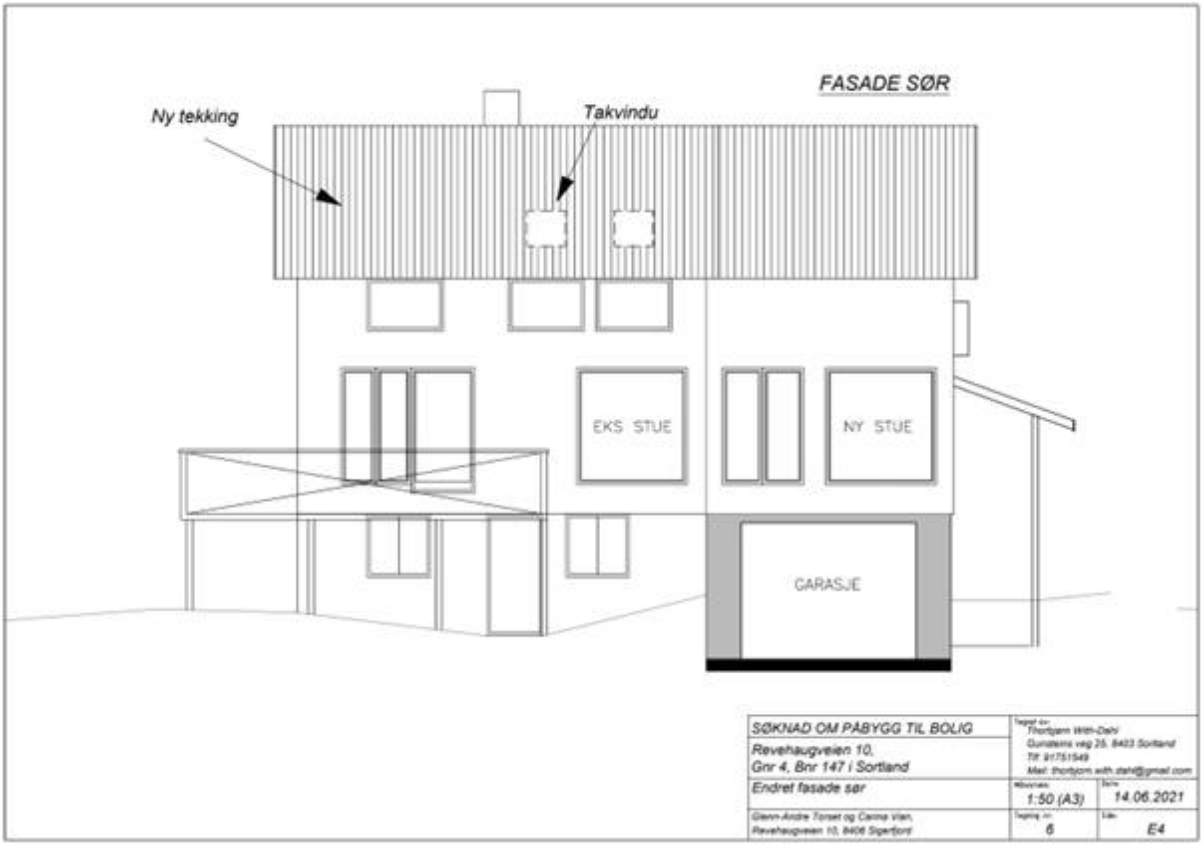
Fasade mot øst:



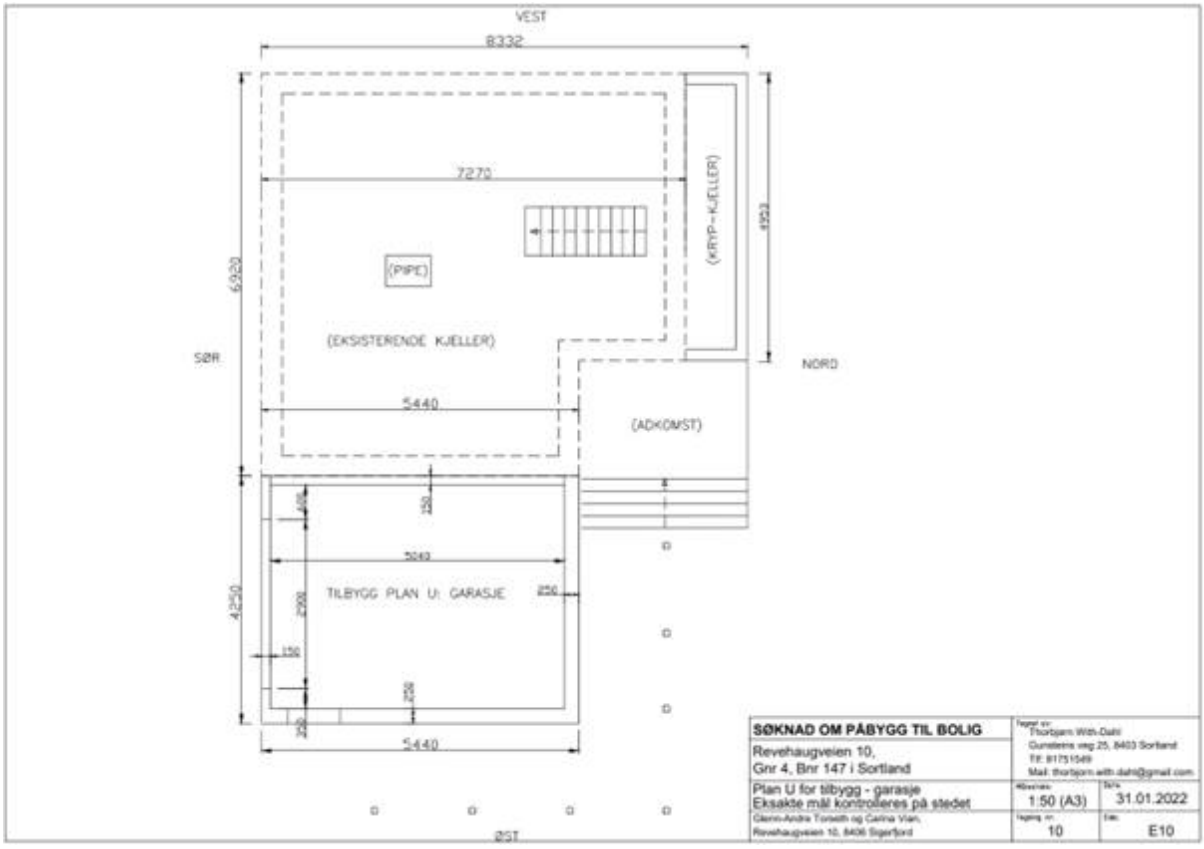
Fasade mot nord med tilbygg til venstre i tegningen:



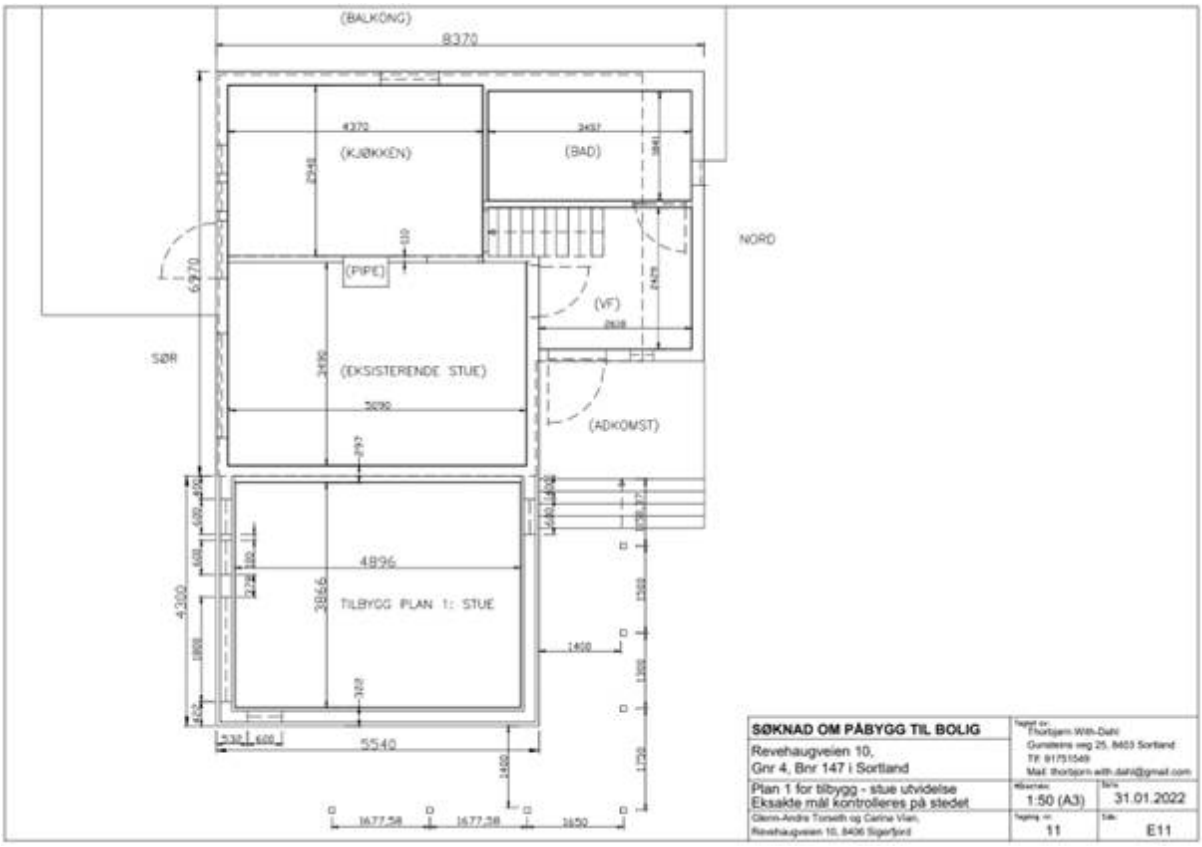
Fasade mot sør med tilbygg til høyre i tegningen:



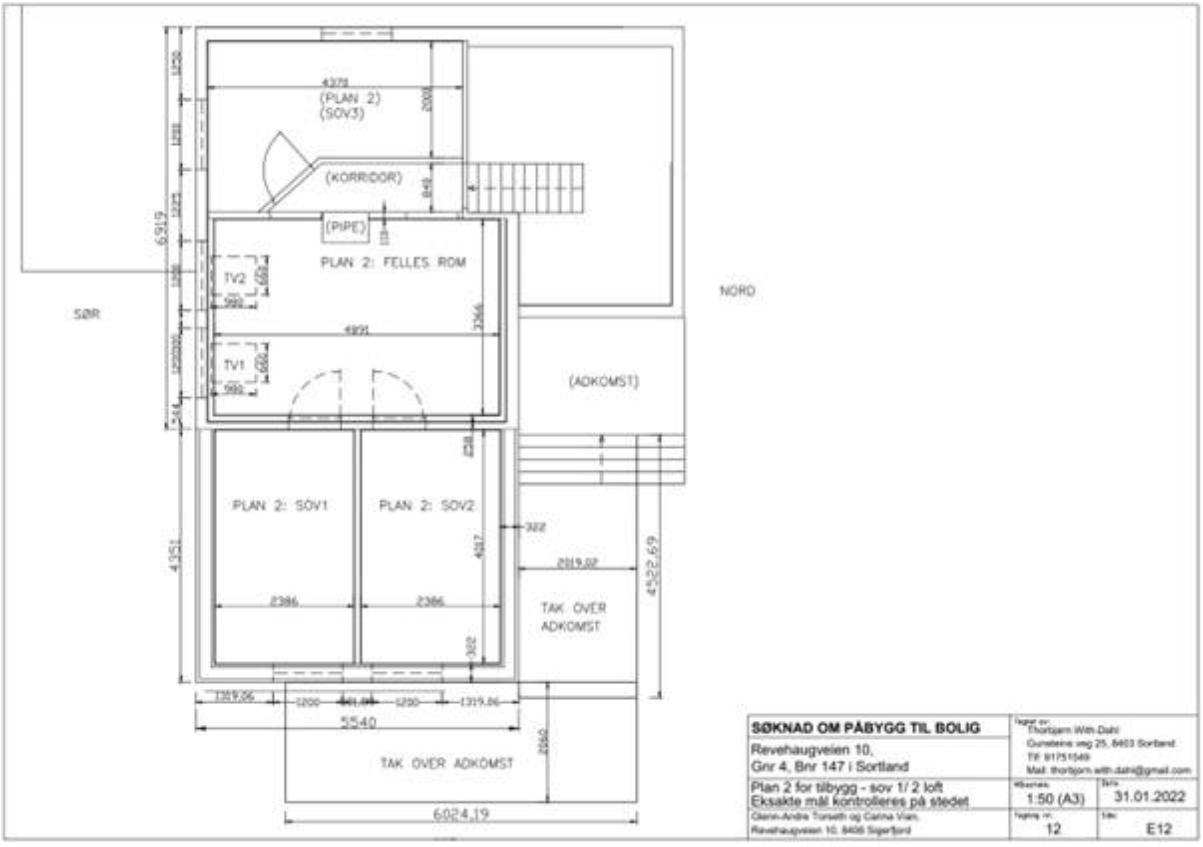
Plantegning av underetasje som viser eksisterende bolig og nytt tilbygg:



Plantegning av første etasje som viser eksisterende og nytt:



Plantegning øverste etasje som viser eksisterende og nytt:

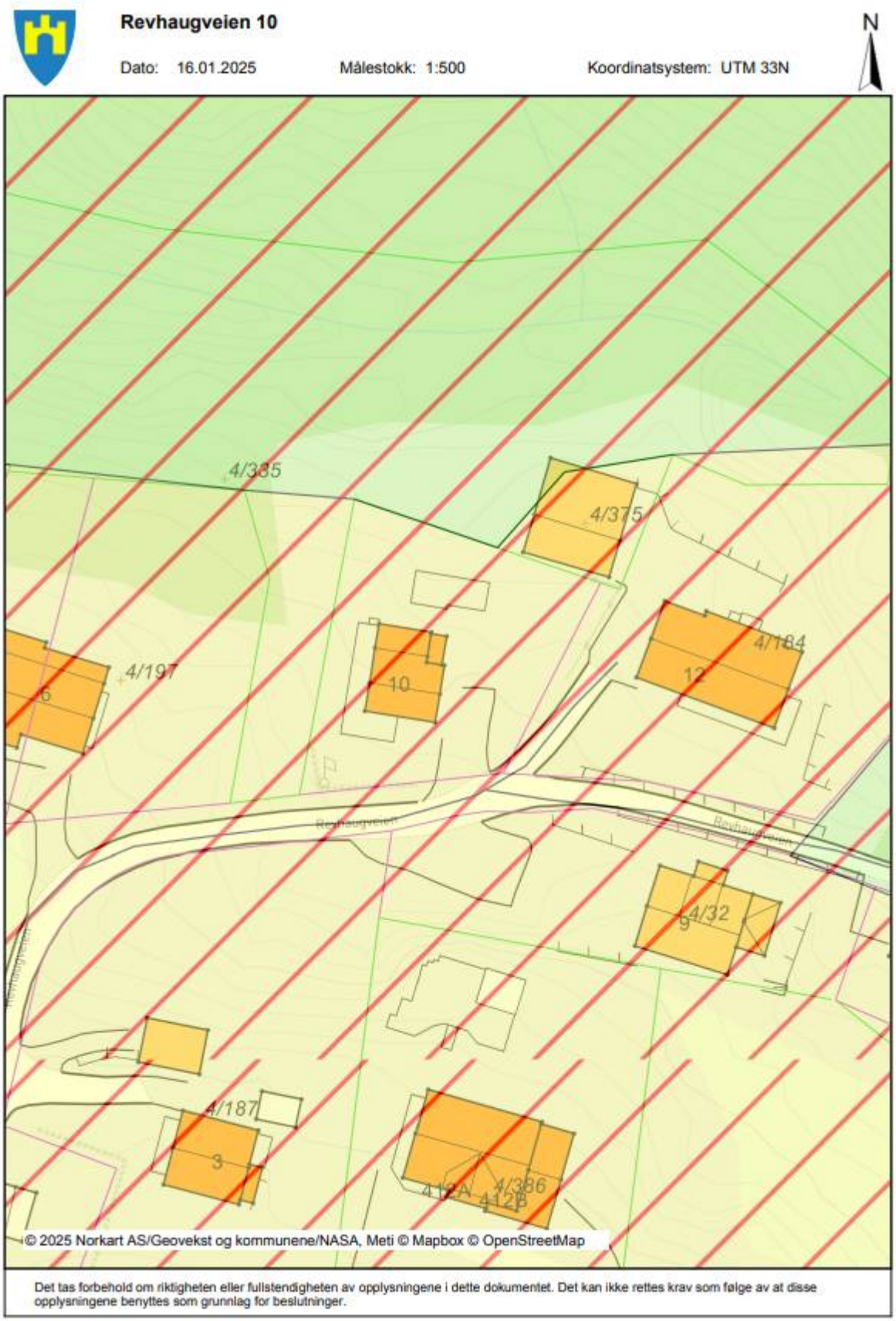


GJELDENDE PLANGRUNNLAG

Eiendommen er omfattet av *reguleringsvedtekter for Sigerfjord*. Planen er fra 1947 og det fremgår ikke uttrykkelig hva eiendommen er avsatt til. Det må likevel kunne legges til grunn at eiendommen er avsatt til *boligformål*, jf. planens ordlyd og plankart.

Eiendommen ligger også i et område som er avsatt til *boligformål* gjennom *Kommuneplanens arealdel 2017 – 2029*, vedtatt 02.11.2017.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310_1 Ras- og skredfare.



NABOVARSLING

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

DISPENSASJONSVURDERING

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens § 2.1 som lyder:

«Maksimal mønehøyde skal normalt ikke overstige 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå. I særskilte tilfeller kan det tillates inntil 9 meter mønehøyde […].»

I denne saken er maksimal mønehøyde 9,2 meter, og det blir derfor ikke aktuelt å vurdere unntaket for «særskilte tilfeller» på 9 meter. Tiltaket er avhengig av dispensasjon.

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.

Det første vilkåret: Vesentlighetsvurderingen.

Det første spørsmålet er om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak bestemmelsen, foruten å sikre tilstrekkelig lys, luft og utsyn mellom bygg, herunder brannvernhensyn er å regulere bygningens høyde og volum, både ved nær og fjernvirkning. Det er med andre ord det totale ”avtrykket” som bygningen skaper i nær og fjernvirkningen, både ovenfor naboer og det offentlige rom, som skal begrenses.

Når det gjelder hensynet til god arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter, så skal dette vurderes etter pbl. § 29-2, ikke høydebestemmelsen.

Administrasjonens syn er at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi viser til at overskridelsen er så liten, at den i praksis ikke vil synes. Det betyr at verken nær- eller fjernvirkningshensyn påvirkes. Overskridelsen vurderes av samme årsak til å ikke ha vesentlig innvirkning på lys, luft og utsyn. Det totale avtrykket påvirkes i svært liten grad. I tillegg viser vi til at det ikke er bebyggelse i bakkant av eiendommen, et område som for øvrig er avsatt til LNFR. Det er ingen holdepunkter for at dette området skal fortettes.

Administrasjonen har også vurdert at verken formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-1 eller statlige retningslinjer blir vesentlig tilsidesatt.

Det første vilkåret for dispensasjon er etter administrasjonens syn oppfylt.

Det andre vilkåret: Interesseavveiningen.

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

Fordelen ved å innvilge dispensasjon i denne saken er at det nye tilbygget kan tilpasses det eksisterende bygget måte på en måte som best mulig ivaretar plan- og bygningslovgivningens krav. Tekniske krav har endret seg siden bygget ble oppført, og det er ifølge søknadens opplysninger ønskelig å tilpasse tilbygget på beste mulige måte. Dette er ikke bare en fordel for tiltakshaver selv, men for bygningsmassen og eiendommen i seg selv, og må antas å styrke kvaliteten på boligen. Dette er i tråd med plan- og bygningslovgivningens hensikt grunnleggende intensjon om å besørge god byggkvalitet med hensyn til HMS, tilgjengelighet, funksjonalitet og visuelle kvaliteter. Høy kvalitet i bygde miljøer bidrar til gunstig stedsutvikling og en bærekraftig samfunnsutvikling.

Ulempen ved å innvilge dispensasjon er at kommuneplanens bestemmelse om maksimal mønehøyde i særskilte tilfeller på sikt kan uthules. Dette er av mindre betydning her da overskridelsen er såpas liten, og da hver sak må vurderes for seg.

Administrasjonen konkluderer på denne bakgrunn med at det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

Da begge vilkår for dispensasjon er oppfylt «kan» kommunen innvilge dispensasjon. Etter ordlyden og gjeldende rett betyr dette at kommunen ikke må innvilge dispensasjon når begge vilkår er oppfylt. Det er sikker rett at det skal foretas en "kan-vurdering".

Administrasjonen kan på sin side ikke se at det foreligger saklige hensyn som gir hjemmel til å avslå på grunnlag av kan-skjønnet.

KONKLUSJON

På grunnlag av ovennevnte vurdering er det administrasjonens syn at begge vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Administrasjonens innstilling er dermed at dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2.1 kan innvilges i dette tilfellet.

Administrasjonens anbefaling:
Administrasjon anbefaler at dispensasjon innvilges, jf. kommuneplanens arealdel § 2.1.

Dersom Formannskapet eventuelt kommer til at dispensasjonsvilkårene ikke anses oppfylt, kan dispensasjonssøknaden avslås. Et slikt vedtak krever begrunnelse.

Vedlegg:
SAK 24/174 - søknad om tiltak/ påbygg Revhaugveien 10
E-postmelding.
E11_plan_1
E12_plan_2
E10_plan_U
E13_snitt_fasade nord-ost
Dispensasjonssøknad.
Søknad om tillatelse til tiltak
Søknad om tillatelse til tiltak - påbygg Revehaugveien 10
Tegning 1
Tegning 2
Tegning 3
Tegning 4
Tegning 5
Tegning 6
Tegning 7
Tegning 10
Tegning 11
Tegning 12
Tegning 13
Tegning 14
Vedlegg A1 - opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
Vedlegg C1 - kvittering for nabovarsel
Vedlegg C2 - nabovarsel
Vedlegg F1 - romprogram