SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/1849
Dok.nr:	25/1658
Arkiv:	GNR-4/331, FA-L42
Saksbehandler:	Peder Flingtorp
Dato:	17.01.2025

Gnr. 4, bnr. 331 - Behandling av dispensasjon fra reguleringsplanens utnyttelsesgrad og byggegrense mot vei, Granliveien 6

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 018/25	Formannskapet	06.02.2025

INNSTILLING

1. Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei, for oppføring av enebolig og garasje på gnr. 4, bnr. 331, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.
2. Formannskapet avslår søknad om dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad, for oppføring av enebolig og garasje på gnr. 4, bnr. 331, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2

Formannskapet behandling - 06.02.2025 - PS-018/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Endringsforslag fra H, FRP, SP, foreslått av Elisabeth Reinsnes, Senterpartiet

1. Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei, for oppføring av enebolig på gnr 4, bnr 331, jf plan - og bygningsloven (pbl.) § 19-2.
2. Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad, for oppføring av enebolig på gnr 4, bnr. 331, jf. plan - og bygningsloven (pbl) § 19-2 med følgende begrunnelse.

Innstilling
Formannskapet godkjenner søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Granliveien 6.
Formannskapet mener at dispensasjon kan gis fordi hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Formannskapet mener videre at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Andre reguleringsplaner i kommunen legger opp til 30% bebygd areal . Formannskapet mener det vil være hensiktsmessig at man følger hovedregelen om 30%.
Det foreligger ingen nabomerknader til søknad om dispensasjon. Dette taler for at en dispensasjon i dette konkrete tilfellet anses som lite konfliktfylt.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 enstemmig vedtatt.

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens innstilling pkt. 2 og forslag pkt. 2 fra H, FRP, SP, ble forslag fra H, FRP, SP enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 018/25 VEDTAK:

1. Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei, for oppføring av enebolig og garasje på gnr. 4, bnr. 331, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.
2. Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad, for oppføring av enebolig på gnr 4, bnr. 331, jf. plan - og bygningsloven (pbl) § 19-2 med følgende begrunnelse.

Innstilling
Formannskapet godkjenner søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Granliveien 6.
Formannskapet mener at dispensasjon kan gis fordi hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Formannskapet mener videre at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Andre reguleringsplaner i kommunen legger opp til 30% bebygd areal . Formannskapet mener det vil være hensiktsmessig at man følger hovedregelen om 30%.
Det foreligger ingen nabomerknader til søknad om dispensasjon. Dette taler for at en dispensasjon i dette konkrete tilfellet anses som lite konfliktfylt.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Nedre Rishaugen § 2 bokstav b og bokstav g, på gnr. 4, bnr. 331, Granliveien 6.

Fra reguleringsplanens § 2 bokstav b hitsettes:

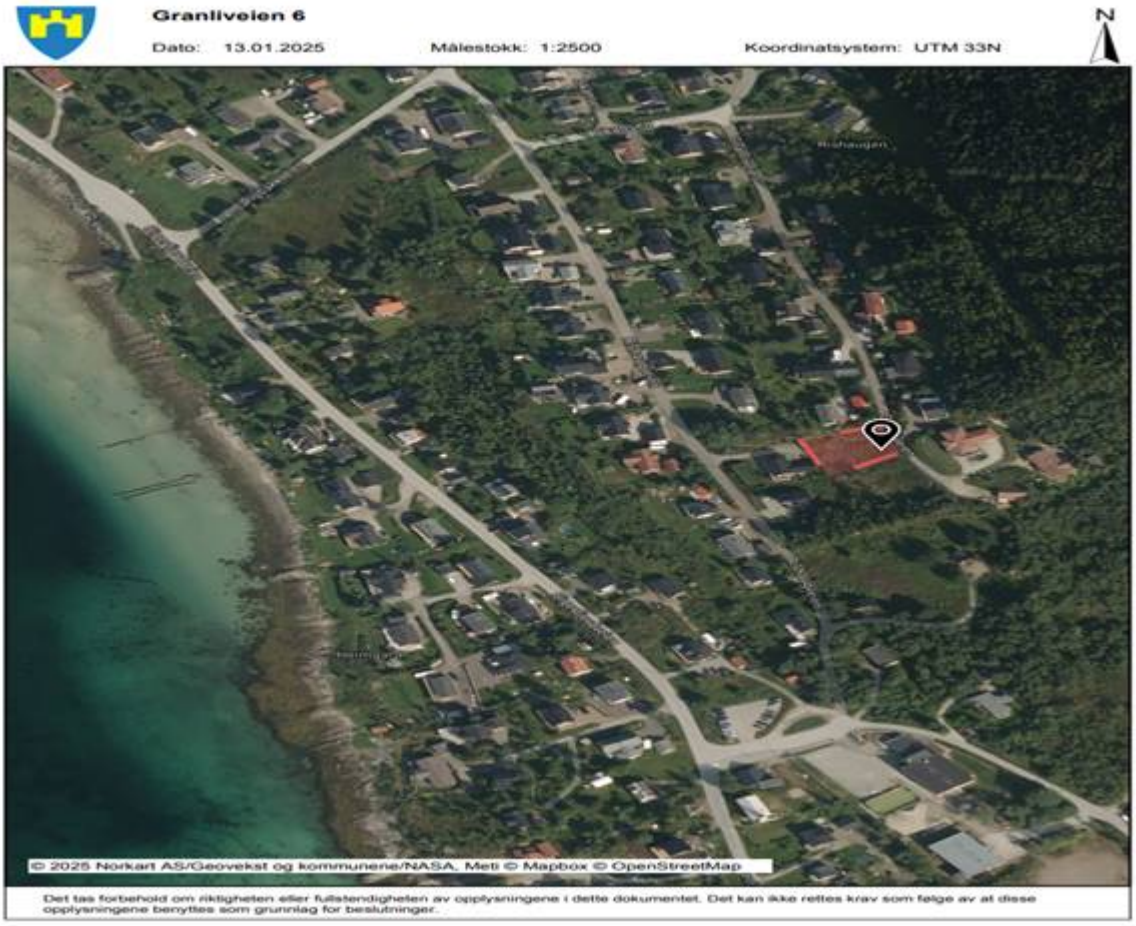
b. Utnyttingsgrad; i frittliggende bebyggelse kan 20% av tomtas nettoareal dekkes av bygninger, herunder uthus og garasjer. I rekkehusbebyggelse kan 25% av tomtas nettoareal dekkes av bygninger, herunder uthus og garasjer. Dog skal samlet bruksareal til bolig over terreng, ikke overstige 260 m² for den enkelte bolig.

Fra reguleringsplanens § 2 bokstav g hitsettes:

g. Byggegrense; plan og bygningsloven § 70 - 2 gjelder, bortsett fra der plankartet viser noe annet.

I denne saken er det ikke sendt inn søknad om byggetillatelse parallelt. Det er bare søknad om dispensasjon som skal behandles.

FLYFOTO

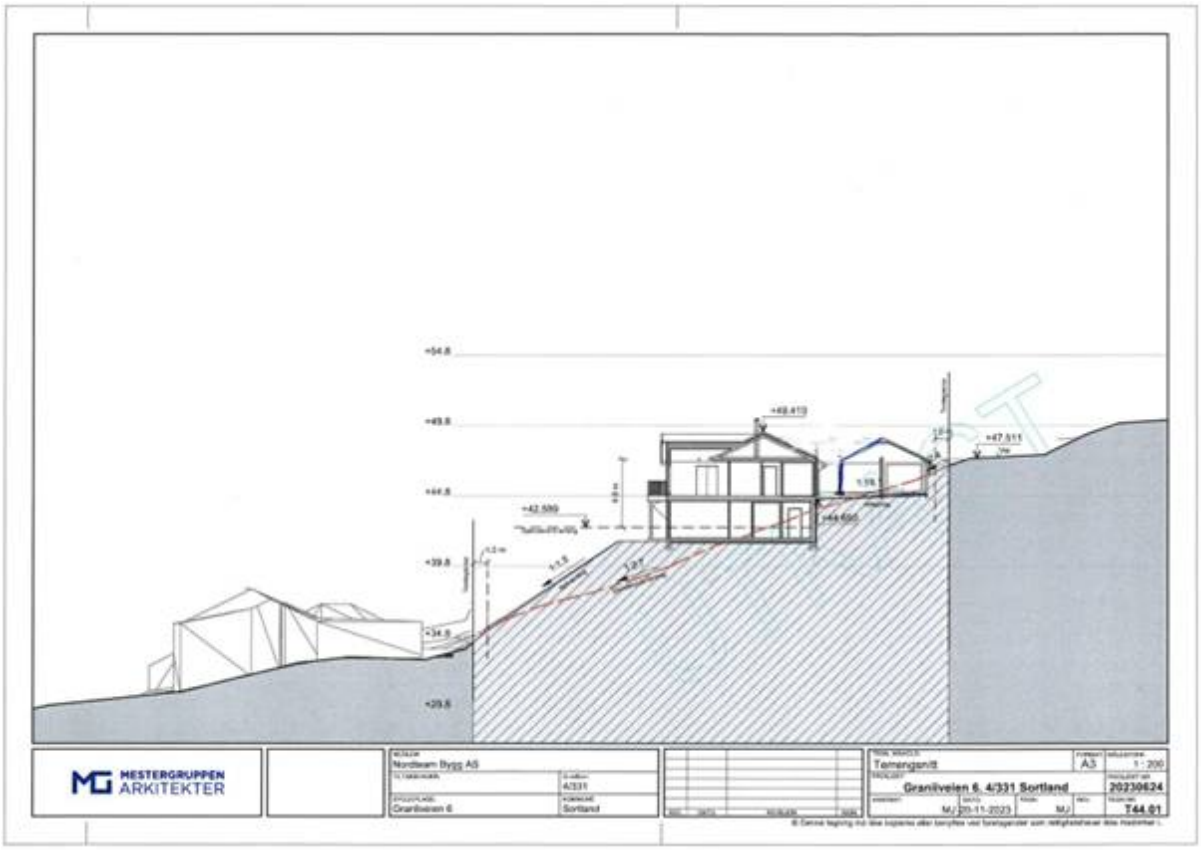


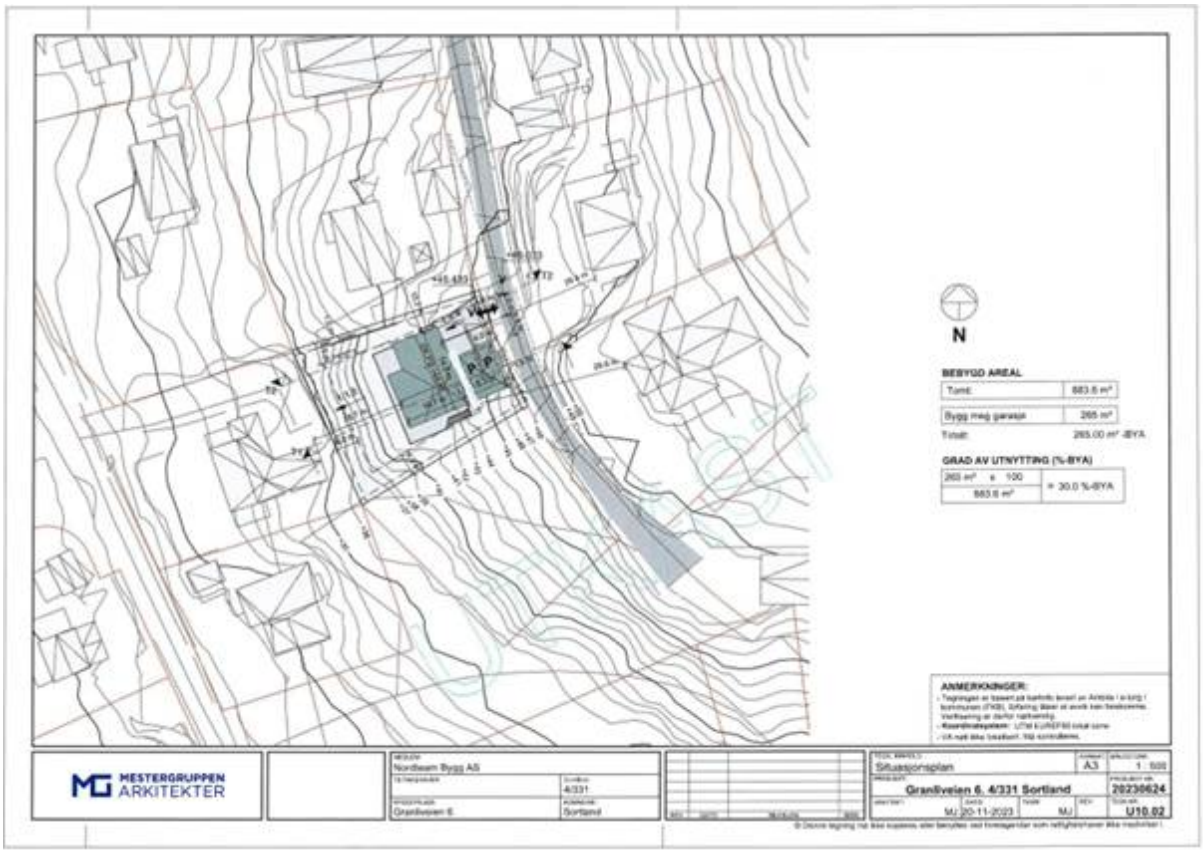
FAKTA I SAKEN

Det er søkt om dispensasjon fra to bestemmelser for fremtidig oppføring av enebolig og garasje. Det er sendt inn situasjonsplan som viser tiltakets ytre rammer. Tiltakene er samlet sett planlagt å utgjøre BYA = 30%. I tillegg er garasjen planlagt plassert i strid med byggegrense mot vei.

Tomta er oppgitt til 883,6 m^2, og bolig med garasje er beregnet til 265 m^2.

Tegningene viser hvor garasjen ønskes plassert i forhold til byggegrense og eiendomsgrense.





GJELDENDE PLANGRUNNLAG

Eiendommen er regulert til *boligformål (B3)* gjennom reguleringsplan for Nedre Rishaugen, vedtatt 28.04.1994.

Eiendommen omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til *LNFR-formål* gjennom *kommuneplanens arealdel 2017 – 2029*, vedtatt 02.11.2017.

Det fremgår at eiendommen omfattes av en detaljeringssone som fastsetter at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde og ha forrang ved motstrid.



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

1. DISPENSASJONSVURDERING: BYGGEGRENSE MOT VEI

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei. Byggegrensen er fastsatt i reguleringsplanens bestemmelser, jf. § 2 bokstav g, og i plankartet (som illustrert ovenfor). Omsøkte plassering av garasje er opplyst å havne i strid med byggegrensen.

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 byggegrensen er å ivareta trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien.

Administrasjonens syn er at hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes. Søker har redegjort for at veien er opparbeidet, og videre vist til at veien ikke er plassert slik reguleringen forutsetter. Veien er i virkeligheten vesentlig smalere enn det reguleringsplanen legger opp til. Videre er veien plassert lenger mot 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. Uansett om veien er planlagt utvidet, mener administrasjonen at garasjens omsøkte plassering ikke vesentlig tilsidesetter ovennevnte hensyn.

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 garasjen kan plasseres på en gunstig og formålstjenlig måte, og dermed muliggjøre bygging av et kvalitetsbygg, med hensyn til sikkerhet, tilgjengelighet, funksjonalitet og visuelle kvaliteter. Alternativet, å plassere garasjen lenger unna veien, kan medføre det motsatte. Administrasjonen viser her til eiendommens beskaffenhet. Plassering av garasje kan videre bidra til å redusere vesentlige terrenginngrep. Da eiendommen er regulert til boligformål, er det vårt syn at en dispensasjon kan bidra til å gjøre eiendommen brukbar.

Ulempen ved å innvilge dispensasjon i denne saken kan være ytterligere uthuling av byggegrensen. Argumentet kan ikke tillegges særlig vekt, da det i gaten allerede er tillatt garasjer i strid med byggegrensen.

Etter en avveining av fordeler og ulemper mener administrasjonen at det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt da det foreligger klar overvekt av areal- og ressursdisponeringshensyn.

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.

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 VURDERING AV DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSE

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 regulert byggegrense innvilges i dette tilfellet.

2. DISPENSASJONSVURDERING: UTNYTTELSESGRAD

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra gjeldende utnyttelsesgrad. Utnyttelsesgraden er fastsatt i reguleringsplanens bestemmelser, jf. § 2 bokstav b, og utgjør ut fra ordlyden 20% av tomtens nettoareal. Omsøkte volum/ramme viser enebolig og garasje som talt utgjør 30% BYA. Tiltaket er dermed i strid med § 2 bokstav b.

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.

<u>Det første vilkåret: Vesentlighetsvurderingen</u>

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

Hensynet bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er blant annet å tilrettelegge for luft, lys, rom og tilstrekkelig uteoppholdsareal mellom bebyggelse.

Tiltakshaver har lagt til grunn at "[r]elevante 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.".

Administrasjonen ser grunn til å poengtere at hva som er “for tett bebygd”, er av mindre relevans. Gjeldende grense for utnytting er fastsatt i reguleringsplanen, og det blir derfor av mindre betydning hva en konkret måtte mene om hva som er “for tett”. Det klare utgangspunktet er at dersom det fortsatt er mulig å ivareta hensynene bak planen slik den ble vedtatt, så skal planen følges. I denne saken er det etter administrasjonens syn klart at bakenforliggende hensyn tilsidesettes, spørsmålet er om tilsidesettelsen er vesentlig.

Tiltakshaver har anført at det fortsatt vil være “tilstrekkelig med luft og rom mellom bebyggelse”. Administrasjonen kan ikke se at det er vurdert hva som anses som “tilstrekkelig”. Det er ingen tvil om at det fortsatt vil være luft og rom mellom eiendommene, da området består av eneboliger.

For administrasjonens er det av betydning at boligen ikke planlegges bredere enn det som foreslås i reguleringsplanen. Den konkrete og faktiske påvirkningen skjer på boligens “fasade-side” i retning sydvest mot havet. Sett i lys av byggets plassering, er dette den siden av eiendommen med størst avstand til nabobebyggelse og infrastruktur, noe som medfører at påvirkningen på rom og luft i denne retningen ikke blir vesentlig. Plasseringen i høydeplanet støtter også opp om dette, da bygget på nedsiden må antas å påvirkes lite av den planlagte bebyggelsen.

På en annen side må også hensyn til brukbart uteoppholdsareal ivaretas. Det er ikke nok at lys og luft ivaretas, dersom uteoppholdsarealet på eiendommen forsvinner. Ut fra innsendte tegninger kan det synes som at sydvestsiden av eiendommen er bratt. Undersøkelser i kommunens kartløsning støtter opp om dette. Som følge av at sydvestlig side, der den vesentlige utvidelsen og påvirkningen av

utnyttelsesgrad skal foregå, er lite egnet til uteoppholdsareal, vurderer administrasjonen at heller ikke hensynet til rom/uteoppholdsareal vesentlig tilsidesettes.

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.

Tiltakshaver har anført at gjeldende reguleringsplan er gammel, og at regulert utnyttelsesgrad kommer i konflikt med dagens behov for plass og dagens energikrav til boliger. Administrasjonen er ikke enig i at reguleringsplanens alder er av særlig betydning i denne saken. Planen er fra 1994, og er i planmessig forstand ikke å anse som særlig gammel.

For at planens alder skal være av betydning, kan det ikke lenger være mulig å ivareta de hensyn som ligger til grunn. At dagens krav gjør det umulig å bygge innenfor rammene av den "eldre" plan, kan være grunnlag for å vektlegge planens alder. Etter administrasjonens syn har det formodningen mot seg at det ikke er mulig å bygge en bolig på eiendommen, i henhold til gjeldende regulering, og legger derfor ingen vekt på planens alder.

Videre har tiltakshaver anført at eiendommen skråner, og at dette vanskeliggjør å holde seg innenfor 20%. Dette er etter administrasjonens syn et spørsmål som må avklares i en planprosess, ikke i en eventuell dispensasjon. Dersom det viser seg at området er for bratt for boligbygging, må det foretas en reguleringsendring. Administrasjonen legger til grunn at dette spørsmålet ble behandlet i forbindelse med planprosessen.

Som fordel har tiltakshaver vist til at innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil «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».

Slik administrasjonen forstår argumentet er fordelen ved å innvilge dispensasjon i denne saken, at det gjør bygging av bolig på eiendommen mulig. Dette er etter administrasjonens mening en fordel, bare dersom det i motsatt tilfelle er umulig å bygge en forskriftsmessig bolig. Tiltakshaver har ikke synliggjort at dette er tilfellet. Dette betyr at fordelen i stor grad er subjektiv. Det handler i stor grad om å muliggjøre den boligen tiltakshaver ønsker seg, i liten grad om å faktisk muliggjøre bygging av bolig. Dette er ikke en fordel administrasjonen har rettslig adgang til å vektlegge. Argumentet tillegges ingen vekt.

Videre har tiltakshaver vist til «allmenne interesser». Samfunnsinteresser, og objektive interesser, herunder areal- og ressursdisponeringshensyn, er argumenter som kan vektlegges under interesseavveiningen. Spørsmålet er om Sortland kommune og allmennheten for øvrig nyter godt av at det innvilges dispensasjon fra utnyttelsesgrad i denne konkrete saken. Det er for administrasjonen vanskelig å se at dette er tilfellet. Ønsker om stor bolig er av subjektiv art, og hva som ligger i «bolyst», varierer fra person til person. Administrasjonen har ikke rettslig adgang til å vektlegge enkeltvise ønsker om større bolig. Dersom Sortland kommune ønsker større boliger, fordi dette kan øke interesse for å bosette seg i kommunen, må det skje gjennom planprosess, ikke dispensasjonsvurderinger.

Etter administrasjonens syn er den klare fordelen ved å innvilge dispensasjon i denne saken at tiltakshaver får en større og bedre bolig. Selv om dette er forståelig, er det ikke et argument som kan vektlegges etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Ulempen ved å innvilge en såpass stor overskridelse av reguleringsplanen, er at planen sakte, men sikkert settes til side. Dette er lite hensiktsmessig, da en slik prosess bør og må foregå gjennom regulering.

Etter en avveining av fordeler og ulemper mener administrasjonen at det andre vilkåret for dispensasjon ikke er oppfylt. Det foreligger ikke klar overvekt av relevante fordeler.

KONKLUSJON PÅ VURDERING AV DISPENSASJON FRA UTNYTTELSESGRAD

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

Administrasjonens anbefaling:

Administrasjon anbefaler at dispensasjonen innvilges fra byggegrense mot vei. Administrasjonen anbefaler ikke at dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad innvilges, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Dersom Formannskapet eventuelt kommer til at dispensasjonsvilkårene ikke anses oppfylt, kan dispensasjon avslås. Et slikt vedtak skal begrunnes, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Vedlegg:
Søknad om dispensasjon - følgebrev
Situasjonsplan - oppdatert til disp
Søknad om dispensasjon (gnr. 4 bnr. 331)
E-postmelding.
Søknad om dispensasjon gnr 4 bnr 331
situasjonsplan til dispsøknad
E-postmelding.