SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/511
Dok.nr:	25/1894
Arkiv:	GNR-15/2140, FA-L42
Saksbehandler:	Peder Flingtorp
Dato:	20.01.2025

Gnr. 15, bnr. 2140 - Behandling av dispensasjon fra reguleringsplanens plankrav, Markveien 36

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 020/25	Formannskapet	06.02.2025

INNSTILLING
Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra plankrav i reguleringsplan for Vestmarka næringsområde § 9, jf plan- og bygningsloven § 19-2.

Formannskapet behandling - 06.02.2025 - PS-020/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 020/25 VEDTAK:
Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra plankrav i reguleringsplan for Vestmarka næringsområde § 9, jf plan- og bygningsloven § 19-2.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra plankravet i gjeldende reguleringsplan for Vestmarka næringsområde, jf. § 9, på gnr. 15, bnr. 2140, Markveien 36.

Det er parallelt med søknad om dispensasjon søkt om byggetillatelse for oppføring av garasjetilbygg. Byggesaken behandles av administrasjonen. En eventuell byggetillatelse forutsetter at dispensasjonssøknaden innvilges.

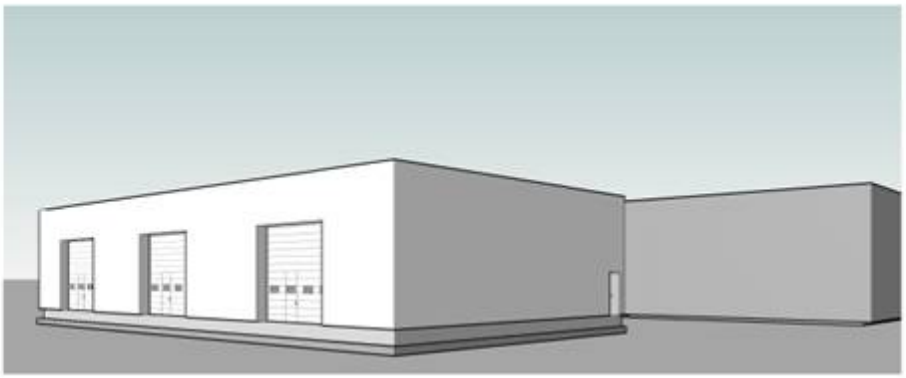
FLYFOTO



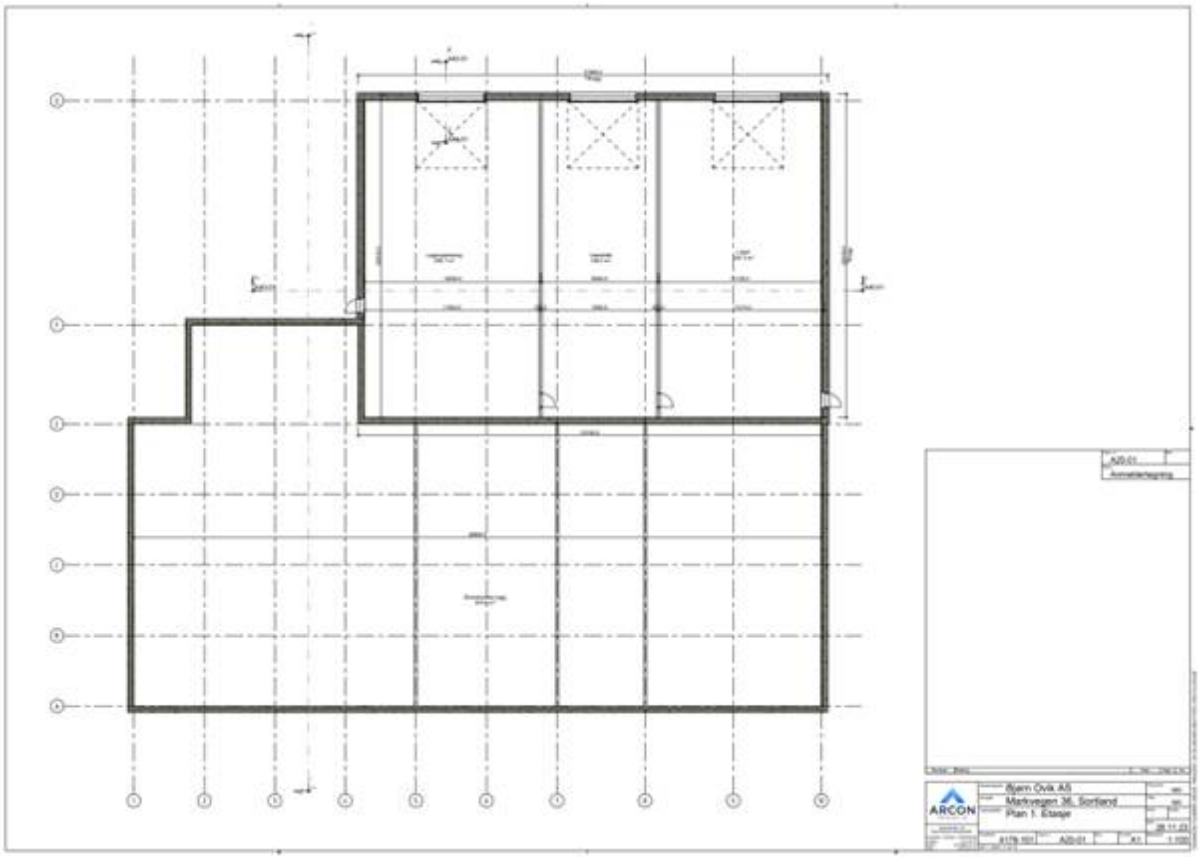
FAKTA I SAKEN

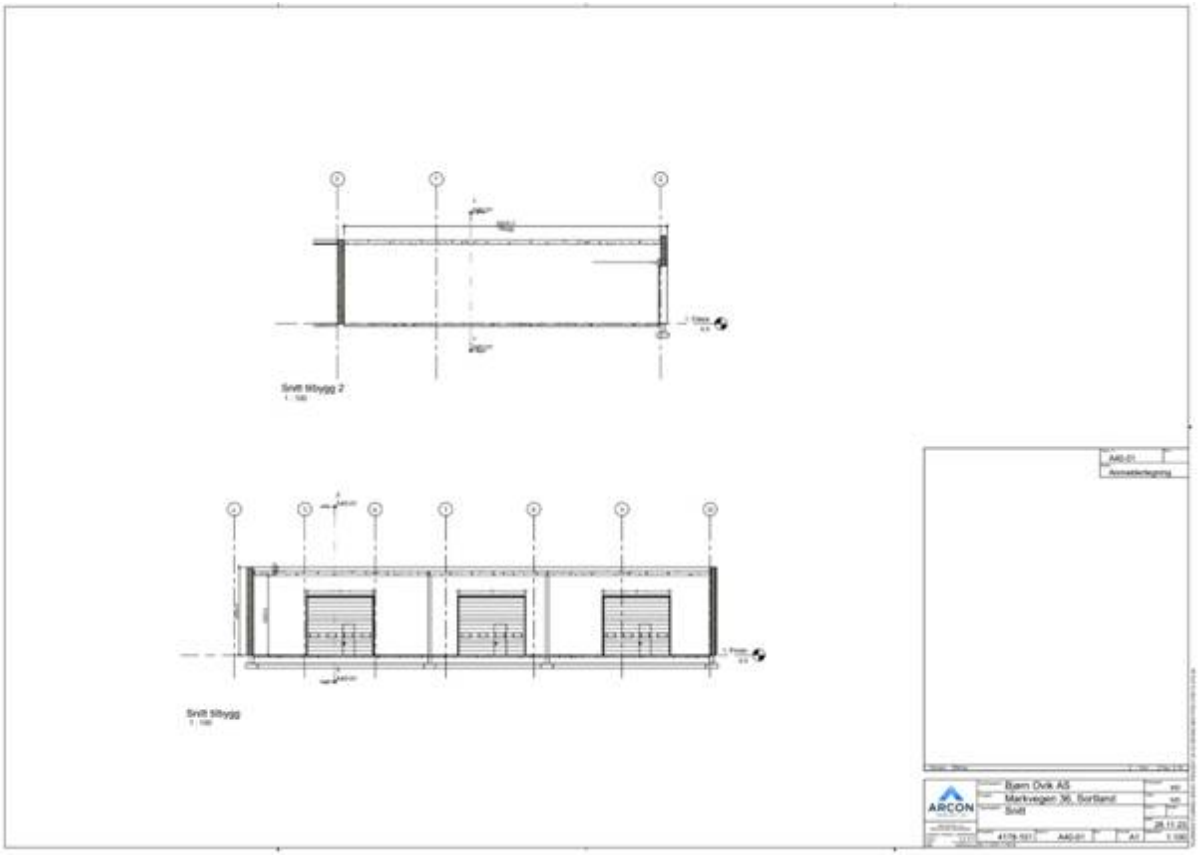
Det er søkt om tilbygg til eksisterende næringsbebyggelse. Tilbygg skal bestå av garasje, og vil utvide eksisterende garasjehall. Tilbygget vil få et bebygd areal på 703 m^2, og en gesimshøyde på 6 meter.

Illustrasjonene som følger viser ny fasade, ny plan, og nytt snitt.



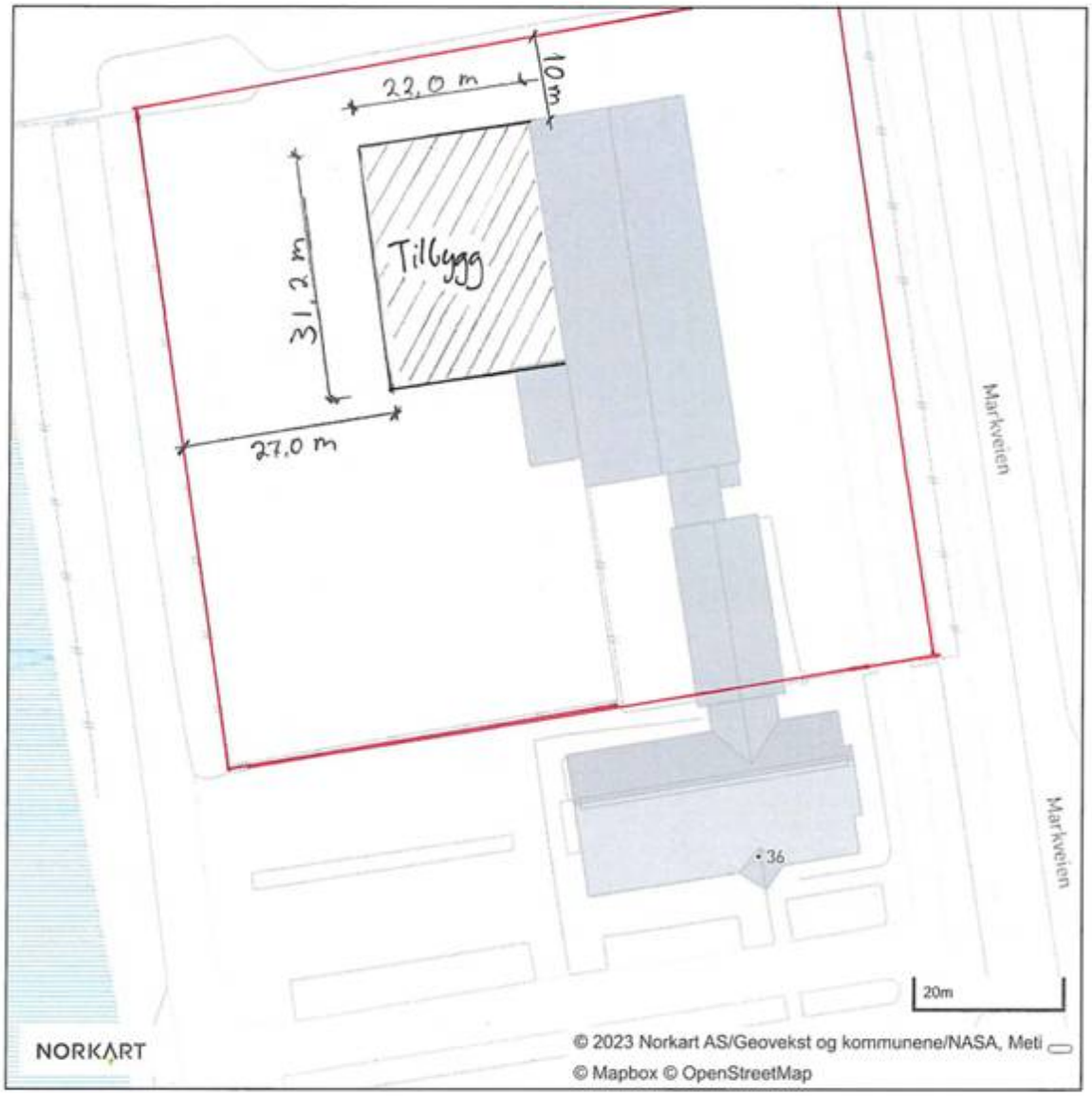
Markvegen 36, Sortland - Perspektiv - 28.11.23





SITUASJONSKART

Sortland kommune



Situasjonsplan 1:750

GJELDENDE PLANGRUNNLAG

Eiendommen er regulert til *industri (IN2)* gjennom *reguleringsplan for Vestmarka næringsområde*, vedtatt 24.10.2002.



Eiendommen ligger også i et område som er avsatt til *næringsvirksomhet (N02)* gjennom *Kommuneplanens arealdel 2017 – 2029*, vedtatt 02.11.2017. Eiendommen ligger innenfor detaljeringssonen som medfører at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.

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 reguleringsplan for Vestmarka næringsområde § 9. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

§ 9.

BEBYGGELSESPLANER

Ved utbygging av de forskjellige byggeområdene i reguleringsplanen skal det utarbeides bebyggelsesplan som skal vise:

a. Bygningers plassering på området, høyde murkrone/gesims/møne og beregna BYA.
b. Tilknytning til offentlig veinett. Internt veisystem, kjøreveier, gangveier/fortau og parkeringsplasser med koteangivelser.
c. Tekniske anlegg, tilknytning til vann- og avløpssystem, kraftlinjer/kabler og transformatorer samt telefonkabler.
d. Terrengets landskapsmessige utforming (herunder eksisterende og nytt terreng) og beplanting (eksisterende og ny vegetasjon).
e. Søppelhåndtering.
f. Dokumentasjon av støy.
g. Dokumentasjon av grunnforhold.

Bestemmelsen innebærer at det skal utarbeides «bebyggelsesplan» ved utbygging innenfor planområdet. Det er sikker rett at begrepet i dag betyr det samme som «detaljregulering». Til støtte for den forståelsen viser vi til at den aktuelle reguleringsplanen er å anse som en områderegulering.

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. Det fremgår av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242 at «ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke».

Formålet med et generelt plankrav er gjennom en planprosess å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal benyttes. Hensynene bak et generelt plankrav gjør seg tydelig gjeldende når bruken av større arealer skal avklares og det er åpent hva arealet skal brukes til. I slike tilfeller vil allmennheten, offentlige instanser, naboer og andre berørte ha et særlig behov for å kunne uttale seg. Gjennom en planprosess vil man kunne sikre en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, og viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne sees i sammenheng med videre utvikling. Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Dess større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, dess mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon, jf. blant annet SOM-2019-4292.

Administrasjonen mener at hensyn bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes. Vi viser til at eiendommen allerede er regulert, og at foreliggende regulering har en detaljeringsgrad som ivaretar vesentlige interesser. Av den grunn er ikke plankravet gjennomført for omkringliggende eiendommer (uten at dette er av rettslig betydning for vurderingen). Videre viser vi til at plan- og bygningslovgivningen er styrket siden områdereguleringen ble vedtatt, noe vi mener gir ytterligere støtte til vårt standpunkt.

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 tilrettelegges for mer næring i et område allerede regulert til næring og industri. Administrasjonen anser dette som en samfunnsmessig fordel.

Ulempen ved å innvilge dispensasjon er at plankravet ytterligere svekkes og uthules. Dette er etter vår mening av mindre betydning, da dette har vært praksis over lengre tid.

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. Vi vil særlig trekke frem likhetshensyn og prosess- og samfunnsøkonomiske hensyn. Når praksis i området går i retning av å tilsidesette plankravet, bør det ikke forekomme unntak.

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 reguleringsplanens plankrav i § 9 kan innvilges i dette tilfellet.

ADMINISTRASJONENS ANBEFALING

Administrasjon anbefaler at dispensasjon fra reguleringsplanens plankrav i § 9 innvilges, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Dersom Formannskapet finner at dispensasjonsvilkårene ikke er oppfylt, kan dispensasjon avslås. Et slikt vedtak må begrunnes.

Vedlegg:
Supplering av søknad Gbnr. 15/2140

2_KORR_Dispensasjonssoeknad_0_Søknad om dispensasjon.pdf
Situasjonsplan
Tegning Ny Fasade - Perspektiv
Tegning Ny Plan - Plan 1- Etasje
Tegning Nytt Snitt