SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/5716
Dok.nr:	25/15834
Arkiv:	GNR-13/50, FA-L42
Saksbehandler:	Martine Strømsnes
Dato:	15.05.2025

Drøftingssak - Gnr. 13, bnr. 50 - Tolkningsavklaring av bestemmelse § 2 a) og b) i reguleringsplan for Haldtstranda

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
D - 017/25	Formannskapet	05.06.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Drøftingssak - saken legges frem uten innstilling

Formannskapet behandling - 05.06.2025 - D-017/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Forslag til vedtak fra H, foreslått av Roar Wessel-Olsen, Høyre

Formannskapet ligger til grunn søkers forståelse av bestemmelsen i reguleringsplan.
Oppføring av bolighus med mønehøyde på 8,5 meter kan behandles uten søknad om dispensasjon. Det gjelder ingen høydebegrensninger i reguleringsplan for bygg med underetasje når terrenget tillater det og kommunen vurderer det som akseptabelt. FS vurderer at dette er tilfellet i denne saken.

Votering:
Forslag til vedtak fra H enstemmig vedtatt.

Formannskapet D - 017/25 VEDTAK:
Formannskapet ligger til grunn søkers forståelse av bestemmelsen i reguleringsplan.
Oppføring av bolighus med mønehøyde på 8,5 meter kan behandles uten søknad om dispensasjon. Det gjelder ingen høydebegrensninger i reguleringsplan for bygg med underetasje når terrenget tillater det og kommunen vurderer det som akseptabelt. FS vurderer at dette er tilfellet i denne saken.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder spørsmål om tolkning av to planbestemmelser i reguleringsplan for Haldtstranda i forbindelse med foreliggende søknad om oppføring av bolighus på tomter fradelt gnr. 13, bnr. 50.

FAKTA I SAKEN

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse gjennom reguleringsplan for Haldtstranda, vedtatt dato 30.04.1998. Eiendommen omfattes også av, og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse – nåværende gjennom kommuneplanen, vedtatt 02.11.2017. Kommuneplanen legger opp til en maksimal mønehøyde på 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå. I særskilte tilfeller kan det tillates mønehøyder inntil 9 meter, jf. Kommuneplanen § 2.1: «Maksimal mønehøyde skal normalt ikke overstige 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå. I særskilte tilfeller kan det tillates inntil 9 meter mønehøyde dersom: - Det ikke medfører ulempe for naboer eller er til sjenanse for brukere av nærområdet samt at det foreligger en arkitektonisk begrunnelse. Ved tvil skal spørsmålet forelegges politisk beslutningsmyndighet»

Detaljeringssone i overordnet plan innebærer imidlertid at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde og ha forrang ved motstrid.

De to bestemmelsene som det ønskes Formannskapets tolkningsavklaring på, gjelder følgende bestemmelser knyttet til planens § 2 Frittliggende småhusbebyggelse
a) Største tillatte gesimshøyde er 6,0 m. Mønehøyde: 7,5 m for 1 ½ etg hus.
b) Der terrengets stigningsforhold og annet etter planutvalgets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje i tillegg til foranstående også innredes i samsvar med bestemmelsene i teknisk forskrift.

Det er søkt om oppføring av bolighus med mønehøyde på 8,5 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Relevant sakshistorikk
20.01.2025 fikk søker tilbakemelding fra daværende saksbehandler om at søknaden var mangelfull fordi det ikke var søkt om dispensasjon fra reguleringsplan.
Saksbehandlers begrunnelse for tolkning av planbestemmelsene: Reguleringsplanen har bestemmelse om at bygg skal ha maks gesimshøyde på 6 m og mønehøyde på 7,5 m for 1 ½ etg hus. I tillegg kan underetasje innredes i samsvar til bestemmelsene i teknisk forskrift der stigningsforhold tillater det. At underetasje kan innredes betyr at man kan bruke den hvis man klarer å ivareta tekniske krav som lys, rømning osv. Det betyr ikke at man kan heve huset dersom man ønsker det. Mønehøye på 7,5m gjelder uansett om man har tenkt å bygge kjeller/underetasje i tillegg.

22.01.2025 sendte søker en tilbakemelding til saksbehandleren og viste til at han ikke var enig i kommunens forståelse av reguleringsbestemmelsene:
"I planbestemmelsene til reguleringsplan for Haldstranda står det i § 2 a) Største tillate gesimshøyde er 6,0 m og mønehøyde 7,5 m for 1 1/2 etg. I §2 b) Der terrengets stigningsforhold og annet etter planutvalgets skjønn ligger til rette for det, kan underetg. i tillegg til foranstående også innredes i samsvar med bestemmelsene i teknisk forskrift. Det framgår helt klart av reguleringsbestemmelsene at underetg. kan i tillegg til foranstående (bestemmelsen i §2 a) også innredes. Det er fastsatt i planbestemmelsene. Største gesims og mønehøyde er spesifisert til for boliger i 1 1/2 etg. Så framgår det i klare ordlag i bestemmelsen at underetg. kan i tillegg også innredes. Således gjelder derfor ikke mønehøyden på 7,5m for 1 1/2 etg. + sokkeletg. Dvs. at sokkeletg. kan bygges uten at det er satt gesims og mønehøyde for dette. Planbestemmelsene har åpnet for dette. Dersom intensjon i planbestemmelsene er at største tillate mønehøyde er 7,5 m vil det i § 2 a) ikke vært påført "for 1 1/2 etg. hus". Deres argument om at mønehøyden på 7,5 mtr. gjelder uansett om man har tenkt å bygge underetg. faller derfor på sin urimelighet."

VURDERING

Tolkningen dreier seg i korte trekk om byggehøydebegrensningen i pkt. a) også gjelder for hus med underetasje eller ikke.

Etter kommunens skjønn finnes det to mulige tolkninger av bestemmelsen. Kommunen har gjennom en tidligere saksbehandler gjort en vurdering av hvordan planen bør forstås, mens søker har kommet med en alternativ tolkning, basert på en naturlig språklig forståelse av bestemmelsene. Kommunens foreløpige tolkning har vært noe mer restriktiv og konservativ enn søkers, men begge har rettslig forankring.

Søkers forståelse av bestemmelsen i § 2 b) er at den gir uttrykk for at en underetasje kommer i tillegg til det som er regulert i punkt a). Det står at den "kan i tillegg til foranstående også innredes", noe som tilsier at punkt a) beskriver høyder for 1,5-etasjes hus uten underetasje, mens punkt b) åpner for en annen type bebyggelse: 1,5 etasje med underetasje. Slik sett regulerer punkt a) kun bebyggelse uten underetasje, og høydene knyttes uttrykkelig til denne bebyggelsestypen. Når punkt a) sier "mønehøyde 7,5 m for 1 ½ etg. hus", innebærer det at denne høyden gjelder nettopp for slike bygg – og ikke nødvendigvis for bygg med annen etasjestruktur, som underetasjer tillatt etter punkt b). En slik tolkning vil innebære at det ikke gjelder noen høydebegrensning i reguleringsplanen for bygg med underetasje. I stedet gir planen en klar åpning for at underetasje kan tilføyes, dersom terrenget tillater det og kommunen vurderer det som akseptabelt.

Dersom intensjonen hadde vært at høydene i punkt a) også skulle gjelde for bygg med underetasje, kunne dette vært presisert. Det er ikke urimelig å anta at underetasjen da ville blitt nevnt eksplisitt i punkt a), f.eks. ved at det stod «Mønehøyde 7,5 m for 1 ½ etg. hus, også ved eventuell underetasje». At det er spesifisert at høydene i a) gjelder 1 ½ etasjes hus, taler for at de ikke gjelder for hus med underetasje. En slik tolkning vil imidlertid ikke innebære at det ikke foreligger noen begrensninger i hva som kan bygges så lenge det er med underetasje. Terrengets stigningsforhold og eventuelt andre forhold må legge til rette for at det er egnet å bygge med underetasje. I tillegg gjelder plan- og bygningslovens regler i kapittel 29 om krav til tiltakets kvaliteter, særlig § 29-2 som sier at ethvert tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, samt § 29-4 om at byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.

KONKLUSJON

Formannskapet bes drøfte hvordan planbestemmelsene bør forstås, og om foreliggende søknad om oppføring av bolighus med mønehøyde på 8,5 m kan behandles uten søknad om dispensasjon eller ikke.