SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/4634
Dok.nr:	25/17282
Arkiv:	GNR-1/331, FA-L42
Saksbehandler:	Robin Pettersen
Dato:	27.05.2025

Gnr. 1, bnr. 331 - behandling av dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av garasje, Stihågveien 12

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 080/25	Formannskapet	26.06.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av garasje på gnr. 1, bnr. 331, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet behandling - 26.06.2025 - PS-080/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Forslag til formulering til behandling/vedtak:
BEHANDLING
Maroun Abou Zeid har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.

VEDTAK
Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtar formannskapet at Maroun Abou Zeid er inhabil i sak 080/25.

Votering:

Fremlagte forslag til vedtak i habilitetsvurderingen til Maroun Abou Zeid ble enstemmig vedtatt (5 H og 2 Ap). Representanten ble erklært inhabil i saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt (5 H og 2 AP)

Formannskapet PS - 080/25 VEDTAK:
Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av garasje på gnr. 1, bnr. 331, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder søknad om dispensasjon oppføring av garasje til bolig innenfor strandsone på eiendom gnr. 1, bnr. 331, Stihågveien 12. Garasjen får en plassering på ca. 93 meter til sjø.

Behandling av selve byggesaken gjøres av administrasjon, dersom dispensasjon blir innvilget.

FAKTA I SAKEN
Garasjen skal oppføres i en etasje, og får et bebygd- og bruksareal på henholdsvis ca. 49 m^2-BYA og ca. 47 m^2-BRA.

Eiendommen har et areal på 1 263 m^2, og eiendommens samlede grad av utnytting som følge av tiltaket blir ca. 12 %-BYA. For tiltaket blir minste avstand til nabogrense 6 m, midten av veg, nærmeste bygning blir uendret. Avstand til sjø blir ca. 93 meter.



Utklipp fra kommunekart: Oversikt over plassering av garasje og avstand til sjø.

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

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er ikke regulert, men omfattes av og ligger i et område som er avsatt til LNRF-formål gjennom kommuneplanens arealdel 2017-2029, vedtatt 02.11.2017.

LNFR-areal/hensynssone:
I LNFR-område tillates oppføring av garasje til eksisterende boliger og fritidsboliger, jf. kommuneplanens bestemmelse § 5.1.

Kommunens byggegrense mot sjø:

Byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd gjelder ikke når annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. pbl. § 1-8 tredje ledd. Det er ikke fastsatt egen byggegrense mot sjø i gjeldende planverk, og byggeforbudet i 100-meterssonen kommer til anvendelse.

Aktsomhetsområde for marin leire:

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE's temakart kvikkleire. Garasje plasseres i tiltaksklasse K0, iht. byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 andre punkt. K0-tiltak kan gjennomføres uten geoteknisk vurdering og ytterligere dokumentasjon så lenge prinsippene i NVE Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred, vedlegg 2 følges. Krav til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 oppfylles dermed ved at det stilles vilkår om at nevnte veileder med vedlegg skal følges.

Uttalelser fra andre myndigheter:

Saken har vært sendt til relevante myndigheter for uttalelse. Vi har mottatt høringsuttalelser fra Nordland Fylkeskommune, Sametinget og Statsforvalteren i Nordland innen fristen. Nedenfor er uttalelsene gjengitt i kortform:

Nordland Fylkeskommune:

Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner.

Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Skulle kommunen innvilge søknaden, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.

Sametinget:

Sámediggi – Sametinget har ingen merknader til søknaden.

Vi minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven. Skulle det under anleggsarbeidet komme fram spor etter eldre aktivitet i området, må
arbeidet stanses og melding sendes Sámediggi – Sametinget omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre arbeidet.

Vi viser til egen kulturminneuttalelse fra fylkeskommunen.

Statsforvalteren i Nordland:

Statsforvalteren i Nordland har avskrevet saken i sine systemer og har ingen merknader mot omsøkt tiltak.

DISPENSASJONSVURDERING

Etter pbl. § 19-2 andre ledd må to vilkår være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. For det første kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre er det et vilkår for dispensasjon at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dersom begge de ovennevnte vilkår anses oppfylt *kan* forvaltningen gi dispensasjon. Det er ikke noen automatikk i at dispensasjon skal gis dersom vilkårene er oppfylte.

Det skjønn kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

Vurdering av dispensasjon fra pbl. § 1-8:

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra pbl. § 1-8. Denne bestemmelsen fastsetter at det er et generelt forbud mot tiltak i 100-metersbeltet mot sjøen. Tiltakshaver søker om dispensasjon for oppføring av frittliggende garasje ca. 93 meter fra sjø.

Gjeldende hensyn bak byggeforbudet i 100-metersbelte er å ivareta landskapet, minimere terreng- og naturinnsyn, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter og tilgang til verdifulle områder, minimere ytterligere privatisering og nedbygging av strandsonen, samt ivareta visuelle og landskapsmessige kvaliteter langs kysten.

Lovens formålsbestemmelse i pbl. § 1-1 og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, vedtatt 25.11.2011, vil være sentrale ved vurderingen av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt. Føringene er ikke like strenge som andre steder i landet, fordi Nordland anses som et område med mindre press på arealer. Det skal likevel vurderes om tiltakene blir liggende eksponert til, virker privatiserende og øker inntrykket av en nedbygd strandsone.

Tiltaket i seg selv vil kunne oppleves som privatiserende, ettersom garasjen oppføres til privatbolig, og derfor kan det argumenteres for at bestemmelsen ikke blir tilsidesatt. Søker viser også til at området hvor garasjen ønskes oppført allerede er bebygd, og at dyre-fugle- og plantelivet i strandsonen derfor ikke vil bli berørt.

Administrasjonen finner ikke at tiltaket medføre vesentlig tilsidesettelse av nevnte hensyn. Delkonklusjonen er at første vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Til det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd må det foreligge positive angitte grunner på søkersiden for å kunne dispensere, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Søker argumenterer for at garasjen skal oppføres ved boligen og kommer derfor ikke noe nærmere sjøen. Søker argumenterer videre med at tiltaket har ingen ulemper for naboer eller tapt utsikt. Garasjen kommer ikke nærmere strandlinjen enn eksisterende bolig og vil ikke hindre tilgangen til strandsonen når det er riksvei og gangvei imellom bolig og strandsone. Søker finner ikke ulemper ved innvilgelse av dispensasjon for omsøkt tiltak.

Administrasjonen finner at det ikke foreligger ulemper av en slik art at dispensasjon ikke kan gis. Delkonklusjonen er at siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Administrasjonens anbefaling:

Med bakgrunn i vurderingene ovenfor konkluderer administrasjon med at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, og at dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 innvilges, for oppføring av garasje.

Dersom man politisk etter en konkret og samlet vurdering mener at det finnes argumenter for å avslå dispensasjonssøknad, må formannskapet begrunne sin beslutning

Vedlegg:
Kulturminnefaglig uttalelse - Dispensasjon for oppføring av garasje - Gnr. 1- bnr. 331 - Sortland kommune.
Oversender søknad til uttalelse for dispensasjon fra PBL § 1-8 - oppføring av frittliggende garasje - gbnr. 1/331 - Stihågveien 12 - Sortland kommune
eiendom med garasje
21G12-snitt garasje
Søknad om dispensasjon
kvittering for nabovarsel
kart
Gnr. 1, bnr. 331 - Stihågveien 12 - Omdisponering etter jordloven - Delegert vedtak