SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/518
Dok.nr:	25/17906
Arkiv:	GNR-25/7, FA-L42
Saksbehandler:	Malene Husby
Dato:	02.06.2025

Gnr. 25, bnr. 7 - behandling av dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.1.1 a) og plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 29-4 første ledd for oppføring av plasthall, Bremnesveien 1011

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 073/25	Formannskapet	26.06.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet innvilger dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelse § 3.1.1 a) og plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 29-4 første ledd for oppføring av plasthall, Bremnesveien 1011.

Formannskapet behandling - 26.06.2025 - PS-073/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Innstillingen ble enstemmig vedtatt (1 Frp, 5 H og 2 Ap).

Formannskapet PS - 073/25 VEDTAK:
Formannskapet innvilger dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelse § 3.1.1 a) og plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 29-4 første ledd for oppføring av plasthall, Bremnesveien 1011.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.1.1 a) og plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 1-8 og 29-4 første ledd for oppføring av plasthall på eiendommen gnr. 25, bnr. 7, Bremnesveien 1011. Den omsøkte plasseringen er ca. 25 meter fra sjøen.

Parallelt med dispensasjonssøknaden er det sendt inn søknad om rammetillatelse for oppføring av plasthall samt terrengendringer. Byggesaken behandles av administrasjon. En eventuell rammetillatelse forutsetter at dispensasjonssøknaden innvilges.



flyfoto - omsøkt tiltak ønskes plassert innenfor det røde omrisse.

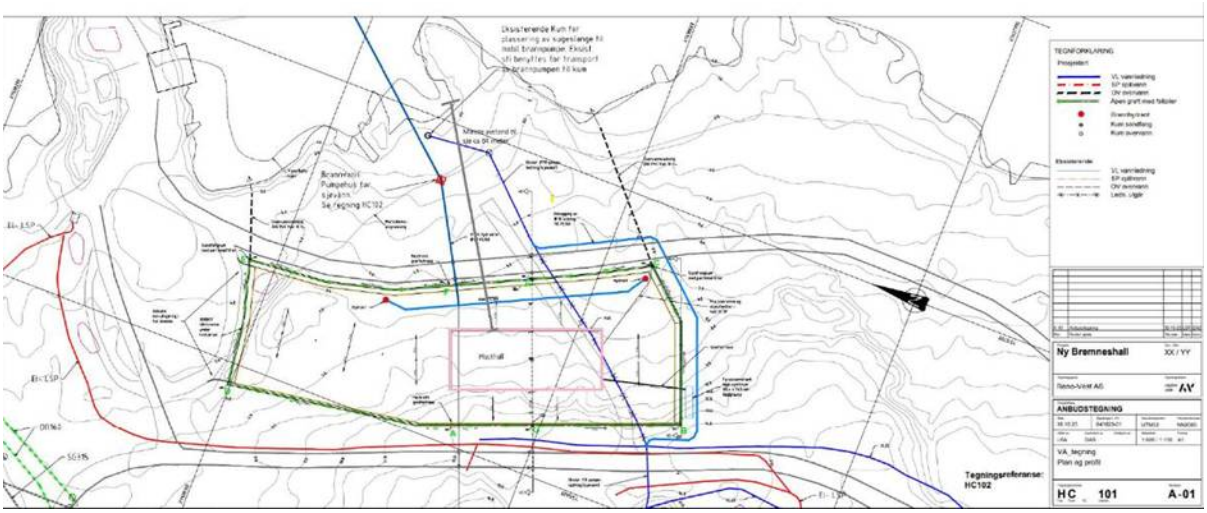
FAKTA I SAKEN

Reno-Vest IKS søker om oppføring av plasthall på Bremnes avfallspark for håndtering og sortering av plastavfall fra oppdretts- og havbruksnæringen. Plasthallen får et bebygd areal på nøyaktig 1000 m^2-BYA, et bruksareal på 957 m^2, med et måleverdig bruksareal på 2871 m^2 grunnet hallens høyde. Hallen planlegges med oppført med saltak og får gesims- og mønehøyde på henholdsvis 9,9 m og 12,5 m. Bygget oppføres som en helt åpen hall uten rominndeling.

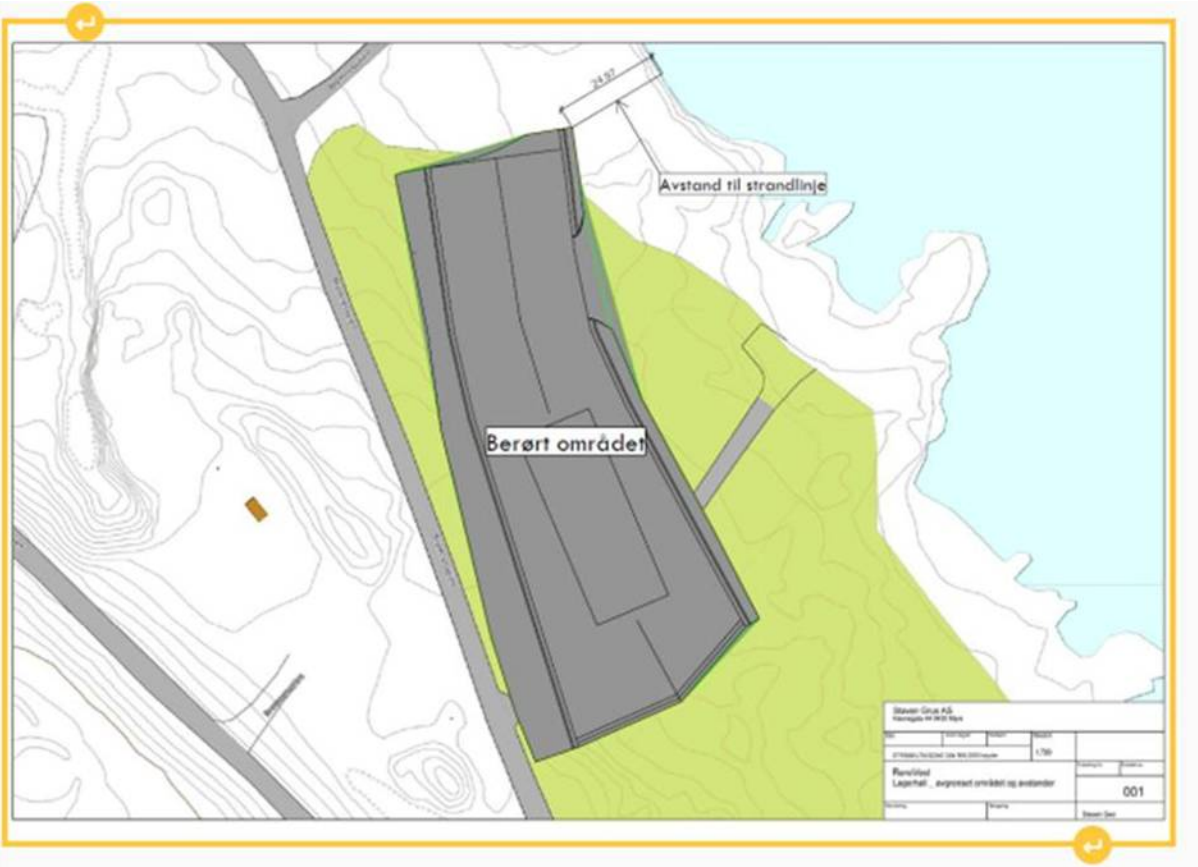
Tiltaket innebærer enkelte terrenginngrep. Området har tidligere blitt rensket ned til fjell for å bedre vannavrenning, og det er etablert interne veier i forbindelse med opparbeidelse av kaianlegget rundt 2015. Nødvendige terrengendringer er dokumentert i innsendte foto.

Eiendommen har et areal på 773,576 m². Tomtearealet for byggeområdet har et areal på 19 099 m^2, og samlet grad av utnytting som følge av tiltaket blir 6, 81%-BYA. For tiltaket blir minste avstand til sjø ca. 25 meter.

SITUASJONSPLAN



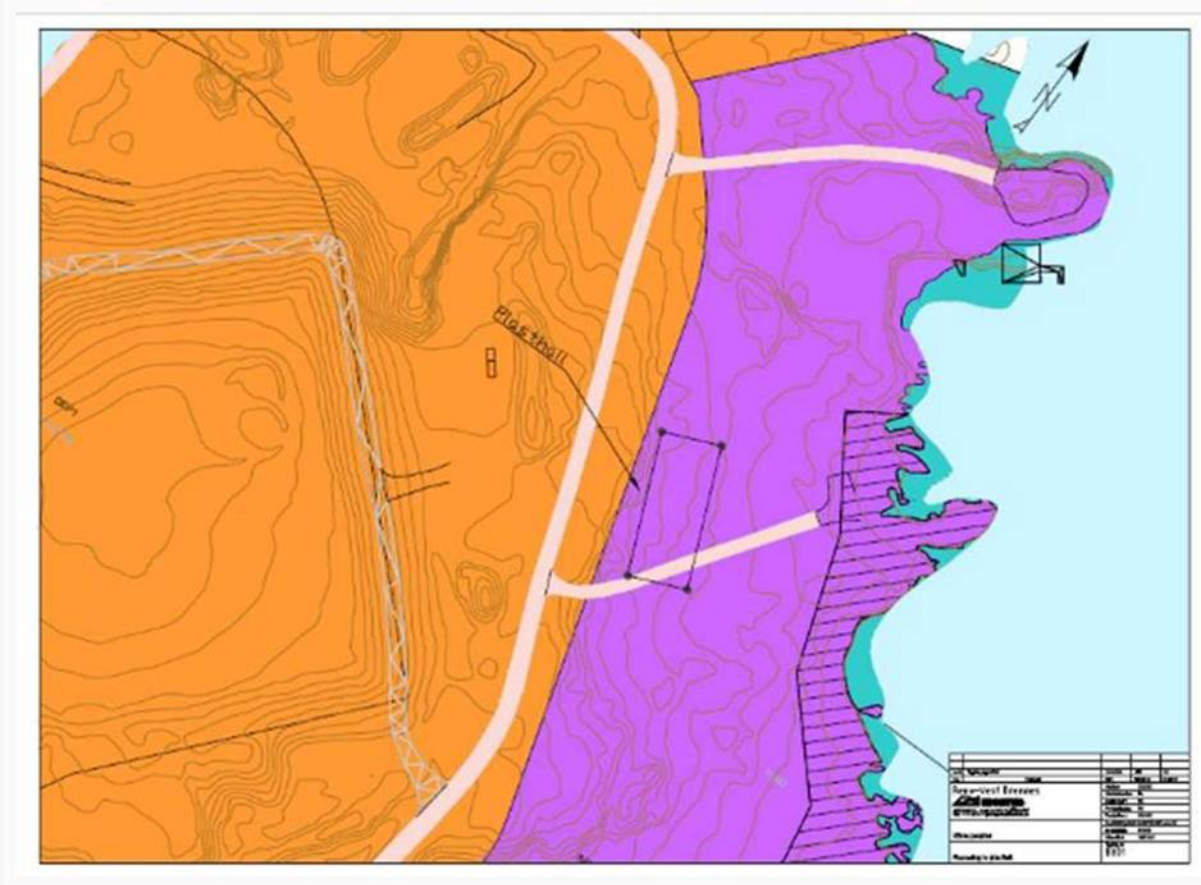
Innsendt situasjonsplan viser omsøkt plassering av tiltaket på eiendommen.



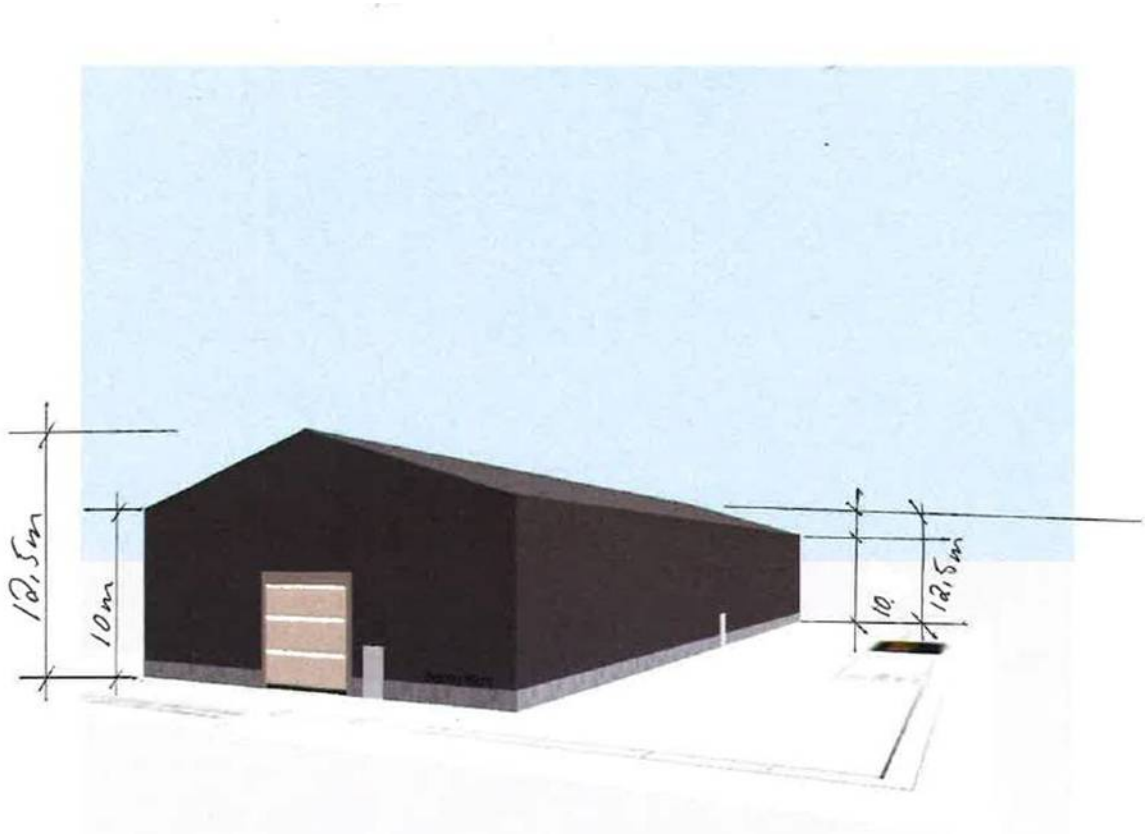
Oversikt over avgrenset område og avstander.



Nødvendige terrengendringer fremkommer av fotoet.



Innsendt situasjonskart som viser plasthall tegnet inn på reguleringskart.



Innsendt fasadetegning med gesims- og mønehøyde.

Nabovarsling:

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

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til *Industri* (Feltbetegnelse: IND1) gjennom *detaljregulering for Bremnes avfallspark*, vedtatt 25.09.2014.

Eiendommen omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til *andre typer bebyggelse og anlegg* gjennom *Kommuneplanens arealdel 2017-2029*, vedtatt 02.11.2017. Detaljeringssone i overordnet plan innebærer imidlertid at reguleringsplan fortsatt skal gjelde og ha forrang ved motstrid.

Kommunens byggegrense mot sjø:

Byggeforbudet i pbl. § 1-8 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-meterssone kommer til anvendelse.

Aktsomhetsområde for marin leire:

Deler av omsøkt tiltak ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVEs temakart kvikkleire. Søker har sendt inn geoteknisk notat utarbeidet av HRP. Notatet konkluderer med at det ikke er områdeskredfare med henvisning til steg 2 i prosedyren i kvikkleireveilederen. Dette basert på flybiler, som viser synlig berg i strandsonen mot sjøen og andre steder rundt planområdet, antydning til tilstedeværelse av eksponert berggrunn, enten synlig ved overflaten eller plassert grunt.

Kommune legger ansvarlig foretak sin redegjørelse til grunn i vurderingen og anser kravet til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 som oppfylt.

Kulturminner og forhold til utvalgte naturtyper:

Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden, Kulturminneplan for Sortland 2020-2030, naturbasen og artsdatabanken uten funn.

Uttalelser fra andre myndigheter:

Saken har vært sendt til relevant myndighet for uttalelse. Vi har ikke mottatt høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Nordland innen fristen.

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.

Det er søkt om tre dispensasjoner fra ulike forhold, som vil behandles separat nedenfor.

1. Vurdering av dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.1.1 a):

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.1.1 a). Denne bestemmelsen fastsetter at hovedtak-formen skal være flate tak. Videre at dersom forholdene tilsier avvik, kan bygningsmyndighetene etter søknad godkjenne det. Tiltakshaver søker dispensasjon for å oppføre et byggverk med saltak.

Hensynet bak reguleringsbestemmelsen er å sikre at bebyggelse på området blir ensartet, og i henhold til estetisk intensjon for planområdet.

Søker argumenterer for at planen åpner opp for avvik dersom det foreligger saklig grunn. Dette taler for at det ikke er sterke estetiske hensyn som er førende for bestemmelsen om takform, men at funksjonen også skal spille en tydelig rolle ved utforming av bebyggelsen, noe som er rimelig med tanke på at planområdet gjelder en avfallspark.

Administrasjon er enig med søker og vurderer at bestemmelsen tilsier at flat tak er hovedregelen, men at bestemmelsen åpner opp for en skjønnsmessig adgang til avvik når spesifikke forhold foreligger.

Søker argumenterer videre for at et vanlig bygg med flatt tak krever en større investering enn en plasthall. Videre at plasthall med saltak har bedre høyde på midten, noe som er avgjørende siden det skal brukes sorteringsmaskiner/gravemaskiner i bygget. Til slutt har en plasthall med saltak ingen problemer med snøbelastning på taket.

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 angitte grunner på søkersiden for å kunne dispensere, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Søker argumenterer for at tiltakets fordeler anses å være klart større enn ulempene. Takformen vil ikke være til sjenanse for naboer eller komme i konflikt med øvrig bebyggelse. Intensjon med tiltaket er i henhold til reguleringsplan.

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.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingene ovenfor konkluderer administrasjon med at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, og at dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.1.1 a) innvilges, for oppføring av plasthall og terrengendringer.

2. Vurdering av dispensasjon fra pbl. § 1-8:

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra pbl. § 1-8. Denne bestemmelsen fastsetter et generelt forbudt mot tiltak i 100-metersbeltet mot sjøen. Tiltakshaver søker om dispensasjon for oppføring av plasthall og terrengendringer ca. 25 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

Søker argumenterer for at området er regulert til industriformål, og søker vurdere at det er tatt stilling til ønsket arealbruk for området. Videre at tiltaket ikke berører sørlig friluftsområder eller naturområder, og området er allerede tatt i bruk og opparbeidet i henhold til planens formål og driftsplan for anlegget. Plasthallen medfører ikke hindringer for fri ferdsel eller forringelser av strandsone utover det som må forventes av at området er regulert og tas i bruk til avfallspark.

Administrasjon vurderer at oppføring av plasthall på området regulert til industri ikke tilsidesetter hensynet bak pbl. § 1-8. Dette fordi området allerede er regulert til industriformål, og tiltaket i hovedsak er i tråd med reguleringsplanens intensjon. Selv om gjeldende reguleringsplan ikke uttrykkelig fastsetter en byggegrense mot sjø, finner administrasjon at dette ikke i seg selv er til hinder for tiltaket. Formålet til § 1-8, som er å sikre allmenn tilgang til sjø og beskytte landskap og naturverdier, vurderes ivaretatt gjennom øvrige bestemmelser og områdets eksisterende bruk.

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 angitte grunner på søkersiden for å kunne dispensere, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Søker argumenterer for at tiltakets fordeler anses å være klart større enn ulempene. Området er regulert til avfallspark, og det vurderes at det dermed er tatt stilling til ønsket arealbruk for område. Hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Intensjon med tiltaket er i henhold til reguleringsplan

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.

Konklusjon:

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 plasthall og terrengendringer.

3. Vurdering av dispensasjon fra pbl. § 29-4 første ledd:

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra pbl. § 29-4 første ledd. Denne bestemmelsen fastsetter at byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Videre at bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter bare kan føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kap. 11 eller 12. Tiltakshaver søker om dispensasjon for oppføring av plasthall med gesims- og mønehøyde på henholdsvis 9,9 meter og 12,5 meter.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre god tilpasning til eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse, begrense dominerende eller skjemmende byggverk og ivaretakelse av naboers lysforhold, bokvalitet og opplevelse av nærområdet.

Søker argumenterer for at reguleringsplanen åpner opp for flatt tak og maks gesimshøyde på 11 meter. Søknaden gjelder et byggverk med saltak med gesimshøyde ca. 10 meter og mønehøyde 12,5 meter. Siden maks mønehøyde ikke er angitt i plan, er det pbl. § 29-4 som er førende for hvilken høyde som

tillates. Reguleringsplan åpner opp for bruk av andre takformer, det fremstår derfor naturlig at dette også innebærer at det kan komme tak hvor mønehøyde blir større enn 11 meter. Når plan legger til rette for tak på inntil 11 meter, er det god grunn til å tillate mønehøyde som er høyere enn plan- og bygningsloven åpner for i den generelle bestemmelsen i § 29-4.

Videre argumenterer søker for at plasthallens gesims er godt innenfor reguleringsplan, og mønehøyden er 1,5 meter høyere enn maks tillatt gesims. Det er ikke annen bebyggelse som kommer i konflikt med byggehøyden, og tiltaket er heller ikke til sjenanse for naboer. Videre er det naturlig at det kreves høyere gesims- og mønehøyde i industriområder enn det den generelle høydebestemmelsen i plan- og bygningsloven legger opp til. Det at reguleringsplanen tillater en gesimshøyde som er høyere enn § 29-4 angir, taler for at det også bær tillates en tilsvarende høyere mønehøyde på byggene i planområdet-

Administrasjonen vurderer at den planlagte byggehøyden er funksjonelt begrunnet ut fra tiltakets formål og behov. Det aktuelle området er regulert til industri, og det finnes verken boliger i umiddelbar nærhet eller bebyggelse av særskilt sårbar karakter. Nærområdet preges i hovedsak av tilsvarende industribygg og åpne arealer, noe som gjør at tiltaket fremstår som godt tilpasset både områdets karakter og funksjon.

Det er ikke dokumentert vesentlige negative konsekvenser fra naboeiendommer, og tiltakets høyde vurderes som nødvendig for å ivareta virksomhetens driftsmessige behov. På bakgrunn av dette mener administrasjonen at høydeavviket ikke medfører vesentlig ulempe og at hensynene bak høydebestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd er tilstrekkelig ivaretatt.

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 angitte grunner på søkersiden for å kunne dispensere, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Søker argumenterer for at tiltakets fordeler anses å være klart større enn ulempene. Byggehøyden vil ikke være til sjenanse for naboer eller komme i konflikt med øvrig bebyggelse. Hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Intensjon med tiltaket er i henhold til reguleringsplan

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.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingene ovenfor konkluderer administrasjon med at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, og at dispensasjon fra pbl. § 29-4 første ledd innvilges, for oppføring av plasthall og terrengendringer.

Administrasjonens anbefaling:

Administrasjon anbefaler at dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.1.1 a) og plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 29-4 innvilges, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Vedlegg:

RenoVest Hall _ Tverprofil ferdig tereng
RIG-NOT-01-Rev 01 Geoteknisk notat for Bremnes hall_KS_AMH_09.08.24
Bremnesveien 1011 - Supplering av søknad Gbnr. 25/7
6_KORR_Folgebrev_4_2024021 - Følgeskriv - Supplering av rammesøknad del 3.pdf
2_TEGN_TegningNyttSnitt_0_HGK20-M243120_Rev1 Tegninger på bestilt hall Bremnes.pdf
3_KORR_Folgebrev_1_2024021 - Følgeskriv - Supplering av rammesøknad del 2.pdf
5_KORR_RedegjoerelseGrunnforhold_3_Dokumentasjon på sikker byggegrunn .png
6_KART_Kart_4_B001.pdf
Bremnesveien 1011 Søknad om rammetillatelse 25/7
6_TEGN_TegningNyFasade_Fasade.pdf
9_TEGN_TegningNyFasade_Tegning fasade.pdf
10_TEGN_TegningNyPlan_Plan.pdf
11_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt.pdf
13_KORR_Dispensasjonssoeknad_2024021 Søknad om dispensasjon.pdf