SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/2242
Dok.nr:	25/27402
Arkiv:	GNR-25/21
	FA-L42
Saksbehandler:	Mari Høysæter
Dato:	19.02.2026

Gnr. 25, bnr. 21 - behandling av dispensasjonssøknad fra pbl. § 1-8 for tilbygg, Bremnesveien 751

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 052/26	Formannskapet	11.06.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet innvilger dispensasjonssøknaden fra pbl. § 1-8, for etablering av tilbygg, jf. pbl. § 19-2.

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 11.06.2026 - PS-052/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 052/26 VEDTAK:
Formannskapet innvilger dispensasjonssøknaden fra pbl. § 1-8, for etablering av tilbygg, jf. pbl. § 19-2.

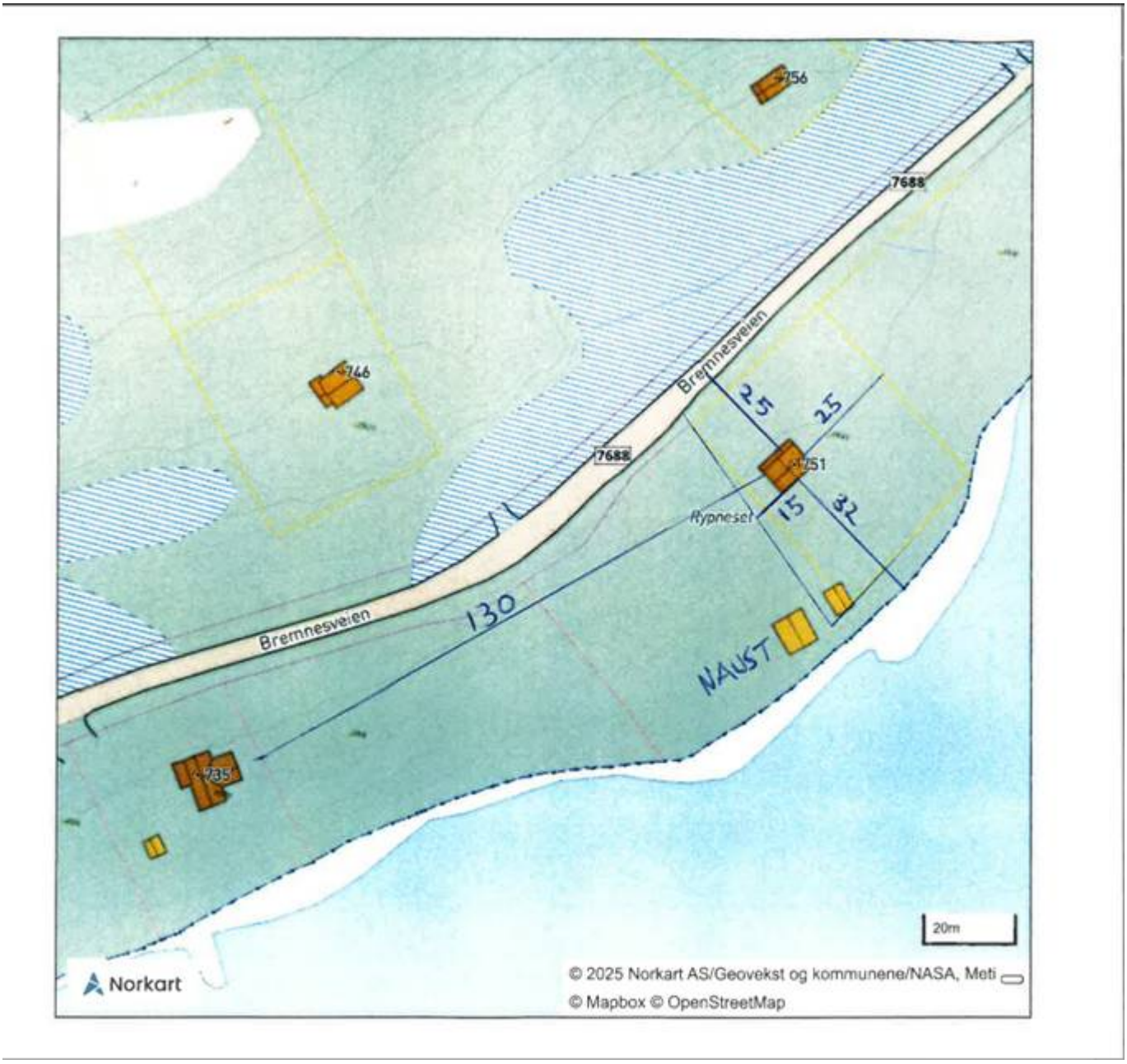
KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8.

Dispensasjon gjelder for oppføring av ett tilbygg til fritidsboligen som står på eiendommen gnr. 25, bnr. 21, Bremnesveien 751. Avstand fra tilbygget til strandlinjen blir ca. 28 meter.

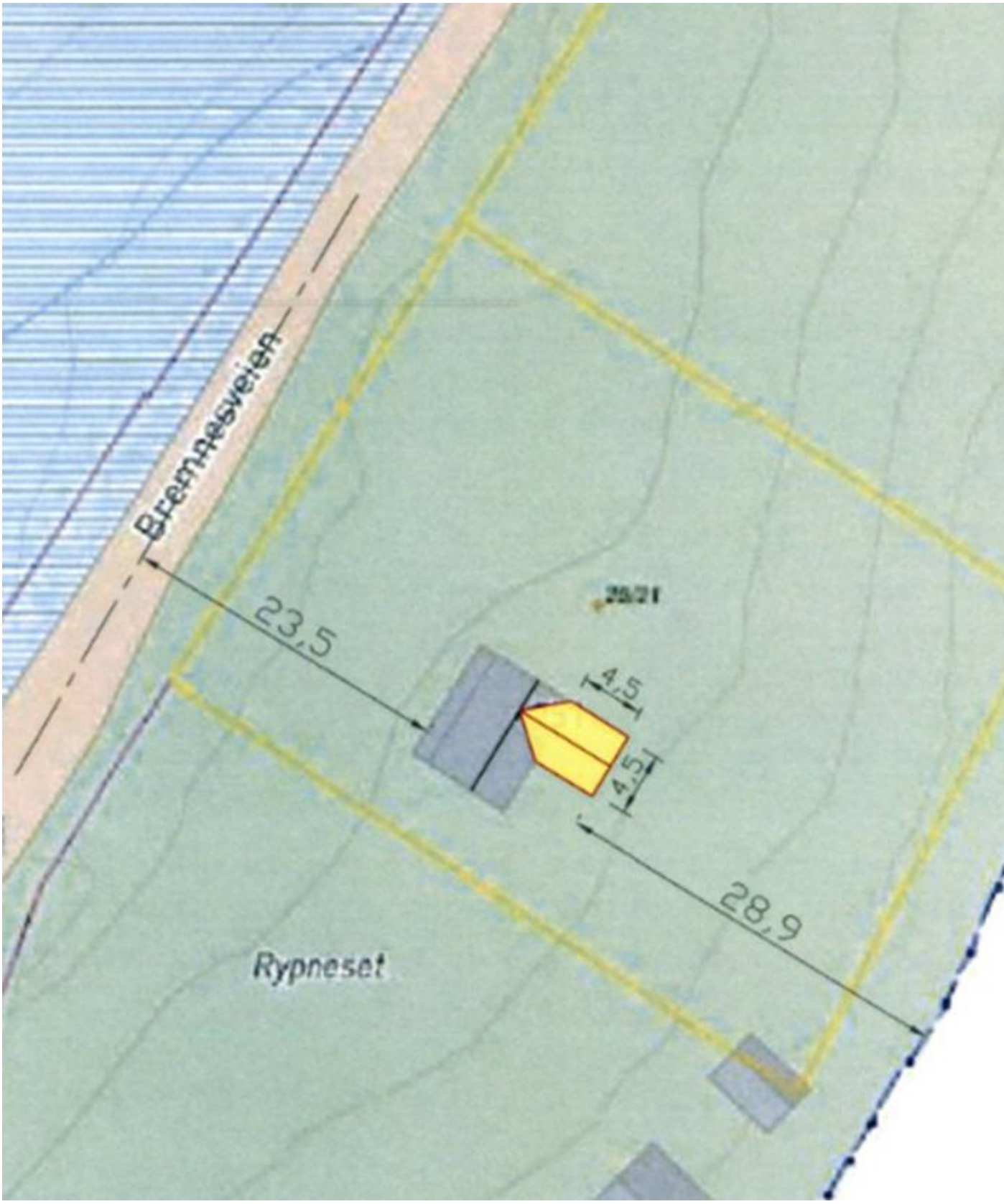
Byggesaken avgjøres administrativt dersom dispensasjon innvilges.

FAKTA I SAKEN

Tilbygget skal oppføres i én etasje og får et bebygd areal på 20 m^2-BYA. Som følge av tilbyggets størrelse kan tilbygget i utgangspunktet ikke unntas søknadsplikt - fordi grensen for dette er fastsatt til 15 m^2-BYA jf. pbl. § 20-5 og byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 bokstav b. Dersom nødvendig dispensasjon gis, må dernes tiltakshaver omsøke tiltaket gjennom forenklet byggesøknad også, jf. pbl. § 20-4 bokstav a jf. SAK10 § 3-1 bokstav a.



Figur 1 Situasjonsplan, viser eksisterende fritidsbolig og dens avstand til bl.a. sjø, veimidte og tomtegrense

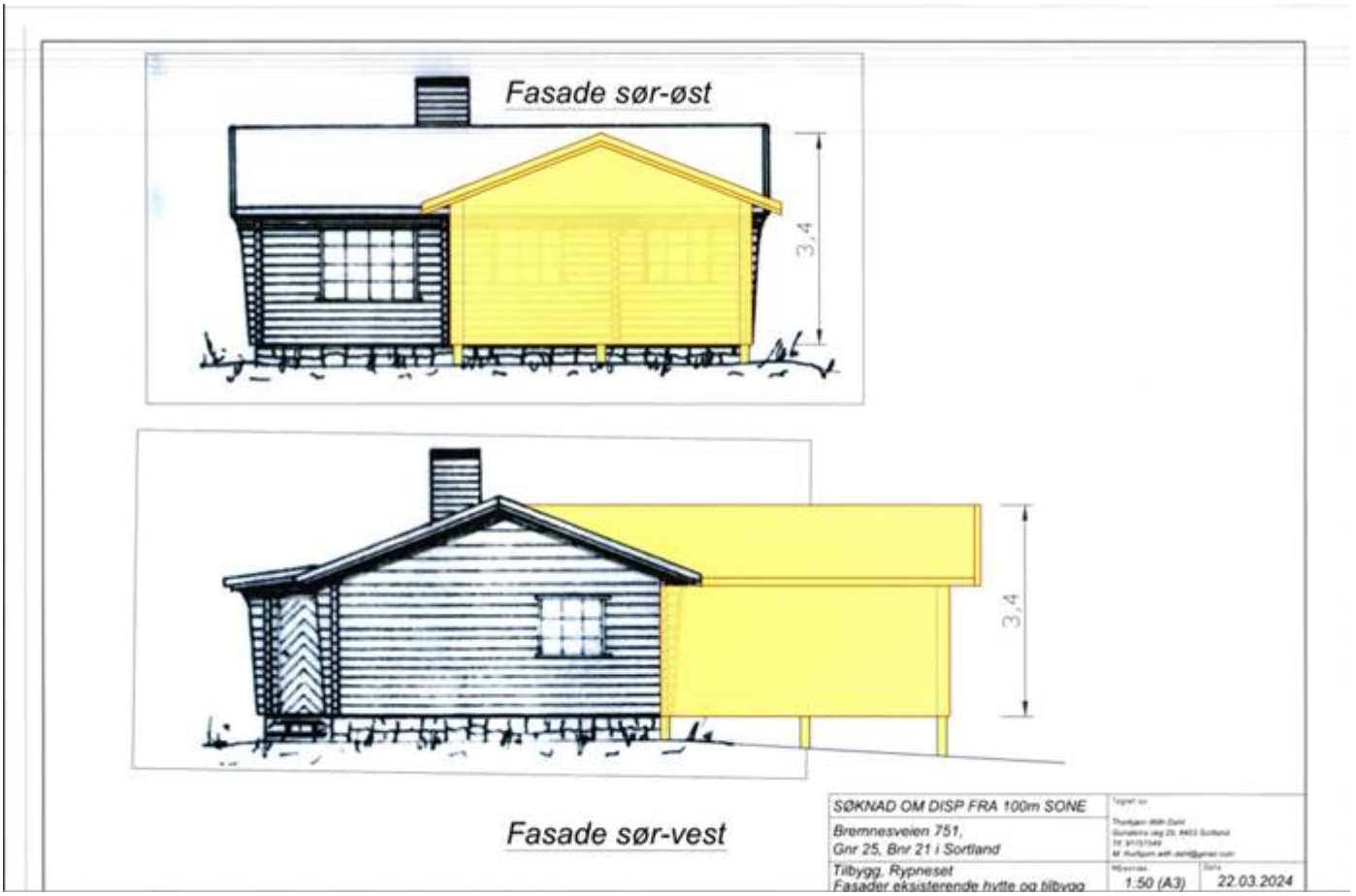


Figur 2 Utklipp fra situasjonsplan som viser omsøkt tilbygg, markert gult

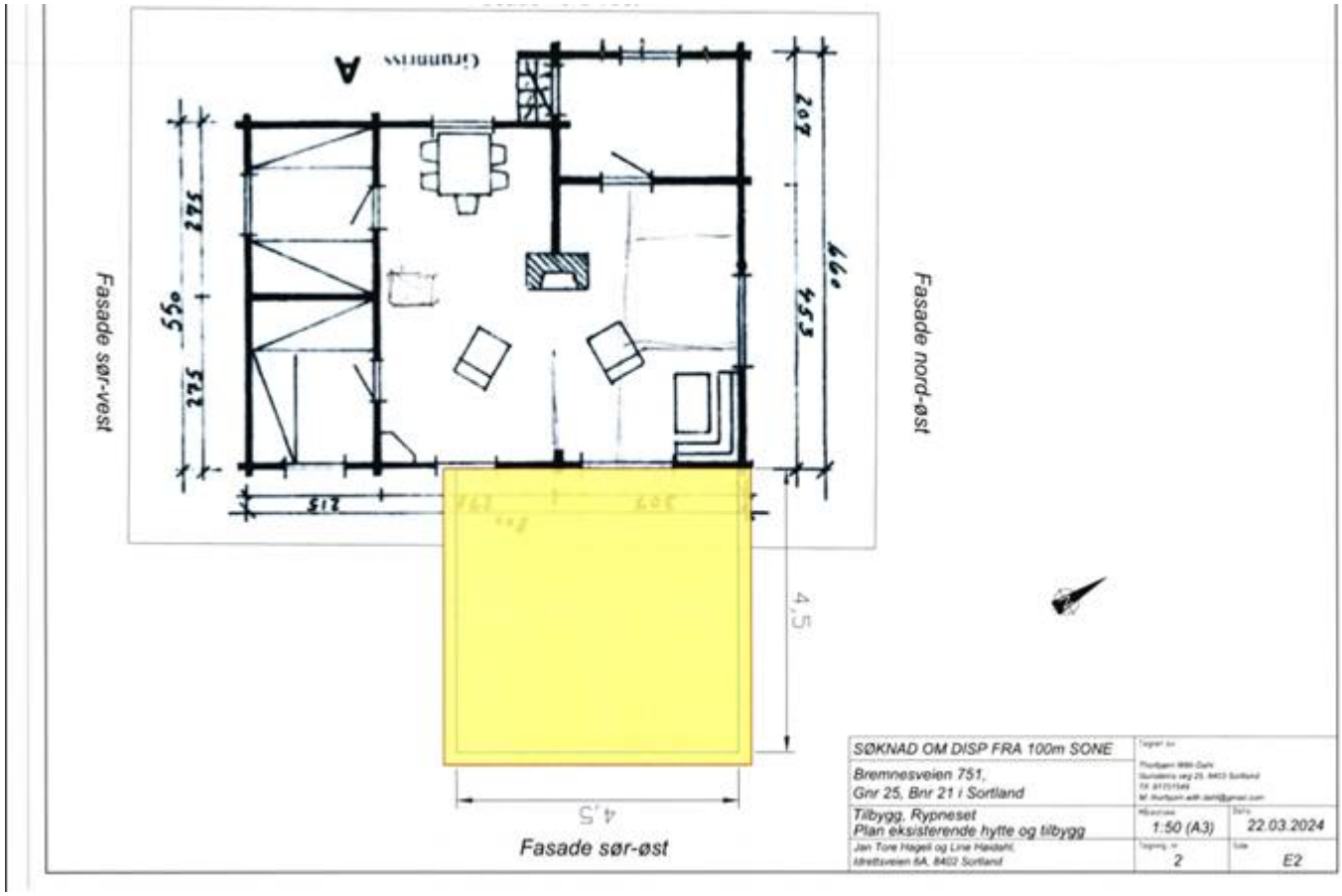

Bremnes
Maurnes
SORTLAND
SUORTÁ
Ånstadsjøen
Sortlands-
sundet
Sortland
Suortá
Langøya
Kjerringnes

Figur 3 Sort pil markerer gjeldende eiendom

Gjeldende parsell har et tomteareal på 1 905 m^2 og eiendommens samlede grad av utnytting som følge av tiltaket blir ca. 3,8 %-BYA. Avstand til nabogrense vil være over 4 meter jf. pbl. § 29-4 annet ledd. Tilbygget etableres ca. 30 m fra vegmidte av Bremnesveien. I *Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveg i Nordland* er Bremnesveien innført en differensiert generell byggegrense fastsatt til 15 meter, og holdningsklasse Lite streng. Tilbygget avhenger derfor ikke av dispensasjon fra byggegrense mot Bremnesveien, etter veglova § 29.



Figur 4 Fasadetegning av tilbygget



Figur 5 Plantegning av tilbygget

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 19-1, og det er ikke registrert nabomerknader mot tiltaket.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er ikke regulert, men omfattes av og ligger i et område som er avsatt til *Spredt boligbebyggelse*, gjennom *Kommuneplanens arealdel 2017-2029*, vedtatt 02.11.2017.

Det følger av kommuneplanens arealdel § 1.2 nr. 1 at «[i] områder avsatt til spredt boligbygging […] vil kommunen, under gitte forutsetninger, tillate utbygning uten at tiltaket inngår i reguleringsplan». Det følger også av bestemmelsens nr. 2 at «[o]ppføring av tilbygg […] for eksisterende […] fritidsbebyggelse […] krever ikke reguleringsplan.»

Kommunens byggegrense mot sjø:

Byggeforbudet i pbl. § 1-8 annet 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 som er *gyldig*, og byggeforbudet i 100-metersbeltet kommer dermed til anvendelse i saken. Denne vurderingen er gjennomført tidligere av Statsforvalteren i Nordland, hvorav resultatet ble at «byggegrensen» fastsatt i KPA kun anses som en flomsone.

Aktsomhetsområde for snøskred og marin leire:

Tilbygget ligger også innenfor aktsomhetskart for kvikkleire, og må følge veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred. Tilbygg plasseres i tiltaksklasse K0, iht. byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 annet 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 byggevilkår om at nevnte veileder med vedlegg skal følges ved oppføring av bygget, dersom dispensasjon innvilges.

Tilbygget ligger også innenfor aktsomhetsområde for snøskred jf. byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 annet ledd. Tilbygget vurderes å tilhøre sikkerhetsklasse S1. For å oppfylle dokumentasjonskravet for sikker byggegrunn, må tiltakshaver derfor sannsynliggjøre at tiltaket ligger utenfor utbredelsen til 100-års skredet. Krav til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 kan oppfylles ved at tiltakshaver legger ved skredrapport til byggesøknad av tiltaket.

Kulturminner og forholdet til utvalgte naturtyper:

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

Uttalelser fra andre myndigheter:

Nordland fylkeskommune, Statsforvalteren i Nordland og Sametinget er bedt om uttalelse innen frist til 20.06.2025.

Nordland fylkeskommune og Sametinget har ingen merknader til tiltaket. Statsforvalteren sier følgende:

«Det er verken i dispensasjonssøknaden eller i kommunens oversendelse gitt opplysninger som tilsier at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Kommuneplanens arealdel angir en konkret byggegrense i området, og det skal ikke være kurant å fravike denne. Statsforvalteren kan vanskelig se at vilkårene for å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen i pbl § 1-8 er oppfylt i dette tilfellet. Vi mener at søker må vurdere å plassere tilbygget innenfor byggegrensen, eller i alle fall slik at fritidsboligen ikke kommer nærmere sjøen enn den er i dag.»

Administrasjonen viser til ovenstående hvor Statsforvalteren i et tidligere skriv har erklært byggegrensen ugyldig, da den er en flomsonegrense og ikke en byggegrense.

VURDERING
Etter plan- og bygningsloven § 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, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller hensyn bak nasjonale eller regionale interesser 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.

Når det gjelder det første vilkåret er terskelen for å sette til side hensyn bak den aktuelle bestemmelsen i gjeldende plan, plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, nasjonale eller regionale interesser høy, se i den forbindelse bruken av ordet «vesentlig». Det er summen av hensynene totalt sett som vurderes opp mot «vesentlig»-terskelen – ikke hvert enkelt hensyn for seg.

Hensynet bak byggeforbudet i pbl. § 1-8, om hundremetersbeltet, er å verne kystsona mot bit-for-bit-nedbygging og privatisering slik at **natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og allmenn ferdsel** blir tatt vare på. Samtidig er det også slik at kommunene kan differensiere praksis etter hvor sterkt utbyggingspresset er. I den forbindelse følger det av forskrift om Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen punkt 10 at kysten i Nordland utgjør område med mindre press på arealene. Å sette opp tilbygg til eksisterende hytte langs kystlinja i Sortland vil dermed ikke, slik administrasjonen ser det, tilsidesette hensynet bak pbl. § 1-8 i noen særlig grad. Tiltakshaver har også lagt til grunn i sin dispensasjonssøknad at «området er åpent for ferdsel både for dyr og mennesker.»

Administrasjonen kan heller ikke se at hensynene som kommer frem i pbl. § 1-1 eller andre nasjonale og regionale bestemmelser, tilsidesettes i noen særlig grad som følge av dette tiltaket.

Etter dette mener administrasjonen at det første vilkåret er oppfylt.

Til det siste vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd må det foreligge «klart større» fordeler ved å gi en dispensasjon enn det finnes ulemper. Det er altså tyngden i fordelene etter en

interesseavveining mellom fordeler og ulemper som er det avgjørende - ikke et eventuelt fravær av ulemper i seg selv. I vurderingen skal som utgangspunkt fordeler og ulemper som knytter seg til "generelle areal- og disponeringshensyn" vektlegges, og at det i den forbindelse vil "være relevant å vektlegge fordeler og ulemper både for samfunnet, tiltakshaver eller tredjeparter" jf. prop. L 169 (2020-2021) Endr. I pbl. side 55. Det følger av samme forarbeid at "spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn" helt unntaksvis kan påberopes, men at det skal føres en "restriktiv praksis". Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler jf. ot.prp.nr. 32 (2007-2008) side 242.

Tiltakshaver anfører i sin dispensasjonsbegrunnelse at «[h]ensikten med utbygget er å få plass til overnattingsgjester som kommer.» I forbindelse med det som er nevnt ovenfor angående personlige og menneskelige hensyn, har Sivilombudsmannen uttalt i SOM-2018-4760 at tiltakshavers utbyggerinteresse ikke er ansett som en relevant fordel. Administrasjonen kan derfor ikke vektlegge dette i vurderingen.

Som nevnt er det «generelle areal- og disponeringshensyn» det skal tas utgangspunkt i ved interesseavveiningen. Sagt med andre ord handler dette om hensyn knyttet til kommunens arealplaner. Området er regulert til spredt boligbebyggelse gjennom kommuneplanens arealdel og omsøkt tiltak er spesifikt tillatt gjennom planbestemmelse og uten krav om regulering - hvorav en gyldig byggegrense kunne blitt fastsatt. Som man ser av vedlagt flyfoto, er bebyggelsen per nå spredt i tråd med reguleringen. Å legge til et tilbygg på rundt 20 m^2 til et eksisterende bygg vil etter administrasjonens syn ikke endre dette.

Tiltakshaver anfører også at «[t]ilbygget er lagt der det er p.g.a det er mest hensiktsmessig med planløsningen når det skal åpnes opp mellom gammelt og nytt.» Administrasjonen er enig i dette. Å legge tilbygget på oversiden vil føre til at man får soverom tett på/i kjøkkenet, ergo er mest nyttig og fortsatt hensiktsmessig bruk av bygget at tilbygg etableres retning mot sjø.

Når det kommer til ulempesiden, kan ikke administrasjonen se at denne er stor. Som nevnt vil ikke etablering av dette tilbygget tette igjen kystlinjen eller være til hinder for ferdsel. Sametinget og Nordland fylkeskommune har heller ingen kommentar til tiltaket. Statsforvalteren i Nordland har innvendinger. Administrasjonen understreker igjen at byggegrensen Statsforvalter viser til, er kjent ugyldig av samme organ tidligere.

Administrasjonen ser det slik at fordelene her er klart større enn ulempene, og vilkåret anses derfor som oppfylt.

Etter dette er administrasjonens konklusjon at dispensasjon kan gis for tiltaket.

Ingen har imidlertid krav på å få dispensasjon. Avslag på dispensasjonssøknaden kan gis selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er til stede. Formannskapet må da ha saklig grunn for avslaget. En begrunnelse kan for eksempel være at videre utvikling ønskes avklart gjennom pågående revisjon av kommuneplanens arealdel, hvor også konkret byggegrense blir klarlagt og forutsigbart for innbyggere.

Personalmessige forhold
Ikke relevant i denne sammenheng.

Økonomiske forhold
Ikke relevant i denne sammenheng.

Folkehelse
Ikke relevant i denne sammenheng.

Klima-, miljø- og naturforhold
Ikke relevant i denne sammenheng.

KONKLUSJON
Formannskapet må vedta administrasjonen forslag gjennom alternativ 1 eller alternativ 2.

Vedlegg:
Gnr. 25, bnr. 21 - supplering av mangler, Bremnesveien 751
Oversender søknad til uttalelse for oppføring av tilbygg innenfor PBL § 1-8, Bremnesveien 751 - gbnr 25/21 - Sortland kommune
Uttalelse - Dispensasjon - Sortland 25/21 - Bremnesveien 751 - oppføring av tilbygg
Kulturminnefaglig uttalelse - Dispensasjon - Tilbygg - Gnr. 25, bnr. 21 - Bremnesveien 751 - Sortland kommune
AcosSvarInn.xml
Svar på nabovarsel - gnr. 25 bnr. 21 i Sortland kommune - tilbygg
nabovarsel_kvittering (1)
Kvittering nabovarsel
Kartutsnitt
Nabovarsel
Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100m-sonen PBL § 1-8
Fasade-/plantegning
kart