SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/6286
Dok.nr:	24/17804
Arkiv:	GNR-13/81, FA-L42, Historisk-Oppføring av ny enebolig, GNR-13/81
Saksbehandler:	Halvor Andre Saga
Dato:	05.06.2024

Gnr. 13, Bnr. 81 - Behandling av dispensasjon fra LNFR-formål for etablering av ny enebolig

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 095/24	Formannskapet	27.06.2024

INNSTILLING

Formannskapet vedtar å avslå søknad om dispensasjon fra *arealformålet LNF*, jf. planbestemmelse § 5.1 nr. 1, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet behandling - 27.06.2024 - PS-095/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Fellesforslag fra Sp, H og Frp, foreslått av Rune Stigen Kvannli, Senterpartiet

Sortland formannskap vurderer at tiltaket er i tråd med LNFR-formålet i overordnet plan. Følgelig forutsetter ikke tiltaket dispensasjon. Saken kan behandles administrativt som en ordinær byggesak.
Begrunnelse:
Som det kommer frem av saksfremlegget er boligen som søkes oppført definert som våningshus.
«Av kommentarutgaven til plan- og bygningsloven (Innjord s. 248) står følgende om våningshus i LNFR-områder:
I områder avsatt til LNF(R) vil utgangpsunktet være at det bare er tillatt å oppføre bygninger og iverksette tiltak som er nødvendig for landbruk og reindrift. Det kan for eksempel være oppføring av våningshus, driftsbygninger og innhegninger eller nydyrking og bygging av skogsbilveier.»
Gitt forutsetningene at det er snakk om bygging av våningshus på en landbrukseiendom anser vi tiltaket for å være i tråd med overordnet plan – Arealplan og LNFR-formålet.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot fremlagte forslag. Fremlagte forslag ble enstemmig vedtatt (5 H, 1 SP, 1 Frp og 2 Ap).

Formannskapet PS - 095/24 VEDTAK:
Sortland formannskap vurderer at tiltaket er i tråd med LNFR-formålet i overordnet plan. Følgelig forutsetter ikke tiltaket dispensasjon. Saken kan behandles administrativt som en ordinær byggesak.
Begrunnelse:
Som det kommer frem av saksfremlegget er boligen som søkes oppført definert som våningshus.
«Av kommentarutgaven til plan- og bygningsloven (Innjord s. 248) står følgende om våningshus i LNFR-områder:
I områder avsatt til LNF(R) vil utgangpsunktet være at det bare er tillatt å oppføre bygninger og iverksette tiltak som er nødvendig for landbruk og reindrift. Det kan for eksempel være oppføring av våningshus, driftsbygninger og innhegninger eller nydyrking og bygging av skogsbilveier.»
Gitt forutsetningene at det er snakk om bygging av våningshus på en landbrukseiendom anser vi tiltaket for å være i tråd med overordnet plan – Arealplan og LNFR-formålet.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder dispensasjon fra *arealformålet LNF*, jf. planbestemmelse § 5.1, for oppføring av ny enebolig.

Behandling av byggesaken gjøres av administrasjonen dersom dispensasjonene blir innvilget.

FAKTA I SAKEN

Tiltaket gjelder oppføring av enebolig, samt etablering/oppgradering av atkomstvei, på eiendom gnr. 13, bnr. 81.

Av søknaden fremkommer det at tiltaket skal ha alle bofunksjoner. I tillegg medfører tiltaket inngrep i terreng for å planere ut til parkering, atkomst opp og til eneboligen, samt drenering for overvannshåndtering.

Siden eiendommen fra tidligere ikke er bebygd, og på grunn av avstanden til etablert kommunalteknisk infrastruktur, planlegges tiltaket med egen brønn og renseanlegg for privat VA-anlegg.
Det foreligger per nå ikke egen utslippstillatelse for dette, men tiltakshaver bekrefter at søknaden er oversendt og at denne er under behandling i kommunen. På grunn av lengre saksbehandlingstid vil denne ettersendes i byggesaken.

Eneboligen, inkludert parkeringsareal er beregnet til å ha et bebygd areal på 150 m²-BYA.

Eneboligen er med tradisjonelt bindingsverk og kledd med liggende kledning. Boligen er prosjektert med pulttak som møter flatt tak i sidefløyen mot sør. Pulttakflaten har en helning på 8 grader. Den høyeste gesims er målsatt til 3,50 meter, hvorpå den laveste gesimshøyden er satt til 2,91 meter. Mønehøyden er prosjektert til å være 3,80 meter.

Eiendommen har et areal oppgitt tomteareal på 2 500 m², og tiltaket påvirker dermed ikke eiendommens samlede grad av utnytting i nevneverdig grad.

<u>Flyfoto:</u>



Omsøkte tiltak/eiendom er markert med rød rektangulær

Situasjonskart:

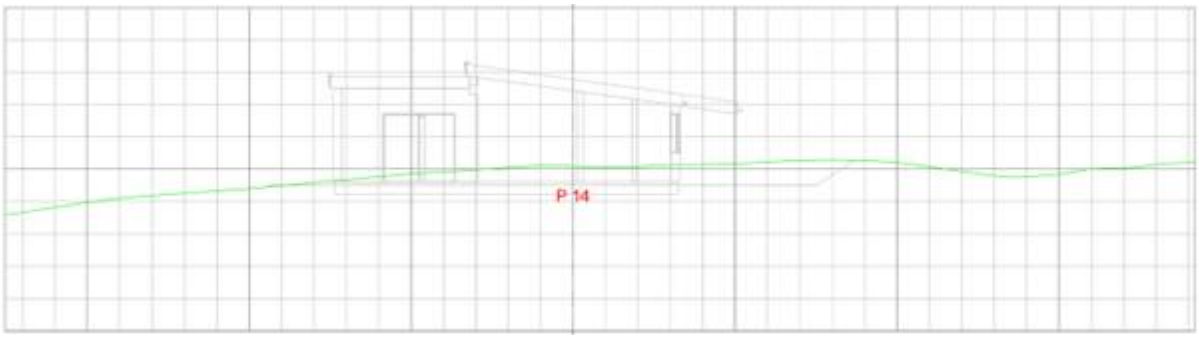


Over vises innsendt situasjonskart som viser tiltakets plassering på eiendommen.



Over vises innsendt situasjonskart som viser hvordan veien er prosjektert opparbeidet til boligen.

Terrengsnitt:



Terrengsnitt over viser hvordan eksisterende terreng, grønn linje, vil planeres ut for å kunne tilrettelegge ny enebolig.

Gjeldende plangrunnlag:

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

I tillegg ligger eiendommen i hensynssone landbruk (H510_12), som omfatter sårbare områder for fremtidig landbruksnæring i Sortland kommune.
Tiltaket ligger på skogsmark som er dyrkbar. Det er innhentet uttalelse fra Sortland kommune Landbruksmyndighet, dette fremkommer i referatet til avholdt forhåndskonferanse, datert 19.10.2022. I referatet fremkommer det at: *«Gnr. 13, bnr. 81 og 84 er uten bebyggelse, og oppføring av våningshus vil derfor dekkes av begrepet jordbruksproduksjon slik det fortolkes etter jordloven § 9. Behandling etter jordloven vil derfor ikke være nødvendig. Det samme gjelder anlegg av adkomstvei over dyrka eller dyrkbar jord.»*

LNF-formål:

I LNF-områder tillates ikke oppføring av nye bygg til andre formål enn landbruksdrift, jf. planbestemmelse § 5.1 nr. 1. Av bestemmelsen fremkommer det unntak ved oppføring av ny bolig til erstatning for eksisterende bolig. Unntaksbestemmelsen kommer ikke til anvendelse i saken, når fritidsbolig erstattes av enebolig.

Aktsomhetsområde for marin leire:

Det er i byggesaken utarbeidet en geoteknisk undersøkelse for eiendommen da denne ligger innenfor et område registrert under marin grense. Rapporten konkluderes med at:
«Løsmassene på eiendommen består blant annet av marine strandavsetninger, en løsmassetype som kan inneholde kvikkeleire. Området er iht. NVE ikke kartlagt som faresone for kvikkleireskred, og helningen på terrenget er 1:20. Eiendommen ligger således ikke innenfor et aktsomhetsområde for områdeskred. Tiltak på eiendommene gnr/bnr. 13/81 i Sortland kommune kan derfor gjennomføres uten særskilte tiltak med tanke på områdestabilitet.»

Utslippstillatelse:

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig VA-anlegg. Det tilrettelegges for privat brønn- og renseanlegg. Søknad om utslippstillatelse er sendt kommunen og er under behandling. Da det må gjennomføres flere jordprøver og analyser vil saksbehandling ta noe lenger tid. I påvente av at saken skal ferdigbehandles sendes saken ut på høring. Vedtak om utslippstillatelse ettersendes så snart denne foreligger.

NABOVARSLING

Søker har foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3, og det er registrert følgende merknader mot tiltaket:
Det er innkommet merknader fra Yvonne Pedersen, gnr./bnr. 13/4, Bøstranda 210 og Harald Kristoffer Hokland, gnr./bnr. 13/64, Bøstranda 300.

I nabomerknadene som er innsendt av Yvonne Pedersen kommenteres det blant annet at omsøkte tiltak innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen for LNFR-formålet ved at det forringer landbruket og kulturlandskapet i distriktet. Videre argumenteres det for at arealene på eiendommen anses av Pedersen å være godt egnet til beitebruk og oppdyrking, og i tillegg er inntil nylig benyttet som beiteområde for husdyr. Planlagt utvidelse av atkomstvei vil være til hindring av beitende av husdyr, samt tilkomst til eksisterende dyrket mark. I tillegg til dette anføres og utvises bekymring fra naboeiendom at planlagte veiopparbeidelse er for smal til at utrykningskjøretøy får plass til å komme til omsøkte eiendom. I tillegg til at støy- og trafikkpåkjenningen i forbindelse med utbyggingen vil påvirke både egne husdyr og nærområdets barn- og unge.

Det er i saksgangen registrert referat fra mekling i forliksrådet, datert 18.01.2022, i forbindelse med tvist om atkomstrett og bruk av atkomstvei til omsøkte eiendom. Det konkluderes i referatet at mekling ble gjennomført uten at forlik ble oppnådd.

Naboeiendom v/Harald Kristoffer Hokland stiller seg negativt til at dispensasjon fra LNFR-område skal innvilges og uttrykker ønske om at naturen bevares, således landbruk, som vil bli påvirket av utbyggingen av både ny bolig og atkomstvei både i form av trefelling, graving innenfor område for dyrkbar mark og ekstra trafikk over andres eiendommer. Samtidig stiller nabo spørsmålstegn ved hvem som blir ansvarlig når atkomstveien til slutt kollapser når anleggstrafikk skal kjøre over en skjør vei med ekstra belastning.

Ansvarlig søkers redegjørelse for nabomerknadene:

Ansvarlig søkers tilsvar til nabomerknader, representert av Advokatene Enoksen & Steiro AS, kommenterer nabomerknaden fra Yvonne Pedersen med at det fremgår av situasjonsplan som vedlagt søknaden at arealet hvor boligtomten er plassert er registrert som «Myr uten skog» i NIBIOS kart, og innvilgelse vil således ikke påvirke innmarksbeite, produktiv skog eller annet dyrkbart areal. Videre påpekes det at Pedersen selv på naboeiendom etter det samme kartet har 13,4 mål registrert som «myr uten skog» som har ligget brakk, og ligger i brakk, uten at Pedersen har iverksatt noe arbeider for å gi grunnlagt for dyrkbar mark. Videre bemerkes det at det ikke fremlegger riktighet at arealet til Pedersen har vært benyttet til langvarig beitebruk. Det anføres at en eventuell utnyttelse av eiendommen ikke påvirkes av søknaden og/eller at omsøkte eiendoms areal er eid av søker og ikke av Pedersen og at det kan det tolkes av Pedersens nabomerknader at har tatt seg til rette på eiendommene. Det kommenteres at Pedersen har betydelige arealer som hun vil fortsette å ha tilgjengelig, også ved innvilgelse av søknaden, som ligger i brakk og har ligget i brakk i lang tid.

I tilsvaret til nabomerknaden påpekes det at eksisterende vei er opparbeidet og Pedersen bruker selv veien når hun tar seg til rette på søkers eiendom. Retten til veien fremgår av avgjørelse fra jordskifteretten. Opparbeidelsen av veien gir hensyn, gjennom prosjekteringen, nødvendig veibredde og belastningsevne. Tilsvaret avsluttes med henvisning til at annet areal enn byggetomten vil få uendret status og påvirkes ikke av innvilget søknad og at adkomst til ett bolighus i samsvar med avgjørelse fra jordskifteretten ikke medfører aktivitet ut over de rettigheter til adkomst som allerede foreligger.

I tilsvaret til nabomerknad fra Harald Hokland påpekes det at tilgang til dyrkbar jord påvirkes ikke av innvilget søknad. I tillegg anføres det fra ansvarlig søkers side at tiltaket ikke vil påvirke trafikken rundt husdørene, eller over annen eiers grunn, negativt i forhold til de rettigheter som allerede foreligger. Det forsikres om i tilbakemeldingen på nabomerknaden at eksisterende beiteområder ikke vil påvirkes negativt av innvilget søknad, og videre at kostnaden med oppgradering av vei tas av søker, eventuelle skader som måtte forårsakes på atkomstvei vil dekkes av søker.

Det kan opplyses at søker i ettertid har sendt inn kommentar til administrasjonens høringsdokument og de uttalelser, som til da var innsendt fra høringsmyndighetene. Kommentarene gjengis i kortfattede punkter under og kan leses i sin helhet i vedlagt dokument:

- Søker mener at argumentene presentert av saksbehandler er dårlig begrunnet og bygger særs mye på innkommende nabomerknader.
- Det stilles spørsmål til om at saksbehandler har hatt inngående dialog med saksbehandler som representerte kommunen i avholdt forhåndskonferanse.
- Det anføres at omsøkte tiltak definisjonsbetegnelsen for våningshus og at det er opp til tiltakshaver selv å bestemme hvorvidt eiendommen skal knyttes landbruksvirksomhet, eller leie ut til eiendommen til bruk av landbruksformål.
- Uttalelse fra Sortland kommunes Landbruksavdeling stadfester at et eiendommen ikke har dyrka mark og dermed kvalifiseres i den kategori som mindre viktige arealer som skal vurdere til utbyggingsformål, jf. planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel.
- Eksisterende forhold rundt adkomsten vil ikke endres, eller gi økt inntrykk av privatisering i forbindelse med oppgraderingen som er nødvendig for å kunne få til tilstrekkelig atkomst til omsøkte tiltak.
- Uttalelsen om at ett tungtveiende hensyn for å innvilge dispensasjonen bør være at arealet vil bli benyttet til et fornuftig og prioritert formål fremfor at eiendommen blir liggende ubrukt.
- Eiendommen egner seg ikke til dyrkbar jord slik den er i dag.

- Argumentet om at det blir økt aktivitet av kjøretøy og ferdsel anses som urimelig, og at det allerede er en del aktivitet i forbindelse med eksisterende traktorvei/tursti.
- Søker føler at saksbehandler har fremstilt etablering av teknisk infrastruktur til eiendommen som store terrenginngrep, noe det ikke vil være.
- Det avsluttes med at søker mener saksbehandler har gjort vurderinger av søknaden på uriktige og feil grunnlag, noe som også skal ha påvirket høringsuttalelsene fra de andre høringsmyndighetene i negativ retning

Administrasjonens vurdering av innkommende nabomerknader:

Nabomerknadene går i all hovedsak ut på atkomstrett over annen mannseiendom og omsøkte tiltak påvirkning av eksisterende beite- og jordbruksområder dersom dispensasjonssøknad fra LNFR-areal innvilges. I tillegg stilles det bekymring rundt økt trafikk både under oppføringen, men også etter ferdigstilt tiltak. Det er fremlagt både skriftlig jordskiftedom og referat fra meklingsmøte i forliksrådet i forbindelse med atkomst- og byggerett til, og på, omsøkte eiendom.
Administrasjonen legger til grunn ansvarlig søkers redegjørelse i det innsendte søknadsmaterialet, og at disse forholdene ivaretas, jf. Plan- og bygningsloven § 21-6. Administrasjonen legger denne redegjørelsen til grunn og konkluderer med at tilstrekkelig atkomstrett, jf. plan- og bygningsloven § 27-4, er ivaretatt.
Hva gjelder vurdering av dispensasjonsforholdet som berører LNFR-areal vises det til administrasjonens vurdering i avsnitt under.

Administrasjonens tilbakemelding på ettersendt dokument fra søker:

Administrasjonen mottok, som beskrevet i avsnitt over, i etterkant av utsendt høringsdokument merknad fra søker som argumenterer for at saksbehandler i byggesaken har gjort vurderinger på feil og uriktig grunnlag. Det vises i den forbindelse til gjengivelse av punkter i avsnitt over, samt vedlagt dokument i sin helhet.
Det er ønskelig å påpeke at de vurderinger som er gjort i byggesaken, og dispensasjonsvurderingen er utført på bakgrunn av innsendt dokumentasjon fra ansvarlig søker, gjeldende plangrunnlag, registrerte område- og grunnforhold samt plan- og bygningsloven. Forholdene redegjøres i de respektive avsnittene og utgjør samlet grunnlag i en dispensasjonsvurdering.
Det legges videre til grunn at de respektive høringsinstansene har gjennomgått og utført sin vurdering på bakgrunn av, og innenfor, sitt myndighetsområde.
Administrasjonens vurdering av dispensasjonsforholdet opprettholdes slik det fremkommer i avsnittene under.

Uttalelser fra andre myndigheter:

Saken har vært sendt til relevante myndigheter for uttalelse. Administrasjonen har mottatt høringsuttalelser fra Nordland Fylkeskommune, Sametinget, Statens vegvesen og Statsforvalteren i Nordland innen fristen. Nedenfor er uttalelsene gjengitt i kortform. Kanstadfjord Vestre Hinnøy Reinbeitedristrikt er også blitt oversendt saken for uttalelse, men det er ikke registrert mottak av uttalelse fra denne instansen.

Nordland Fylkeskommune
På generelt grunnlag mener fylkeskommunen at føringer gitt i kommuneplanens arealdel bør følges. Det bør også vurderes om en eventuell dispensasjon vil kunne skape uheldig presedens i lignende saker.
På den aktuelle strekningen er det fartsgrense 80 km/t og en estimert ÅDT (årsdøgntrafikk)på ca. 5000 (vegkart.no). Det er tilrettelagt for myke trafikanter i form av gang- og sykkelveg på strekningen, men skolebarn og andre brukere av buss må krysse fylkesvegen for å ta buss i retning Sortland.
Fylkeskommunen mener at eiendommens plassering og behovet for atkomst fra den sterkt trafikkerte fv. 82 med meget streng holdningsklasse tilsier at det ikke bør gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i denne saken.

Sametinget
Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte

tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til nevnte søknad.

Statens Vegvesen
Vi har ingen merknader til tiltaket. Fylkeskommunen overtok vegeierrollen fra 01.01.20 for fylkesveg, og vil kunne komme med vegfaglig vurdering av omsøkte tiltak.

Statsforvalteren i Nordland
Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og disse er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ; kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Det har i kommuneplanens arealdel ikke vært intensjonen å tillate spredt boligbygging i dette området. Vi legger til grunn at LNFR-formålet i kommuneplanen ble valgt etter en helhetlig vurdering av arealbruken.

Landbruk
Kommunene har en svært sentral rolle med å ivareta nasjonale og regionale jordvernhensyn, ved at de har hovedansvaret for arealforvaltningen gjennom planlegging og forvaltning etter plan- og bygningsloven.
Dispensasjon vil bidra til at det etableres en fritt omsettelig bolig midt i et LNFR område. Erfaring viser at det kan oppstå interessekonflikter i situasjoner hvor boligeiendommer kommer tett innpå landbruksdrift. Eier av bolig vil kunne ha andre interesser enn det som er best for landbruket. Deler av landbruksdrifta, særlig forvaltning av dyrkamark og beiting med husdyr, vil kunne medføre konfliktsituasjoner hvor utfallet kan bli at landbruksdrifta må vike.
Jordvern er en viktig nasjonal interesse. Regjeringen forventer at vi gjør mer for å redusere nedbyggingen av matjorda vår. Stortinget vedtok i juni i fjor en ny nasjonal jordvernstrategi. Den inneholder et nytt og skjerpet nasjonalt mål for omdisponering av dyrka jord. Kommunene er lokal planmyndighet og har et stort ansvar for å forvalte landbruksarealene på en god og bærekraftig måte. Matjord er en ikke fornybar ressurs som skal tas vare på for framtidige generasjoner. Som planmyndighet må kommunen ta ansvar for å begrense nedbygging av jorda og dette fremgår eksplisitt i både Nasjonal jordvernstrategi og Strategisk plan for jordvern i Nordland.

Miljø- og naturverdier
Den omsøkte boligen ligger i et område med skog og myr. Myra er dyp, og lite omdannet i både øvre og nedre torvlag. Ut fra ortofoto kan det se ut som boligen er plassert i kantsonen langs dette myrpartiet. Kantsoner langs myr har relativt høy og stabil markfuktighet, og vil ha flere ulike funksjoner, herunder buffersone og habitat for mange arter.
Den foreslåtte utbyggingen av karbonrike areal bidrar til økte utslipp av klimagasser, og vil sånn sett være utfordrende med tanke på nasjonale klimamål om at Norge skal være klimanøytralt i 2030 og at Norge skal bli et lavutslippssamfunn i 2050. For å begrense utslipp av klimagasser må arealforbruket reduseres, og kommunene må unngå utbygging på arealer med store karbonlagre. I nasjonale forventninger som kom tidligere i år er det i punkt 48 uttalt at «Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, tidevannssump og andre typer våtmark og skog, unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholdes». Omsøkte dispensasjon vil etter vår vurdering raskt tilsidesette naturhensynene som ligger til grunn for LNFRformålet.

Statsforvalterens konklusjon
Ut fra hensyn til landbruket i området, samt hensynet til karbonrike areal, fraråder vi at kommunen innvilger søknad om dispensasjon. Vi kan ikke se at oppføring av en bolig i dette området vil være til fordel for de formål planleggingen er ment å ivareta. Vi mener søknaden ikke oppfyller vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd.

DISPENSASJON
Tiltakshaver søker om dispensasjon fra planbestemmelse § 5.1 nr. 1. Denne bestemmelsen fastsetter at det ikke er tillatt å føre opp nye bygninger til andre formål enn landbruksdrift. Oppføring av tiltaket vil medføre at det foreligger en ny enebolig, med tilhørende parkeringsareal uten landbruksformål og

tiltaket rammes således av forbudet. Spørsmålet i det videre er om det skal dispenseres fra dette formålet med hjemmel i pbl. § 19-2 andre ledd.

Etter pbl. § 19-2 (2) 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.

Vurderingstemaet er om hensynene bak bestemmelsene eller formålet blir vesentlig tilsidesatt, dersom det innvilges dispensasjon. Kommunens målsetting med forbudet er å skjerme disse områdene mot utbygging, for å bevare sammenhengende jordbruksarealer og randsoner, og å ivareta det helhetlige kulturlandskapet.

I planbeskrivelsen til kommuneplanen fremkommer det at viktige LNRF-arealer skal sikres, og at dette gjelder spesielt dyrka mark. Mindre viktige arealer kan vurderes til utbyggingsformål.

Eneboligen ønskes oppført i et område med skog og myr, og vil ha et lite fotavtrykk men vil ha en standard som tilsvarer alle de moderne tekniske løsninger med vann, dusj og oppvarming/elektrisitet. Adkomst til eneboligen blir via en planlagt oppgradert traktorvei som i dag benyttes til tur- og vedlikehold av skog/mark. I tillegg vil det som er en del av utmarksareal privatiseres og innskrenke fri ferdsel i omkringliggende naturområder. I henhold til kommuneplanens beskrivelse anses dette som et areal som taler for at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Med bakgrunn i dette, og omfanget, samt den inngripen i naturen som følge av tiltaket medfører, vurderer administrasjonen at de hensyn forbudet skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt.

Det andre vurderingstemaet er om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søker argumenterer som et tungtveiende hensyn at arealet vil bli benyttet til et fornuftig og prioritert formål, i stedet for alternativet som er at eiendommen blir liggende ubrukt. Da arealet hvor boligen søkes oppført verken brukes til innmarksbeite eller dyrkbar jord, og heller ikke egner seg til dette, vil boligbebyggelse være i samfunnets beste interesse. Videre argumenteres det med at tiltakshaver i dag bor i en stor enebolig i Sigerfjord. Dispensasjon vil derfor medføre at en bolig i et attraktivt og sentrumsnært område kommer ut for salg og blir tilgjengelig for en ny familie.

Det fremkommer av plan- og bygningslovens oppbygning av dispensasjonsvurdering at personlige, økonomiske eller sosiale fordeler ikke tillegges særlig vekt. Omsøkte tiltak medfører en nedbygging av et, i dag, ubebygget areal innenfor et område som er avsatt til LNFR-formål. All ny teknisk infrastruktur må i den forbindelse etableres, i tillegg til økt aktivitet av kjøretøy og ferdsel. Det må også legge til rette for utrykningskjøretøy.

Administrasjonen ser med dette at tiltaket medfører flere og større ulemper enn fordeler ved å innvilge dispensasjonen.

KONKLUSJON
Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for ikke å være oppfylt. Kommunedirektøren anbefaler etter dette at søknad om dispensasjonen fra *arealformålet LNF* avslås, jf. planbestemmelse § 5.1 nr. 1.

Dersom Formannskapet eventuelt kommer til at dispensasjonsvilkårene anses oppfylt, kan dispensasjon innvilges. Et slikt vedtak krever begrunnelse.

Vedlegg:

KOMMENTAR TIL DOKUMENT - 23/39149 - Gbnr. 13 Bnr. 81 - Oversender søknad til uttalelse for oppføring av ny enebolig
KOMMENTAR TIL DOKUMENT - 23-39149 - Gbnr. 13 Bnr. 81 - PDF
Uttalelse - fraråder søknad om dispensasjon - 13/81 Sortland
Oversender søknad til uttalelse for oppføring av ny enebolig Gbnr. 13 Bnr. 81 i Sortland kommune
Uttalelse - Søknad om dipsensasjon til uttalelse for oppføring av ny enebolig - Gbnr. 13 Bnr. 81 - Sortland kommune
Uttalelse til tiltak om oppføring av ny enebolig - gnr. 13 bnr. 81 - Sortland kommune
Områdestabilitetsvurdering iht NVEs veileder Jannicke Jensen
Tilbakemelding på mottatt mangelbrev - Gnr.13 Bnr. 81 - tilbakemelding om mangler for oppføring av ny enebolig_
Gbnr. 13 Bnr. 81 - Oversender søknad til uttalelse for oppføring av ny enebolig
Vedlegg 1 - Oppdatert Plan og Snitt - Rev B
Gnr.13 Bnr. 81 - tilbakemelding om mangler for oppføring av ny enebolig
Brev fra Advokatene Enoksen & Steiro AS - datert 13. april 2023
Vedrørende byggesak
side 1
side 2
side 3
side 4
side 5
Søknad om tillatelse i ett trinn
Søknad om dispensasjon
Merknader til søknad om dispensasjon gbnr 13/81
Svar På Nabovarsel
Vedlegg 1 - Merknader søknad om dispensajon - GNR 13 BNR 81 og 84
Svar på nabovarsel
Svar på nabovarsel
Svar på nabovarsel
Situasjonsplan - Terrengprofil
Situasjonsplan
Avkjoerselsplan - Oversikt vei
Referat fra forhåndskonferanse for enebolig
Jordskiftekart
Jordskiftedom
Fasader - Rev A