SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/7917
Dok.nr:	26/13775
Arkiv:	GNR-4/4
Saksbehandler:	Martine Strømsnes
Dato:	22.05.2026

Gnr. 4, bnr. 4 - behandling av dispensasjon fra arealformål og byggegrense mot sjø i pbl. § 1-8, Sigerfjordveien 389

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 067/26	Formannskapet	22.06.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra arealformålet naturområde-grønnstruktur i KPA, arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag i kystsoneplanen, og fra plan- og bygningsloven § 1-8 for etablering av flytebrygge og utvidelse av eksisterende molo på gnr. 4, bnr. 4.

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 22.06.2026 - PS-067/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Endringsforslag fra H, FRP, SP, foreslått av Frank Ludvigsen, Høyre

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra arealformålet naturområde-grønnstruktur i KPA, arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag i kystsoneplanen, og fra plan- og bygningsloven § 1-8 for etablering av flytebrygge og utvidelse av eksisterende molo på gnr. 4, bnr. 4.

Begrunnelse:

formannskapet finner at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene når det gjelder vurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd. Tiltaket vil gi en tryggere og mer funksjonell adkomst til sjøen, bidra til bedre utnyttelse av eiendommens sjøtilknytning og styrke bruksmulighetene knyttet til sjøarealet. Det legges også vekt på at tiltaket er begrenset i omfang og tilpasses eksisterende molo og øvrige anlegg på eiendommen.

Formannskapet legger vekt på at eiendommen allerede er opparbeidet med bolig, naust, stø og eksisterende molo, og at tiltaket etableres i direkte tilknytning til disse. Tiltaket innebærer ikke

nedbygging av et urørt strandsonemiljø, men fremstår som en naturlig videreføring av eksisterende bruk av eiendommen.

Formannskapet vurderer at ulempene knyttet til presedens er begrenset i denne konkrete saken. Dispensasjonen bygger på en individuell vurdering av de forholdene i hver sak. Videre vil tiltakets videre eksistens være avhengig av nødvendige tillatelser etter havne- og farvannslovgivningen.

Etter en samlet vurdering finner formannskapet at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed oppfylt.

Votering:
Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens innstilling og forslag fra H, FRP og SP ble forslag fra H, FRP og SP enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 067/26 VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra arealformålet naturområde-grønnstruktur i KPA, arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag i kystsoneplanen, og fra plan- og bygningsloven § 1-8 for etablering av flytebrygge og utvidelse av eksisterende molo på gnr. 4, bnr. 4.

Begrunnelse:

formannskapet finner at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene når det gjelder vurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd. Tiltaket vil gi en tryggere og mer funksjonell adkomst til sjøen, bidra til bedre utnyttelse av eiendommens sjøtilknytning og styrke bruksmulighetene knyttet til sjøarealet. Det legges også vekt på at tiltaket er begrenset i omfang og tilpasses eksisterende molo og øvrige anlegg på eiendommen.

Formannskapet legger vekt på at eiendommen allerede er opparbeidet med bolig, naust, stø og eksisterende molo, og at tiltaket etableres i direkte tilknytning til disse. Tiltaket innebærer ikke nedbygging av et urørt strandsonemiljø, men fremstår som en naturlig videreføring av eksisterende bruk av eiendommen.

Formannskapet vurderer at ulempene knyttet til presedens er begrenset i denne konkrete saken. Dispensasjonen bygger på en individuell vurdering av de forholdene i hver sak. Videre vil tiltakets videre eksistens være avhengig av nødvendige tillatelser etter havne- og farvannslovgivningen.

Etter en samlet vurdering finner formannskapet at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed oppfylt.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Søknaden gjelder oppgradering av eksisterende molo (denne skal plastres og kles inn i treverk, noe som vi etablere en kai-lignende konstruksjon), samt utlegging av landgang og flytebrygge. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra arealformål og byggegrense mot sjø.

Byggesaken behandles administrativt etter politisk dispensasjonsbehandling er gjennomført. Saksbehandlingsfristen for dispensasjonssøknaden er overskredet med +fire uker. Derfor skal

saksbehandlingsgebyr for dispensasjonsbehandling reduseres med 100%, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 7-6.

Utklipp fra flyfoto og foto vedlagt søknad, viser eksisterende forhold på tomten.

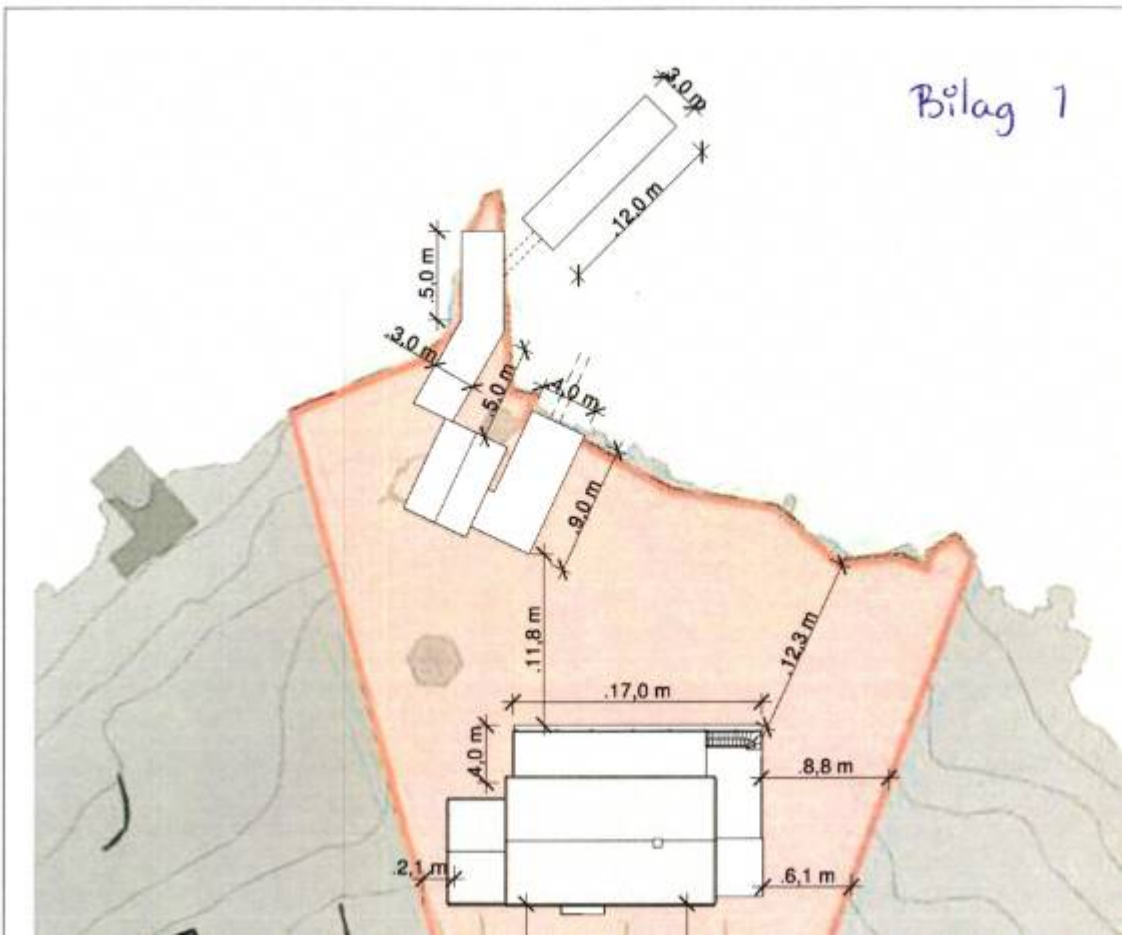


FAKTA I SAKEN

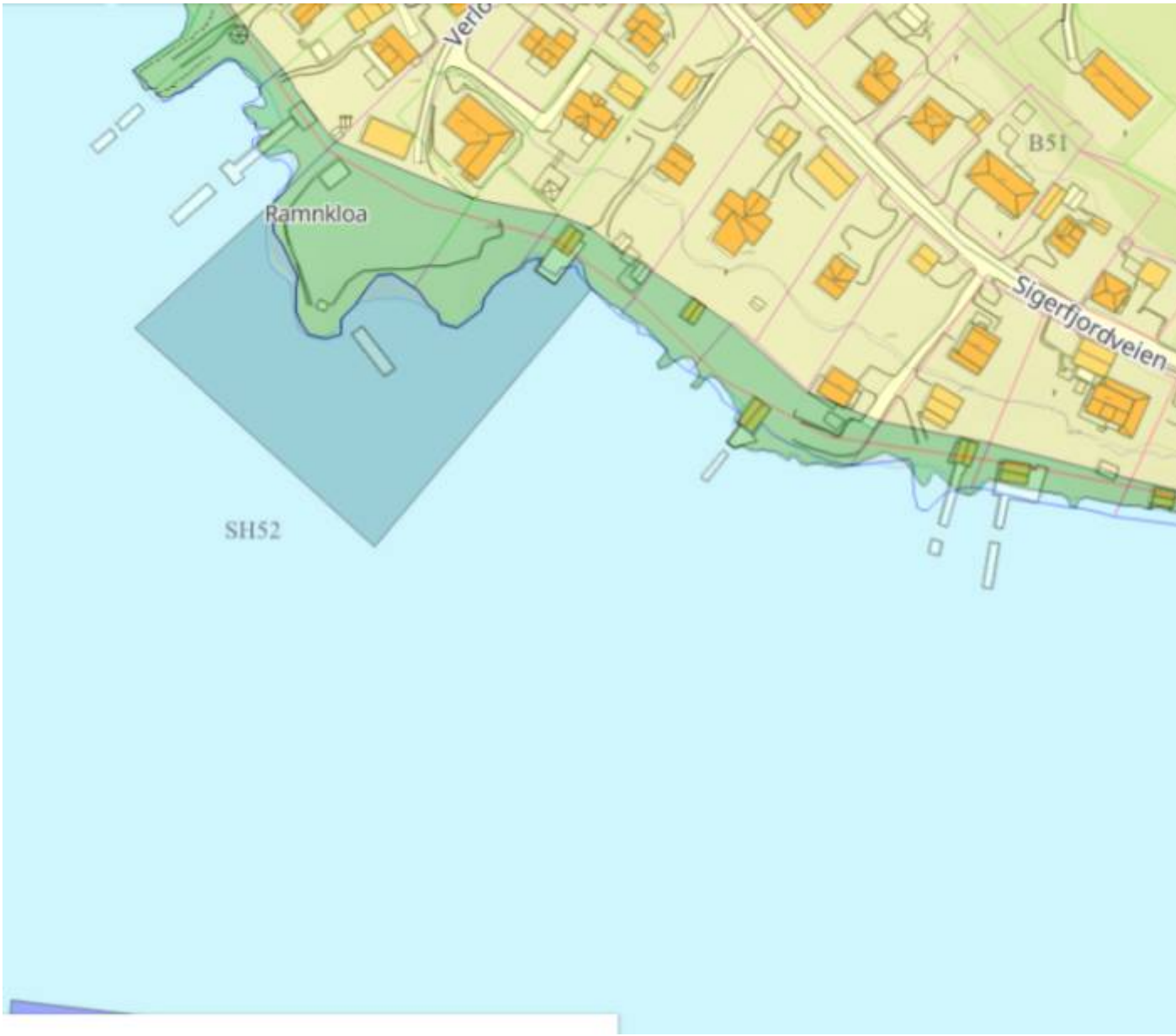
Beskrivelse av tiltaket:

Søknaden gjelder etablering av flytebrygge på eiendommen gnr. 4, bnr. 4, Sigerfjordveien 389. På eiendommen i dag er det oppført en enebolig og et naust. I tilknytning til naustet er det ned til havet støpt opplegg for ilandføring av fritidsfartøy. Flytebryggen planlegges å oppføres i forlengelsen av eksisterende «molo» på østsiden av eiendommen, slik at det etableres festepunkter i molo til landgang som går ut til flytebrygge. Det er ikke på nåværende tidspunkt bestemt hvilken konkret flytebrygge som vil etableres, men største lengde vil ikke overstige 12 meter, og største bredde vil ikke overstige 3 meter. Eksisterende steinvoll og sjøområdet rundt søkes oppgradert med plastring, samt at steinvollen søkes kledd inn i treverk. Dette regnes også som et tiltak i strandsonen som er avhengig av dispensasjon.

Situasjonskart under viser ønskede tiltak:



Utklipp fra gjeldende område, men plangrunnlaget som kartgrunnlag. Sort pil markerer gjeldende eiendom. Blått felt (SH52) viser avsatt plass til småbåthavn i Kommuneplanens arealdel.



Utklipp under fra deler av Sigerfjorden. Røde sirkler markerer etablerte flytebrygger basert på flyfoto.
Det er ikke tatt stilling til om flytebryggene er anlagt lovlig eller ei.



Gjeldende plangrunnlag:

Aktuell del av eiendommen omfattes av og ligger i et område som er avsatt til *naturområde-grønnstruktur* (felt: G54) gjennom *Kommuneplanens arealdel 2017-2029*, vedtatt 02.11.2017. Det er uttrykkelig uttalt i planbestemmelse at flytebrygger ikke tillates innenfor formålet.

I kystsoneplanen er arealet avsatt til *bruk og vern av sjø og vassdrag*.

Aktsomhetsområde for marin leire:

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE temakart kvikkleire. Tiltaket 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 i ev. byggetillatelse om at nevnte veileder med vedlegg skal følges, dersom dispensasjon innvilges.

Kommunens byggegrense mot sjø:

Det er ikke fastsatt byggegrense mot sjø i kommuneplanen, og utgangspunktet er at pbl. § 1-8 gjelder.

Uttalelser fra andre myndigheter:

Søker har selv innhentet uttalelse fra andre myndigheter til tiltaket. Det er ikke opplyst om hvem anmodning om uttalelse er sendt til. Følgende uttalelser er mottatt:

Nordland fylkeskommune:

Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner på land. Siden tiltaket omfatter sjøbunn, har vi oversendt saken til egen marinarkeologisk vurdering ved fra Norges arktiske universitetsmuseum. Det forutsettes at deres uttalelse legges til grunn.

Norges arktiske universitetsmuseum:

Tiltak i sjøbunn med utlegging av flytebrygge blir begrenset i omfang og det finnes ingen kjente kulturminner i tiltaksområde. Sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner vurderes som liten. UM har derfor ingen merknader til søknaden.

Sortland Havn KF:

Med hjemmel i lov om havner og farvann av 21. juni 2019 nr. 70 § 14, smh. § 16 gis det midlertidig tillatelse i 5 år gjeldene fra 10.08.2024 til etablering av flytebrygge i tilknytning til Gnr. 4, Bnr. 4 i Sortland kommune, jfr. søknad av 09.08.24.

Vilkår for vedtaket må overholdes.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 19-1 og 21-3, og det er ikke registrert merknader mot tiltaket.

VURDERING av søknad om dispensasjon
Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, kommuneplanens arealdel § 6.7 og kystsoneplanen for Sortland kommune § 4.2. Disse bestemmelsene fastsetter henholdsvis et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø, forbud mot etablering av flytebrygger i aktuell sone (G54), samt at flytebrygger ikke er tillatt med mindre de ligger i tilknytning til vedtatte utbyggingsformål. Det søkes om dispensasjon for etablering av landgang og flytebrygge, samt oppgradering og plastring av eksisterende molo. Molo og flytebrygge er opprinnelig omsøkt som to separate tiltak (molo i sak 25/5905), men søker har opplyst at de må vurderes som en samlet søknad, ettersom oppgradering av moloen er nødvendig for å kunne etablere flytebryggen.

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.

Gjeldende hensyn bak bestemmelsene som fravikes er å ivareta natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og allmennhetens tilgang til strandsonen, samt å sikre helhetlig forvaltning av sjøområdene, herunder hensyn til naturmangfold og brukskonflikter i sjø. Kommuneplanens arealdel har i tillegg en uttalt målsetting om å sikre sammenhengende ferdsel langs fjæra i Sigerfjorden. Kystsoneplanen skal blant annet ivareta hensyn til marint miljø og andre brukerinteresser i sjø.

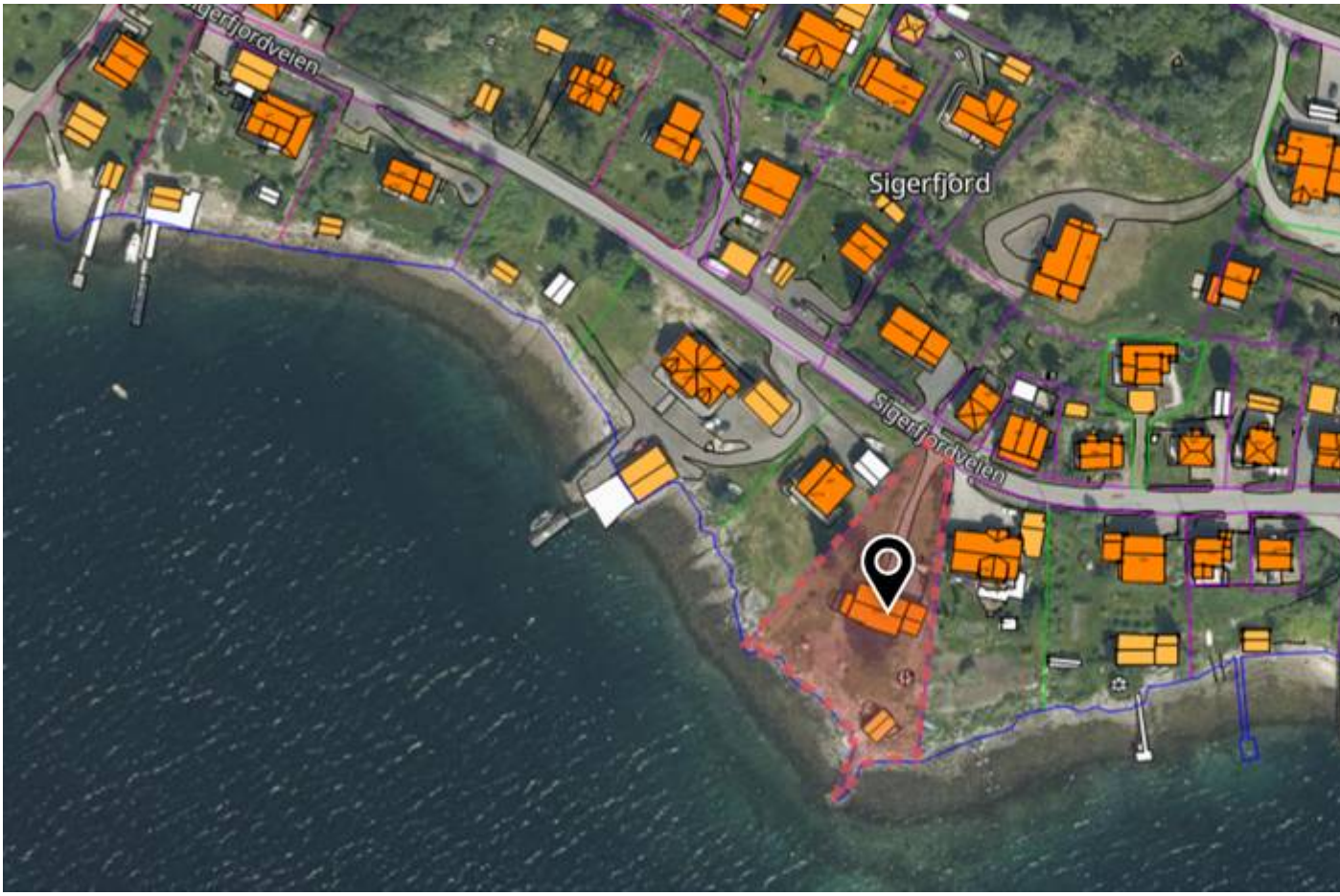
Relevante momenter i vurderingen er tiltakets plassering i et allerede utbygd område, graden av privatisering, faktisk tilgjengelighet for allmennheten, landskapsvirkning, samt eventuell samlet belastning i området.

Eiendommen er i dag opparbeidet med bolig, naust, plen og stø, samt en liten molo. Tiltaket vil knytte seg til eksisterende inngrep, og innebærer ikke etablering i et urørt område. Det er videre opplyst at terrenget er ulendt og lite egnet for ferdsel, og at det i praksis ikke eksisterer en sammenhengende sti langs sjøen i området. Det er gjennom mange år, med ulike plangrunnlag til grunn, gitt tillatelse til flere flytebrygger i samme område, og enkelte tiltak er trolig også oppført uten at det ligger tillatelse i bunn. Området er relativt ensartet med boliger mellom vei og sjø. Dette taler for at hensynet til allmenn ferdsel i begrenset grad blir berørt av tiltaket isolert sett, og at tiltaket i seg selv ikke fremstår som privatiserende eller som et stengsel i strandsonen.

Samtidig er det et sentralt moment at eiendommen ligger i et område avsatt til grønnstruktur, hvor formålet nettopp er å sikre slike allmenne hensyn over tid – også der dagens bruk og tilgjengelighet er begrenset. En gradvis utbygging med flere private brygger kan på sikt vanskeliggjøre realisering av en mer sammenhengende strandsone, og bidra til en gradvis privatisering. At et område allerede kan fremstå lite tilgjengelig i utgangspunktet kan ikke tillegges vekt i favør av dispensasjon. Det er et grunnleggende prinsipp i strandsoneforvaltningen at ytterligere privatisering gjennom gradvis nedbygging skal unngås. Hensynet bak bestemmelsen er nettopp å sikre og på sikt bedre allmennhetens tilgang, ikke å akseptere økt privatisering fordi området allerede er påvirket.

Det er videre opplyst at det er gitt tillatelser til flere flytebrygger i området tidligere. Dette trekker i retning av likebehandling, men innebærer samtidig at den samlede belastningen i området øker, noe som kan tilsi at det bør legges til grunn en mer restriktiv praksis. Tiltaket har også fått midlertidig tillatelse etter havne- og farvannsloven. At denne tillatelsen er tidsbegrenset, tilsier at tiltakets

langsiktige konsekvenser ikke er fullt ut avklart.



Selv om eiendommen er bebygd og tiltaket knytter seg til eksisterende molo og naust, ligger tiltaket i et område som i kommuneplanens arealdel bevisst er avsatt til grønnstruktur. Formålet med å avsette til dette arealet er nettopp å ivareta strandsonen som en langsiktig ressurs for natur, landskap, friluftsliv og allmenn ferdsel, ikke at hver boligeiendom skal ha sitt eget flytebrygge/kaianlegg. Kommuneplanen har videre en uttrykt målsetting om å sikre sammenhengende ferdsel langs fjæra i Sigerfjorden.

Det er også lagt vekt på at Statsforvalteren i en nylig behandlet og sammenlignbar sak lenger inn i Sigerfjorden (gnr. 4, bnr. 281) har frarådet dispensasjon for tilsvarende tiltak. Uttalelsen understreker betydningen av å ivareta kommuneplanens arealformål og føre en restriktiv dispensasjonspraksis i strandsonen. Selv om hver sak må vurderes konkret, mener bygningsmyndigheten at de samme overordnede hensynene gjør seg gjeldende også i denne saken.

Søker har vist til at det tidligere er gitt tillatelse til flere flytebrygger i området. Bygningsmyndigheten er enig i at hensynet til likebehandling er relevant. Tidligere dispensasjoner kan imidlertid ikke alene begrunne at en praksis som er i strid med gjeldende plan videreføres. Dispensasjonsvurderingen skal foretas konkret og ut fra dagens kunnskap, gjeldende planforutsetninger og de samlede konsekvensene av videre dispensasjoner. Dersom tidligere dispensasjoner har bidratt til å svekke planens intensjoner, tilsier dette snarere behov for en mer restriktiv praksis fremover. Omfanget av flytebrygger i Sigerfjorden viser et behov for samlet vurdering av arealbruket, inkluderts måbåtanlegg og private tiltak. En dispensasjon i dette konkrete tilfellet vil også kunne undergrave pågående rullering av kommuneplanens arealdel og dermed svekke plan- og bygningslovens system. De fleste flytebrygger i Sigerfjorden kan vises fra flyfoto tilbake til 2006, uten at kommunen i dette saksfremlegget har tatt stilling til om de er lovlig etablert eller ei.

Av nyere tid kan en lese ut fra registrerte dispensasjonsbehandlinger i planregisteret at det er en restriktiv praksis hos kommunen å tillate tiltak i strandsonen i strid med vedtatte planer og lovens

byggeforbud. Hensynet til en samlet belastning og risikoen for fortsatt privatisering av strandsonen og presedensskapende tiltak i sakens tilfelle, må vektlegges i disfavør av dispensasjonsinnvilgelse.

På denne bakgrunn finner bygningsmyndigheten at hensynene bak kommuneplanens arealformål, byggeforbudet i strandsonen og bestemmelsene i kystsoneplanen vil bli tilsidesatt i en slik grad at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd ikke er oppfylt.

Selv om første vilkår ikke er oppfylt, finner bygningsmyndigheten grunn til også å kommentere det andre vilkåret.

Fordelene ved tiltaket er i hovedsak private. Tiltaket vil gi enklere og mer funksjonell adkomst til båt og bedre bruksmuligheter for eiendommen. Det legges også til grunn at tiltaket vil kunne øke nytteverdien av eksisterende bolig- og naustbebyggelse.

Disse fordelene må veies opp mot de offentlige interessene som ligger bak gjeldende arealformål og strandsonevernet. Bygningsmyndigheten finner at ulempene knyttet til presedens, samlet belastning og svekkelse av kommuneplanens styringsvirkning veier tyngre enn de private fordelene i saken.

Det tillegges også vekt at kommunen for tiden arbeider med rullering av kommuneplanens arealdel. Dersom det er ønskelig å åpne for etablering av flytebrygger i deler av Sigerfjorden som i dag er avsatt til grønnstruktur, bør dette vurderes gjennom ordinær planprosess hvor alle berørte interesser kan høres og konsekvensene vurderes samlet. En slik prosess vil gi et mer egnet grunnlag for å avklare om dagens arealformål fortsatt er hensiktsmessig. Tiltakshaver vil ha anledning til å fremme innspill til planarbeidet og få vurdert behovet for endret arealbruk gjennom den pågående rulleringen.

Bygningsmyndigheten finner etter dette at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Det andre vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd er dermed heller ikke oppfylt.

En dispensasjon skal heller ikke medføre uheldig presedens for lignende saker i fremtiden. Bygningsmyndigheten finner at innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil kunne skape forventninger om tilsvarende dispensasjoner i andre grøntområder langs sjøen i Sigerfjorden. Dette vil kunne svekke kommuneplanens funksjon som styringsverktøy og bidra til en gradvis uthuling av arealformålet. Presedenshensynet taler derfor mot dispensasjon.

Personalmessige forhold

Ikke vurdert som relevant.

Medvirkning fra ELdreråd, Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Ungdomsråd

Ikke vurdert som relevant.

Økonomiske forhold

Ikke vurdert som relevant.

Folkehelse

Ikke vurdert som relevant.

Klima-, miljø- og naturforhold

Ikke vurdert som relevant.

KONKLUSJON

Selv om tiltaket isolert sett er begrenset, vil ytterligere etablering av flytebrygger i grøntområder langs sjø kunne undergrave planens intensjon og bidra til gradvis privatisering av strandsonen. Dette gjelder særlig i et område hvor planen uttrykkelig søker å begrense slike tiltak. At flere tilsvarende tiltak er tillatt tidligere, svekker ikke nødvendigvis dette hensynet, men kan snarere tilsi behov for en strengere praksis. Ettersom kommuneplanens arealdel er under rullering, kan det ikke tilrådes å innvilge

dispensasjon fra bestemmelsene, men snarere oppfordres tiltakshaver til å sende inn høringsinnspill til planen.

Vedlegg:
Ett-trinns søknadsbehandling
søknad om etablering av flytebrygge på eiendom Gbnr. 4/4 i Sigerfjord
midlertidig tillatelse bev fra Sortland Havn
flere bilder
situasjonskart