SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/5374
Dok.nr:	26/15164
Arkiv:	GNR-40/46
Saksbehandler:	Ingeborg Espeland
Dato:	08.06.2026

Gnr. 40, bnr. 46 - Dispensasjon fra makskrav til tomtestørrelse, Grønnåsveien 21 Fradeling av boligtomt

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 069/26	Formannskapet	22.06.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslås dispensasjon fra maks tomtestørrelse på 2,5 daa for en tomt på 3 030 m^2.

Med hjemmel i pbl. §§ 20-1 bokstav m) og 20-4 bokstav d) gis det tillatelse til fradeling av ny grunneiendom på inntil 2,5 daa. tillatelsen gis under følgende vilkår:

1. Nytt situasjonskart med reviderte tomtegrunner som samsvarer med 2,5 daa må innsendes snarest.

2. Oppmålingsforretning må være gjennomført innen 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9 fjerde ledd.

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 22.06.2026 - PS-069/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Alternativt forslag fra H, FRP, SP, AP, foreslått av Ragnhill Mari Ovesen, Senterpartiet

Nytt forslag:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilges dispensasjon fra maks tomtestørrelse,.på 2,5 daa for en tomt på 3 030 m2.

Med hjemmel i pbl. §§ 20-1 bokstav m) og 20-4 bokstav d) gis det tillatelse til fradeling av ny grunneiendom, tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Oppmålingsforretning må være gjennomført innen 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9 fjerde ledd.

***Hensyn bak bestemmelsen:** De potensielle negative konsekvensene for omgivelsene vurderes som minim ale.*

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 andre ledd må to vilkår være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. For det første kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres

fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Pbl. § 1-1.Lovens formål: Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Tiltaket vurderes å ha minimal innvirkning på naboforhold, estetikk og trafikksikkerhet. Hensynet bak bestemmelsen om maksimal tomtestørrelse er blant annet å sikre en hensiktsmessig arealutnyttelse samt fortetting. Det anses ikke aktuelt å disponere det overskytende arealet til boligformål, og området er heller ikke preget av et boligpress som tilsier behov for fortetting. Det anses at de to vilkårene er oppfylt, og at dispensasjon derav kan innvilges.

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

Formannskapet PS - 069/26 VEDTAK:
Nytt forslag:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilges dispensasjon fra maks tomtestørrelse,.på 2,5 daa for en tomt på 3 030 m2.

Med hjemmel i pbl. §§ 20-1 bokstav m) og 20-4 bokstav d) gis det tillatelse til fradeling av ny grunneiendom, tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Oppmålingsforretning må være gjennomført innen 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9 fjerde ledd.

***Hensyn bak bestemmelsen:** De potensielle negative konsekvensene for omgivelsene vurderes som minim ale.*

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

Pbl. § 1-1.Lovens formål: Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Tiltaket vurderes å ha minimal innvirkning på naboforhold, estetikk og trafikksikkerhet. Hensynet bak bestemmelsen om maksimal tomtestørrelse er blant annet å sikre en hensiktsmessig arealutnyttelse samt fortetting. Det anses ikke aktuelt å disponere det overskytende arealet til boligformål, og området er heller ikke preget av et boligpress som tilsier behov for fortetting. Det anses at de to vilkårene er oppfylt, og at dispensasjon derav kan innvilges.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Søknaden gjelder opprettelse av ny grunneiendom til boligformål, fra eiendom gnr. 40, bnr. 46.

Tomten er opprinnelig 35 388 m^2. Området som omsøkes fradelt inneholder allerede en eksisterende bolig. Det ønskede arealet som ønskes fradelt er på ca. 3030 m^2. Gjenværende parsell etter fradeling vil være ubebygd.

FAKTA I SAKEN

Utklipp fra kart vedlagt søknad viser ønsket tomtegrense.



Utklipp viser oversikt tomt med felt B16 lagt over.



Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er avsatt til *boligformål (*felt B16*)* gjennom *Kommuneplanens arealdel 2017-2029*, vedtatt 02.11.2027.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3, og det er ikke registrert merknader mot tiltaket. Denne nabovarslingen gjelder kun for delingssøknaden. Dispensasjonssøknaden er ikke nabovarslet særskilt i henhold til pbl. § 19-1. Vi fritar dispensasjonssøknaden fra ytterligere nabovarslig da vi ikke anser at naboers interesser blir ytterligere berørt.

Gebyrorientering:

Gebyrer er fastsatt i henhold til kommunens gebyrforskrift. Faktura vil ettersendes til tiltakshaver. Fradeling av tomt gebyrlegges i henhold til pkt. 4 med kr. 2 990,-. Politisk dispensasjonsbehandling gebyrlegges etter pkt. 3.1.3 med kr 5 000,-.

VURDERING

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra *Kommuneplanens arealdel 2017–2029* § 2.1. Bestemmelsen fastsetter at eiendommer avsatt til bolig ikke kan ha et areal som overstiger 2,5 daa. Det søkes om dispensasjon for å kunne fradele en eiendom på 3 030 m².

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

Hensynet bak bestemmelsen om maksimal tomtestørrelse er blant annet å sikre en hensiktsmessig arealutnyttelse, bidra til en helhetlig og forutsigbar arealforvaltning, samt fortetting.

I denne saken innebærer tiltaket en mindre overskridelse av maksimal tillatt tomtestørrelse. Det er kun snakk om ca. 530 m^2. I dispensasjonssøknaden er det argumentert for ønske om at ny tomtegrense går mot kanal/grøft som naturlig grenser for tomteareal rundt boligen.

Det er en fordel at fradelingen følger eksisterende terrengformasjoner, herunder en naturlig grøft som bidrar til en hensiktsmessig og logisk grensedragning. Imidlertid er ikke dette en begrunnelse som sikrer at hensyn bak planbestemmelsen blir ivaretatt.

Videre er det kommunens praksis at krav på maks tomtestørrelse (2,5 daa) blir praktisert strengt nettopp grunnet manglende boligområder og ønsket fortetting i de områder som er avsatt til boligformål i plan.

I dette planområdet (felt B16) kan gjenværende parsell og dens mulige fremtidige tomtefradelinger gi flere muligheter til flere boligtomter hvis man forholder seg strengt til makskravet. Restriksjonen gjelder kun maksimal tomtestørrelse. Dette innebærer at jo mindre areal som tas ut ved første fradeling, desto større mulighet vil det være for å kunne skille ut flere boligtomter på et senere tidspunkt. Tomtestørrelsene kan variere mellom for eksempel 600 m^2 – 2,5 daa

På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten at tiltakshavers ønske medfører en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra.

Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd ikke er oppfylt. Vurdering av vilkår nr. 2 er derfor subsidiert behandlet under.

Når det gjelder det andre vilkåret, må det foreligge klare fordeler ved å gi dispensasjon. Det fremkommer ikke i søknaden hva fordelene er ved dispensasjon som fremlagt. Ulempene er imidlertid at *kommuneplanen* ikke blir et forutsigbart styringsverktøy i kommunen. Videre er det en ulempe om denne saken skal forskjellsbehandles fra praksisen som er etablert. Til sist poengteres at kommuneplanen er under revidering, og at eventuelle prinsipielle avklaringer for tomtestørrelser bør søkes avklart gjennom den planprosessen. Tiltakshaver er dermed ikke avskåret fra muligheten til å søke senere om det samme tiltaket og potensielt i samsvar med kommende plan.

Etter en samlet vurdering finner bygningsmyndigheten at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Delkonklusjonen er at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd ikke er oppfylt.

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
Administrasjonen vurderer at dispensasjonsvilkårene ikke er oppfylt. Et annet alternativ må begrunnes før vedtakelse og hvis aktuelt må det huskes å stilles dispensasjonsvilkår likelydende vilkår nr. 2 i adminsitrasjonens innstilling. I tillegg til at fradeling inntil 3 050m^2 tillates av oppmålingstekniske årsaker.

Vedlegg:
Søknad om deling
mere informasjon
kart
opplysninger gitt i nabovarsel
saksnr. 24/5374