SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	25/7344
Dok.nr:	26/28455
Arkiv:	GNR-15/293
	FA-L4
	GNR-15/294
	GNR-15/1241
	GNR-15/302
	GNR-15/548
Saksbehandler:	Ingeborg Espeland
Dato:	11.09.2026

Gnr. 15, bnr. 293, bnr. 294, bnr. 302, bnr. 548 og bnr. 2141 - Dispensasjon fra makskrav til tomtestørrelse for arealoverføringer

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 098/26	Formannskapet	15.10.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet innvilger dispensasjon fra makskrav til tomtestørrelse for eneboliger, fastsatt i kommuneplanens bestemmelse § 2.2.5 bokstav a.

Delingstillatelse gis samtidig for følgende arealoverføringer:

- Fra 15/302 til 15/2141 på inntil 240 m^2
- Fra 15/293 til 15/294 på inntil 280 m^2
- Fra 15/293 til 15/548 på inntil 35 m^2
- Fra 15/293 til 15/2121 på inntil 50 m^2

Dispensasjon gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Delingstillatelse gis med hjemmel i pbl. §§ 20-1 bokstav m, 20-4 bokstav d og 26-1.

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. forvaltningsloven § 27b. Veiledning om klageadgang ligger på kommunens hjemmesider.

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 15.10.2026 - PS-098/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Behandling:

Siste avsnitt i kommunedirektørens innstilling om klagefrist ble ikke votert over, da dette ikke skulle være med.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 098/26 VEDTAK:
Formannskapet innvilger dispensasjon fra makskrav til tomtestørrelse for eneboliger, fastsatt i kommuneplanens bestemmelse § 2.2.5 bokstav a.

Delingstillatelse gis samtidig for følgende arealoverføringer:

- Fra 15/302 til 15/2141 på inntil 240 m^2
- Fra 15/293 til 15/294 på inntil 280 m^2
- Fra 15/293 til 15/548 på inntil 35 m^2
- Fra 15/293 til 15/2121 på inntil 50 m^2

Dispensasjon gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Delingstillatelse gis med hjemmel i pbl. §§ 20-1 bokstav m, 20-4 bokstav d og 26-1.

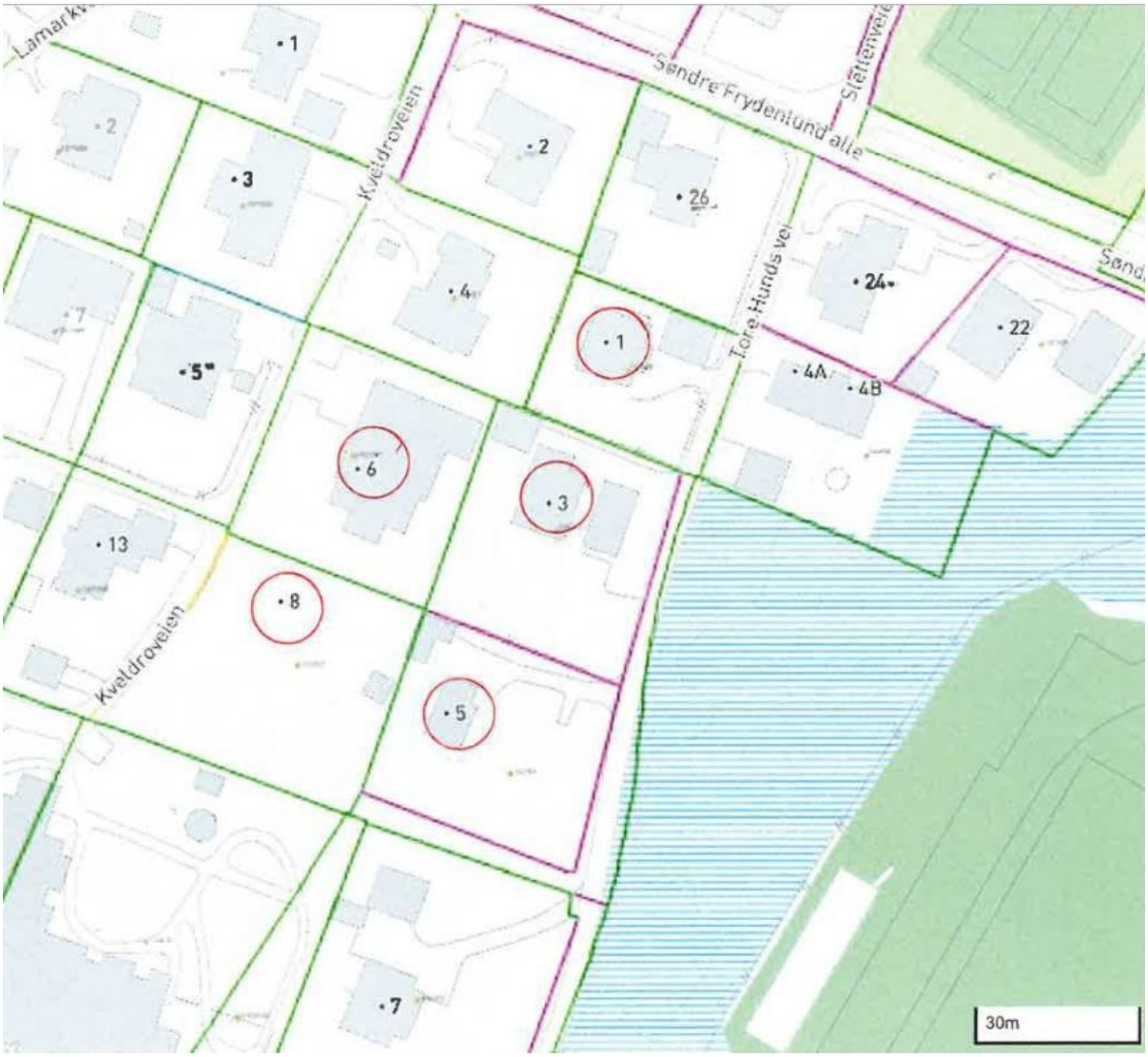
KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Søknaden gjelder arealoverføringer mellom følgende eiendommer:

- Tore Hunds vei 3: Gnr. 15 bnr. 293
- Tore Hunds vei 5: Gnr. 14 bnr. 294
- Tore hunds vei 1: Gnr. 15 bnr. 548
- Kveldroveien 6: Gnr. 15 bnr. 2141
- Kveldroveien 8: Gnr. 15 bnr. 302

Tiltaket omhandler arealoverføring mellom 5 eiendommer, hvor tre mottar areal og to gir fra seg areal. Nytt areal for eiendommene vil bli:

- Gnr. 15, bnr. 302 har et areal på 1 699 m^2 og vil få et nytt areal på ca. 1 471 m^2 etter arealoverføring til Gnr. 15, bnr. 2141 på inntil 240 m^2.
- Gnr. 15, bnr. 2141 har et areal på 1 504 m^2 og vil få et nytt areal på ca. 1 781 m^2 etter areaoverføring fra gnr.15, bnr. 302 på inntil 240 m^2 og fra gnr. 15, bnr. 293 på inntil 50 m^2.
- Gnr. 15, bnr. 293 har et areal på 1 469 m^2 og vil få et nytt areal på ca. 1 121 m^2 etter å overføre areal til gnr. 15, bnr. 294 på inntil 280 m^2, til gnr. 15, bnr. 293 på inntil 50 m^2 og til gnr. 15, bnr. 548
  på inntil 35 m^2.
- Gnr. 15, bnr. 294 har et areal på 1 366 m^2 og vil få et nytt areal på ca. 1 643 m^2 etter arealoverføring fra gnr. 15, bnr. 294 på inntil 280 m^2.
- Gnr. 15, bnr. 548 har et areal på 885 m^2 og vil få et nytt areal på ca. 917 m^2 etter arealoverføring fra gnr. 15, bnr. 293 på inntil 35 m^2.



Oversiktskart over de aktuelle eiendommene.



Felt markert rosa, grønt, rødt og lilla er de omsøkte arealoverføringene.

FAKTA I SAKEN

Ikke alle privatrettslige forhold er avklart når saksfremlegget ble opprettet. Administrasjonen har bedt ansvarlig søker om å fremlegge nødvendig fullmakt fra hjemmelshaverne til de berørte eiendommene som dokumenterer at søker kan opptre på deres vegne i saken, jf. pbl. § 21-6. Dette gjelder for eiendommene gnr./bnr.: 15/302 og 15/548.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til *Frittliggende småhusbebyggelse* gjennom reguleringsplan *Lamarka Nord*, vedtatt 11.11.1999.
Eiendommen omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til *boligformål* gjennom *Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027*, vedtatt 03.09.2015.

Detaljeringssonen som ligger under Byplanen er ikke ment som et unntak fra hovedregelen i pbl. § 1-5 om at ny plan ved motstrid går foran eldre plan. Kommunal- og distriktsdepartementet har i tolkningsuttalelse av 15.05.2025 presisert og vurdert det slik at hensynssonen ikke har noen reellrettslig betydning.

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

Dispensasjon:
Ansvarlig søker har på vegne av en av tiltakshaverne søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 2.2.5 bokstav a. Denne bestemmelsen fastsetter at eneboligtomter maks kan være 1 000 m^2. Dette er for å sikre at tomter ikke blir uhensiktsmessige størrelser og sikre at arealene utnyttes mest effektivt.

Det søkes om dispensasjon ettersom etter arealoverføringen blir fire av de fem eiendommene større enn 1 000 m^2. Dette gjelder eiendommene gnr./bnr: 15/293, 15/302, 15/2141 og 15/294. Dispensasjonen gjelder derfor alle eiendommene som omfattes av arealoverføringene.

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 begrensningen på tomtestørrelse er at eneboligtomter ikke skal bli uhensiktsmessig store eller små, samtidig som arealene skal utnyttes mest mulig effektivt. Ved vurderingen av om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er det blant annet relevant å se på om arealoverføringen medfører endret arealbruk, om tomtene fortsatt er i samsvar med formålet i kommuneplanen, om tiltaket påvirker muligheten for fremtidig arealutnyttelse, og om tiltaket medfører uheldige virkninger for omkringliggende eiendommer eller allmenne interesser.

Omsøkt tiltak gjelder arealoverføring mellom fem eiendommer som alle har arealformål boligbebyggelse. Fire av de berørte eiendommene har allerede et areal som overstiger 1 000 m^2 før arealoverføringen. Arealoverføringen innebærer ingen etablering av nye tomter, ingen økning i antall boenheter og ingen endring av arealformål. Tiltaket medfører heller ikke nedbygging av nye arealer eller endret bruk av områdene.

Bygningsmyndigheten legger vekt på at de aktuelle eiendommene allerede er etablert som boligeiendommer, og at arealoverføringen fremstår som en mindre justering av eksisterende eiendomsgrenser. Selv om fire av eiendommene fortsatt vil ha et areal over 1 000 m^2 etter gjennomført arealoverføring, vurderes dette ikke å medføre en vesentlig svekkelse av hensynet bak bestemmelsen. De berørte tomtene vil fortsatt være naturlige og funksjonelle boligtomter.

Bygningsmyndigheten finner derfor at tiltaket ikke medfører vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak kommuneplanens bestemmelse § 2.2.5 bokstav a eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

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

Til det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd må det foreligge positive angitte grunner på søkersiden for å kunne dispensere.

Fordelene ved tiltaket er at eiendomsgrensene kan justeres på en hensiktsmessig måte mellom eksisterende boligeiendommer og samme arealformål.

Arealoverføringen vil gi mer formålstjenlige tomteforhold og bidra til en ryddigere eiendomsstruktur. Tiltaket medfører ingen økt belastning på infrastruktur eller omgivelser, og det er ikke registrert merknader fra naboer.

Som mulige ulemper kan det anføres at flere av tomtene fortsatt vil ha et areal som overstiger kommuneplanens anbefalte maksimumsstørrelse. Bygningsmyndigheten vurderer imidlertid at denne

ulempen har begrenset vekt, da de aktuelle eiendommene allerede i dag er større enn 1 000 m² og tiltaket ikke innebærer etablering av nye store tomter i området.

Etter en samlet vurdering finner bygningsmyndigheten at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Bygningsmyndigheten finner ikke at det foreligger ulemper av en slik art at dispensasjon ikke kan gis.

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

En dispensasjon skal heller ikke medføre uheldig presedens for lignende saker i fremtiden. Presedens er ikke noe som følger automatisk selv om det foreligger lignende saker fra tidligere, og dispensasjonen gjelder bare det tiltaket det er gitt dispensasjon for. I presedensvurderinger ligger terskelen høyere for å avslå søknaden begrunnet i presedenshensyn, når det generelt kan tillates flere tiltak i boligområder enn i andre områder.

Bygningsmyndigheten finner ikke at innvilgelse av dispensasjon i foreliggende sak vil medføre uheldig presedens. Det er i denne vurderingen lagt vekt
på at saken gjelder arealoverføring mellom eksisterende boligeiendommer som allerede i hovedsak overstiger den fastsatte tomtegrensen, og at tiltaket ikke medfører ny bebyggelse eller endret arealbruk.

Konklusjon
Med bakgrunn i vurderingen ovenfor har Sortland kommune kommet frem til at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, og at dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 2.2.5 bokstav a innvilges for samtlige tomter.

Administrasjonens anbefaling:
Administrasjon anbefaler at omsøkte dispensasjoner innvilges.

Ingen har imidlertid krav på å få dispensasjon. Avslag på dispensasjonssøknadene kan gis selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er til stede. Kommunen må da ha saklig grunn for avslaget.

Dersom dispensasjonen innvilges, må det samtidig fattes tillatelse til arealoverføringene som omsøkt.

Forutsetninger for gjennomføring

- Oppmålingsforretning må være gjennomført innen 3 år fra vedtaksdato ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom matrikkelføring vil være i strid med matrikkelloven, jf. pbl. § 21-9 fjerde ledd.
- Dersom arealoverføringen skjer mellom matrikkelenheter med ulike registrerte eiere, må erklæring om arealoverføring, samt eventuelle erklæringer om pantefrafall, foreligge før arealoverføringen kan matrikkelføres og tinglyses, jf. matrikkellova § 33 og matrikkelforskriften § 33.

Gebyrorientering

Gebyrer er fastsatt i henhold til kommunens gebyrforskrift. Søknaden inneholder flere tiltak, hvor kun en av de frem arealoverføringene skal gebyrlegges kr 4 000,- etter pkt. 4.15.3 og 4.20.2. I henhold til pkt. 3.1.3 er saksbehandlingsgebyr for dispensasjon fra planbestemmelse kr. 5 000,-. Saksbehandlingen er innenfor lovpålagt saksbehandlingstid, også når saken behandles politisk slik at reduksjon av gebyr ikke blir aktuelt. Faktura sendes til tiltakshaver Habos AS.

Personalmessige forhold
Ikke vurdert relevant.

Medvirkning fra Eldreråd, Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Ungdomsråd
Ikke vurdert relevant.

Økonomiske forhold
Ikke vurdert relevant.

Folkehelse
Ikke vurdert relevant.

Klima-, miljø- og naturforhold
Ikke vurdert relevant.

Vedlegg:
Søknad om tillatelse i ett trinn
Situasjonsplan
Plan kartutsnitt
Kvittering-for-nabovarsel
Nabovarsel
Tilsvar til mangelfull søknad
Supplering av søknad
Nabovarsel
Kvittering for sendt nabovarsel