Sortland kommune
BYGGESAK

Dato:	14.08.2023	Deres dato:
Saksbehandler:	Torbjørn Furu	
Direkte telefon:		Deres ref.:
ArkivsakID:	23/3959	
JpostID:	23/25982	

Statsforvalteren I Nordland
Postboks 1405
8002 Bodø

GNR. 4, BNR. 396 - OVERSENDER SØKNAD TIL UTTALELSE FOR TILBYGG, SIGERFJORDVEIEN 279

Tiltak:	Tilbygg	
Byggested:	Gnr./bnr: 4/396	Sigerfjordveien 279
Tiltakshaver:	Lisbeth Åsjord Tønseth	

Sortland kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 datert 25.07.2023, og søknad om oppføring av tilbygg datert 20.03.2023. Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse innen **11.09.2023**, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-5.

Tiltakets art:
Søknaden gjelder tilbygg til bolig på eiendom gnr. 4, bnr. 396, Sigefjordveien 279.

Tilbygget skal oppføres i en etasje og får et bebygd- og bruksareal på henholdsvis ca. 49,9 m^2-BYA og ca. 48 m^2-BRA. Etter Byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1 bokstav a) er tilbygget søknadsplikt, men kan forestås av tiltakshaver, forutsatt at nødvendige dispensasjoner kan gis. Tiltakshaver opplyser at tilbygget får en lengde på 8,6 meter, en bredde på 5,8 meter og oppføres med pulttak.

Gjeldende parsell har et har et areal på 919,8 m^2, og eiendommens samlede grad av utnytting som følge av tiltaket blir ca. 14 %-BYA. For tiltaket blir minste avstand til nabogrense ca. 4 meter, avstand til nærmeste bygning på naboeiendom blir ca. 30 meter og minste avstand til midten av kommunal vei, Sigefjordveien, blir ca. 17 meter.

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

Aktsomhetsområde for flom:
Tiltaket ligger i kommuneplanens arealdel til flomsone, jf. § 7.3, vist i plankart som stiplet linje ca. 18 meter fra vannkant. I henhold til bestemmelsen skal flomsikkerhet og maksimal bølgepåkjenning ved 200-års flom dokumenteres.

Kravet til sikkerhet og dokumentasjon er regulert i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2. Der fremgår det at for byggverk i flomutsatt område skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom. Byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom.

Tilbygget plasseres i sikkerhetsklasse F1. Forutsetningen for å plassere byggverket i område der sannsynligheten for flom er større enn minstekravet i forskriften, er at det gjennomføres risikoreduserende tiltak slik at sikkerhetskravene oppfylles. I dette tilfellet er tilbygget planlagt oppført uten kjeller, noe som regnes som tilstrekkelig tiltak etter veiledningen til bestemmelse. At tiltaket dermed er i samsvar med TEK17 § 7-2 gjør at tiltaket anses som omfattet av unntakene fra byggeforbudet under byggegrense for flom i kommuneplanens § 7.3.

Aktsomhetsområde for marin leire:

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE's temakart kvikkleire. Tilbygg til eksisterende bebyggelse 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 om at nevnte veileder med vedlegg skal følges.

Kommunens vurdering:

Nabovarsling:

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

Dispensasjon:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8, som behandles i det følgende.

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra pbl. § 1-8. Denne bestemmelsen fastsetter at det er forbud mot tiltak i 100-meter belte langs sjøen. Tiltakshaver søker om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterende bolig.

Gjeldende hensyn bak byggeforbudet i 100- metersbeltet er å ivareta landskapet, minimere terreng- og naturinnsyn, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter og tilgang til verdifulle områder, minimere ytterligere privatisering og nedbygging av strandsonen, samt ivareta visuelle og landskapsmessige kvaliteter langs kysten.

Etter pbl. § 19-2 andre ledd 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.

Lovens formålsbestemmelse i pbl. § 1-1 og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, vedtatt 25.11.2011, vil være sentrale ved vurderingen av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt. Føringene er ikke like strenge som andre steder i landet, fordi Nordland anses som et område med mindre press på arealer. Det skal likevel vurderes om tiltakene blir liggende eksponert til, virker privatiserende og øker inntrykket av en nedbygd strandsone.

Tiltaket i seg selv vil kunne oppleves som privatiserende, ettersom tilbygget oppføres til privatbolig, og derfor kan det argumenteres for at bestemmelsen bli tilsidesatt. Tilbygget er imidlertid omsøkt plassert inntil eksisterende bolig og er på ca. 49,9 m^2, og dermed vil ikke allmennhetens adkomst til strandsonen bli merkbart begrenset. Søker viser til at området har lite trafikk, og at strandlinjen til eiendommen i hovedsak består av stein. Søker viser også til at området hvor tilbygget ønskes oppført allerede er bebygd, og at dyre-, fugle- og plantelivet i strandsonen derfor ikke vil bli merkbart berørt.

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

Søker begrunner sin søknad om dispensasjon på følgende måte:

1. I søknaden er det også argumentert for at tilbygget vil føre til bedre utnytting av boligen, og utvidelse av boligens første plan vil gi bygget en livsløpsstandard, i tråd med det søker beskriver som «Bo trygt-hjemme»-reformen.
2. Søker argumenterer også med at tilbygget, rent utseendemessig, vil medføre forskjønnelse av området, og gi bygget en mer helhetlig fremtoning. Tilbygget kommer ikke nærmere strandlinjen enn eksisterende bolig og vil ikke hindre tilgangen til strandsonen.
3. Søker argumenterer også med at flere andre bygg i de senere år, innenfor 100-metersbeltet i nærhet til Sigerfjordveien, har fått innvilget oppføring av tilbygg. Søker viser til blant annet Sigerfjordveien 369, hvor det ble oppført et tilbygg på 80 m^2.

Vedlagt følger kopi av søknadsdokumentene. Skriftlige henvendelser i saken bes merket med saksnr. 23/3959.

Med hilsen

Torbjørn Furu
byggesaksbehandler
Dokumentet er elektronisk signert.

Kopi til:
Lisbeth Åsjord Tønseth Sigerfjordveien 281 8406 SORTLAND

Vedlegg:
Byggesøknad for deg som ønsker å bygge eller rive
Søknad om dispensasjon
Supplerende informasjon til dispensasjonssøknad

Mottakere:

Nordland Fylkeskommune	Postboks 1485 Fylkeshuset	8048	Bodø
Sametinget	Àvjovárgeaidnu 50	9730	KARASJOK