SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/3959
Dok.nr:	23/30241
Arkiv:	GNR-4/396, FA-L42
Saksbehandler:	Torbjørn Furu
Dato:	25.09.2023

Gnr. 4, bnr. 369 - behandling av dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av tilbygg, Sigerfjordveien 279

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
080/23	Formannskapet	27.10.2023

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8, for etablering av tilbygg på gnr. 4, bnr. 396, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet - 080/23

FS - behandling:

Kommunalsjef Teknisk og Samfunnsutvikling, Brynjulv Øverby redegjorde for saken.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8, for etablering av tilbygg på gnr. 4, bnr. 396, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Søknaden gjelder tilbygg til bolig på eiendom gnr. 4, bnr. 396, Sigefjordveien 279. Tilbygget er omsøkt med planlagt plassering på ca. 18 meter fra vannkant til sjø.

FAKTA I SAKEN
Tilbygget skal oppføres i en etasje og får et bebygd- og bruksareal på henholdsvis ca. 49,9 m2-BYA og ca. 48 m2-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 m2, 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.

Nabovarsling:

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

Gjeldende plangrunnlag:

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.

Kulturminner og forholdet til utvalgte naturtyper:

Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden, Kulturminneplan for Sortland 2020- 2030, naturbasen og artsdatabanken uten funn.

Uttalelser fra andre myndigheter:

Saken har vært sendt til relevante myndigheter for uttalelse. Vi har mottatt høringsuttalelser fra Nordland Fylkeskommune, Sametinget og Statsforvalteren i Nordland innen fristen. Nedenfor er uttalelsene gjengitt i kortform:

Nordland Fylkeskommune:

Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner.

Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Skulle kommunen innvilge søknaden, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.

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 søknaden.

Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge kml. § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan blant annet være bygninger, hustufter, gammetufter (sirkulære flater, ofte med steinsatt ildsted og voll omkring), teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er på ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Nordland fylkeskommune.

Statsforvalteren i Nordland:

Statsforvalteren i Nordland har avskrevet saken i sine systemer og har ingen merknader mot omsøkt tiltak.

VURDERING
Dispensjon:

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 m2, 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.

Administrasjonen vurderer det første vilkåret som oppfylt.

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

Søker argumenterer 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. Søker argumenterer videre 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. 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 m2. Søker finner ikke ulemper ved innvilgelse av dispensasjon for omsøkt tiltak.

Administrasjonen vurderer det andre vilkåret som oppfylt.

KONKLUSJON
Administrasjonens anbefaling:

Dispensasjonssøknaden innvilges.

Vedlegg:
Gnr. 4, bnr. 396 - Oversender søknad til uttalelse for tilbygg, Sigerfjordveien 279 i Sortland kommune
AcosSvarInn.xml
E-post fra Sametinget
Kulturminnefaglig uttalelse - Dispensasjon for tilbygg- gnr 4 bnr 396 - Sigerfjordveien 279 - Sortland kommune.
Supplerende informasjon til dispensasjonssøknad
Gnr. 4, bnr. 396 - Oversender søknad til uttalelse for tilbygg, Sigerfjordveien 279
Byggesøknad for deg som ønsker å bygge eller rive
Søknad om dispensasjon
Supplerende informasjon til dispensasjonssøknad
Søknad om dispensasjon
E-postmelding.
Vedrørende forenklet byggesøknad
Gnr. 4, bnr. 396 - Tilbakemelding om mangler for tilbygg, Sigerfjordveien 279
Dispensasjonveiledning
Byggesøknad for deg som ønsker å bygge eller rive
E-postmelding