SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/7238
Dok.nr:	24/6690
Arkiv:	GNR-15/2302, FA-L42, GNR-15/2302
Saksbehandler:	Halvor Andre Saga
Dato:	06.03.2024

Gnr. 15, bnr. 2302 - Behandling av dispensasjon fra reguleringsbestemmelse, Snekkerveien 3A

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 028/24	Formannskapet	21.03.2024

INNSTILLING
Formannskapet avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 7, pkt. 3., jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet behandling - 21.03.2024 - PS-028/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Felllesforslag fra H, FRP, SP, AP, SV, foreslått av Rune Stigen Kvannli, Senterpartiet

1. Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 7, pkt. 3., jf. plan- og bygningsloven (pbl.)
   § 19-2.
2. Dispensasjon vil ikke medføre at hensynet bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Formannskapet anser at fordelene ved å innvilge dispensasjon som klart større enn ulempene.

Begrunnelse:
Hensynet til planbestemmelsen det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Dette begrunnes med at gjeldende reguleringsplan, slik planbestemmelsen er utformet har en klar intensjon om at bebyggelse skal kunne føres opp i to etasjer. Gitt planbestemmelsene sitt premiss og intensjon om tillat utbygging i to etasjer, vil det ikke være mulig å bygge et slikt hus i to etasjer og samtidig ivareta byggtekniske krav i teknisk forskrift innenfor en høydebegrensning på 6,5 meter – gitt at det er snakk om pulttak. Takformen ble valgt nettopp av for å senke - byggets høyde så mye som mulig. Et saltak ville gjort bygget minimum 1,5 meter høyere.

- Ut over det som fremgår av planbestemmelsen er det ikke mulig å få entydig klarhet i hva som er det reelle hensynet planen var ment å ivareta. Planen ble laget i en tid der planbeskrivelser ikke fantes – 1963 – altså ble denne aktuelle reguleringsplanen utarbeidet etter bygningsloven av 1924 – det vil si at de juridiske premissene i år har 100-års dag!

- I 1965 ble det vedtatt ny plan- og bygningslvov, deretter enda en ny i 1985, den siste er fra 2008. Noen tekniske krav til hvordan bygg skal oppføres har også kommet til undervegs. Man kan trygt fastslå at det har vært endringer i måten hus bygges på fra 1924 frem til 2024.

- Sortland kommune kan ikke se at en justering av byggehøyden med 90 cm fra 6,5 meter til 7,4 meter vil medføre negative konsekvenser for noen. På den annen side er det et svært stort behov for boliger i Sortland kommune, noe denne tomannsboligen vil avhjelpe. Tiltaket er i tråd med Byplanen som er 52 år nyere enn gjeldende reguleringsplan. Gitt gjeldende tekniske krav og byggemåte er bygget så lavt som mulig.

- Tilstøtende boligfelt legger til rette for en byggehøyde på 12 – 13 meter.
Konklusjon
For å kunne imøtekomme hensynet og intensjonen i gjeldende reguleringsplan – om bygging i to etasjer, så er den realiserte løsningen også den beste løsningen og den eneste løsningen.
Bygget vurderes å være i samsvar med Byplanens intensjoner om bygging innover, fortetting, kvalitet og variasjon.
De to villkårene for å innvilge dispensasjon vurderes å være oppfylt. Hensynet i plan om å legge til rette for boligbygging i to etasjer blir ikke tilsidesatt ved å tillate boligbygging i to etasjer med 90 cm høyere byggehøyde. Fordelene anses som klart større enn ulempene.
Formålet i loven blir ikke tilsidesatt ved at bygget realiseres i tråd med gjeldende forskrifter.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling falt enstemmig.

Fellesforslag fra H, FRP, SP, AP, SV enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 028/24 VEDTAK:

1. Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 7, pkt. 3., jf. plan- og bygningsloven (pbl.)
   § 19-2.
2. Dispensasjon vil ikke medføre at hensynet bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Formannskapet anser at fordelene ved å innvilge dispensasjon som klart større enn ulempene.

Begrunnelse:
Hensynet til planbestemmelsen det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Dette begrunnes med at gjeldende reguleringsplan, slik planbestemmelsen er utformet har en klar intensjon om at bebyggelse skal kunne føres opp i to etasjer. Gitt planbestemmelsene sitt premiss og intensjon om tillat utbygging i to etasjer, vil det ikke være mulig å bygge et slikt hus i to etasjer og samtidig ivareta byggtekniske krav i teknisk forskrift innenfor en høydebegrensning på 6,5 meter – gitt at det er snakk om pulttak. Takformen ble valgt nettopp av for å senke - byggets høyde så mye som mulig. Et saltak ville gjort bygget minimum 1,5 meter høyere.

- Ut over det som fremgår av planbestemmelsen er det ikke mulig å få entydig klarhet i hva som er det reelle hensynet planen var ment å ivareta. Planen ble laget i en tid der planbeskrivelser ikke fantes – 1963 – altså ble denne aktuelle reguleringsplanen utarbeidet etter bygningsloven av 1924 – det vil si at de juridiske premissene i år har 100-års dag!

- I 1965 ble det vedtatt ny plan- og bygningslvov, deretter enda en ny i 1985, den siste er fra 2008. Noen tekniske krav til hvordan bygg skal oppføres har også kommet til undervegs. Man kan trygt fastslå at det har vært endringer i måten hus bygges på fra 1924 frem til 2024.

- Sortland kommune kan ikke se at en justering av byggehøyden med 90 cm fra 6,5 meter til 7,4 meter vil medføre negative konsekvenser for noen. På den annen side er det et svært stort behov for boliger i Sortland kommune, noe denne tomannsboligen vil avhjelpe. Tiltaket er i tråd med Byplanen som er 52 år nyere enn gjeldende reguleringsplan. Gitt gjeldende tekniske krav og byggemåte er bygget så lavt som mulig.

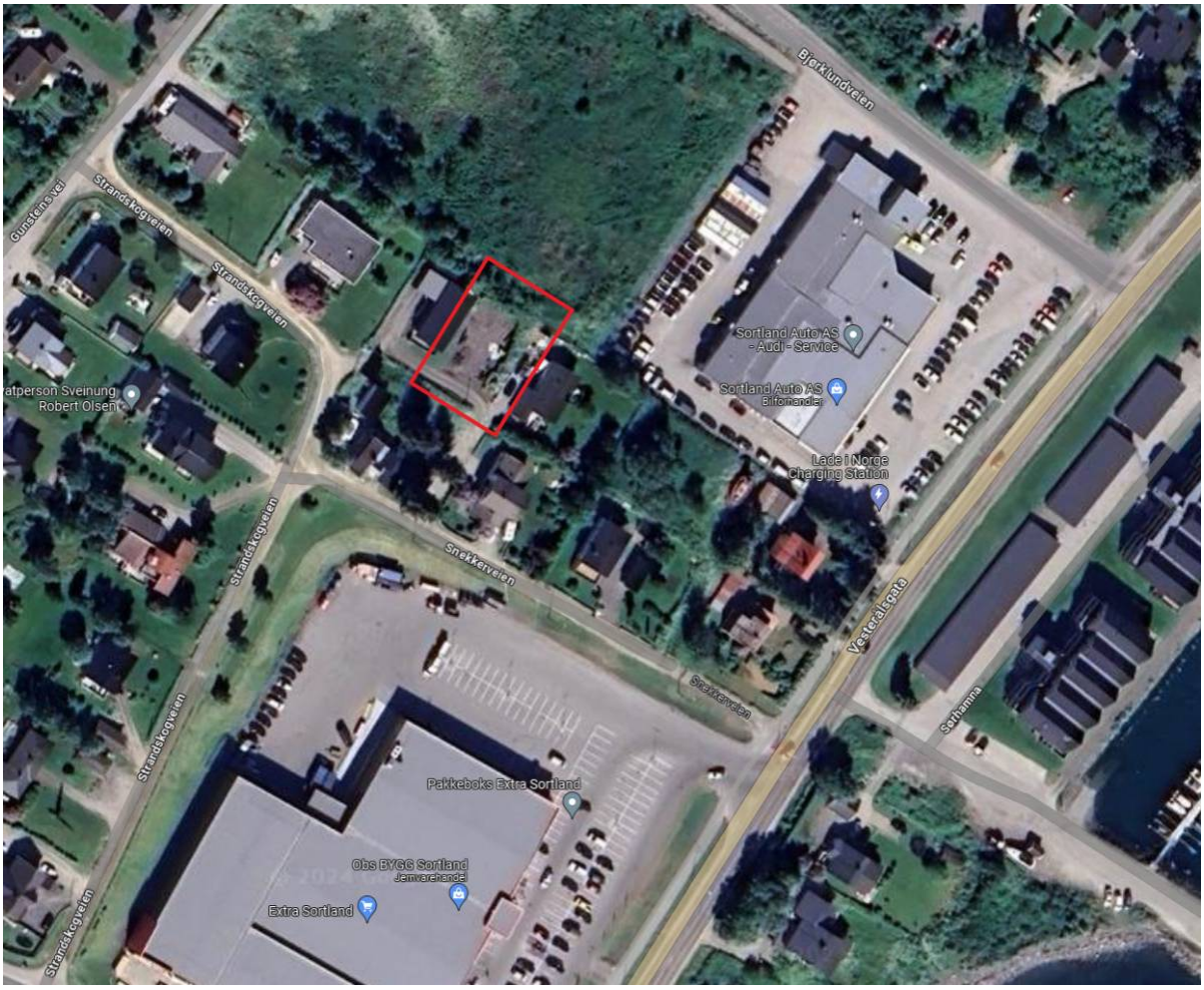
- Tilstøtende boligfelt legger til rette for en byggehøyde på 12 – 13 meter.
Konklusjon
For å kunne imøtekomme hensynet og intensjonen i gjeldende reguleringsplan – om bygging i to etasjer, så er den realiserte løsningen også den beste løsningen og den eneste løsningen.
Bygget vurderes å være i samsvar med Byplanens intensjoner om bygging innover, fortetting, kvalitet og variasjon.
De to villkårene for å innvilge dispensasjon vurderes å være oppfylt. Hensynet i plan om å legge til rette for boligbygging i to etasjer blir ikke tilsidesatt ved å tillate boligbygging i to etasjer med 90 cm høyere byggehøyde. Fordelene anses som klart større enn ulempene.
Formålet i loven blir ikke tilsidesatt ved at bygget realiseres i tråd med gjeldende forskrifter.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder dispensasjon fra reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt § 7 pkt. 3 for oppføring horisontaldelt tomannsbolig.

Behandling av byggesaken gjøres av administrasjonen dersom dispensasjonene blir innvilget.

FLYFOTO



Omsøkte eiendom er markert med rød rektangulær

FAKTA I SAKEN
Søknaden gjelder oppføring av horisontaldelt tomannsbolig, på eiendommen gnr. 15, bnr. 2302, Snekkerveien 3A.

Tomannsboligen oppføres i to etasjer; første og andre etasje med et samlet bruksareal på 161,20 m^2-BRA. Tiltakets bebygde areal er 131,00 m^2-BYA inkl. Parkeringsplass på terreng utgjør 54,00 m^2-BRA. Boligen oppføres med pulttak og vinkel på 6^o. Gesimshøyden blir 7,40 meter på det høyeste. Overkant grunnmur på ferdig gulv er beregnet å ligge på kote +9,9.

Eiendommen har et areal på 609 m^2, og eiendommens samlede grad av utnytting som følge av tiltaket blir 29,89 %-BYA. For tiltaket blir minste avstand til nabogrense 2,20 meter, avstand mellom tomannsbolig og bygning på nabotomt er 5,30 meter.

Det vises her til vedlagte dispensasjonssøknader datert 09.02.2024.

Da omsøkte tiltak prosjekteres med pulttak som takform utgjør dette en bygningsform som innehar to gesimshøyder og ikke møne. I dette tilfellet vil den høyeste gesimsen utløse dispensasjonsforholdet da denne er målsatt til å være 7,40 meter, tillatt gesimshøyde i reguleringsplanen er som nevnt maksimalt 6,50 meter. Differansen vil her være 0,90 meter.

Statsforvalteren i Nordland har i sitt klagesaksvedtak, av 12.10.2021 side 6, stadfestet at det i reguleringsplanen tillates gesimshøyde på 6,50 meter for 2. etasjes hus. Videre bemerker Statsforvalteren at bestemmelsen om gesimshøyde på 4,00 meter tolkes å gjelde for uthus, garasjer og/eller fløybygg i 1. etasje jf. vedtektens § 6 nr. 1. Det vises i denne forbindelse til vedlagt klagebehandling fra Statsforvalteren i Nordland i sak 21/2007.

SITUASJONSKART



Over vises innsendt situasjonskart som viser tiltakets plassering på eiendommen.

TERRENGSNITT



Terrengsnittet viser målsatt gesimshøyde og tiltakets kontekst sett mot omkringliggende bebyggelse

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er regulert til både *landbruksområde* og *boligformå*l gjennom *reguleringsplan for Friareal Strandskog,* vedtatt 03.07.1964, med reguleringsbestemmelser fra *reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt*, vedtatt 29.11.1963. Reguleringsplanen er vedtatt å skulle opphøre i overordnet plan, men er ikke formelt opphørt og er derfor fremdeles gjeldende.

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.

Nabosamtykke:
Tiltakshaver har innhentet nabosamtykke fra gnr. 15, bnr. 866 for tiltakets avstand til nabogrense. Bygningsmyndighetene godkjenner plassering av tomannsbolig nærmere nabogrense enn 4 meter. Det fremkommer videre av oppdatert nabosamtykke av 09.02.2024 for terrengskjæring helt i nabogrensen.

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

ANSVARLIG SØKER REDEGJØRELSE FOR Å INNVILGE DISPENSASJONSSØKNAD FRA REKKEFØLGEBSTEMMELSEN § 3.1.5
Søker argumenterer for at gjeldende reguleringsplan er gammel og ikke tar inn over seg moderne bebyggelse med utstrakt bruk av pulttak. Det vises også til at takform også henger sammen med hensyn til skjerming og utsyn for omkringliggende bygg, samt ønske om et mer moderne preg på bygningen at det er prosjektert med pulttak på tomannsboligen.
Dersom tomannsboligen skulle prosjekteres med saltak, ville dette gi en større mønehøyde enn om det prosjekteres enn med pulttak.

DISPENSASJONSVURDERING

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det skjønn kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

Utgangspunktet for en dispensasjon er at denne må være til fordel for allmennheten, og ikke private interesser. Sivilombudsmannen har uttrykt at det må foreligge spesifiserte, klare grunner av en slik karakter og en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn den aktuelle plan eller bestemmelse skal ivareta. Kun de grunner som ligger innenfor de rammene plan- og bygningsloven angir, er relevante i vurderingen.

<u>Vurdering av dispensasjon fra reguleringsplanens § 7, pkt. 3, maksimalt tillatt gesimshøyde</u>

Bestemmelsen § 7, pkt. 3, fastsetter følgende krav til maksimal høyde ved oppføring av bolig:
«Gesimshøyden skal være maksimum 6,5 m og 4 m for henholdsvis 2. etasjes hus.»

Omsøkte dispensasjon vil medføre at tiltaket innehar en høyere gesimshøyde enn hva reguleringsbestemmelsen legger opp til.

Hensynet bak bestemmelsen
Intensjonen bak planens bestemmelse er bl.a. at nye boliger ikke skal ha for høy gesimshøyde, og i det gi begrensninger for høyt som tillates bygget i boligområder. Videre skal bestemmelsen sikre lys og luft mellom bygninger. Sammen skal bestemmelsen sikre ved nye prosjekter ivareta både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.

Innledningsvis kan det nevnes at det i reguleringsplanens fellesbestemmelser skal bygningene ordinært ha sadeltak der takvinkelen ikke må overstige 30 gr., jf. § 18 pkt. 1. Omsøkte tiltak prosjekteres med pulttak med en takvinkel på 5 gr. Videre kommer det frem i fellesbestemmelsene at det: «Fra bestemmelsen i § 18 okt. 1., kan bygningsrådet gjøre unntak hvor særlige grunner taler for det.»
Ved at bygningen prosjekteres med pulttak- og ikke med saltaksform vil dette medføre større fasadeflate før bygningsmassen bryter med takflaten. Høydeopplevelsen vil ha en forsterkende effekt ved denne type takform, enn om tiltaket prosjekteres med saltak.

Det at det også tiltaket vil ha gesimshøydeberegning som er større, opp mot 0,90 meter avvik, er dette med på å tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.
Omsøkte tiltak befinner seg også i et boligområde i en skrånet helning ned mot sjøsiden av Sørhamna. Bygningsmassen er orientert med langsiden rettet mot sør-øst/nord-vest og med høyeste gesims mot sør-øst. Eksponeringen av fasaden vil her være større, også rettet mot naboeiendommen slik at høydevirkningen fra denne siden vil være større enn dersom tiltaket forholder seg innenfor gjeldende bestemmelser.

Administrasjonen er derfor kommet til at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Det må da vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Fordeler og ulemper
Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies. Det vil derfor være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som veier tyngst når det er snakk om fordeler og ulemper. Kravet til overvekt av fordeler må videre ses i
lys av hvilke forhold som taler mot en dispensasjon, slik at interesseavveiningen blir relativ.

Det er i ansvarlig søkers begrunnelse angitt at reguleringsbestemmelsene er gamle, og ikke har tatt høyde for moderne bebyggelse med utstrakt bruk av pulttak. Videre vises det til at tiltaket prosjekteres med pulttak av hensyn til utsyn og skjerming for omkringliggende bebyggelse.

Fordelen ved å innvilge dispensasjonen vil være at prosjektet vil kunne bygge en ny horisontaldelt tomannsbolig med pulttak.
Ulempen vil følgelig være at tiltaket bygges i strid med hensynet til bestemmelsen om at det bygges for høyt. I tillegg vil en gesimshøyde i strid med reguleringsplanen bidra til en uthuling av bestemmelsen, og at fasaden til boligen får en større eksponering som igjen vil medføre en større høydevirkning av bygningsmassen.

Det kan som en tilleggskommentar påpekes at gjeldende plan- og bygningslov tillater gesimshøyder på opp mot 8 meter, og med en mønehøyde på inntil 9 meter. Omsøkte tiltak vil dermed være innenfor denne bestemmelsen isolert sett.

Administrasjonen finner at det foreligger ulemper av en slik art at dispensasjon ikke kan gis. Delkonklusjonen er at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd vil dermed ikke være oppfylt.

KONKLUSJON

Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for ikke å være oppfylt, og at dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 7, pkt. 3 ikke kan innvilges.

ADMINISTRASJONENS ANBEFALING
Administrasjon anbefaler at dispensasjonen ikke innvilges, jf. reguleringsbestemmelsen § 7, pkt. 3.

Dersom Formannskapet eventuelt kommer til at dispensasjonsvilkårene anses oppfylt, *kan* dispensasjon innvilges. Et slikt vedtak krever begrunnelse.

Vedlegg:
kompletetring søknad 23/7238 gnr 15 bnr 2302 . Søknad om dispensasjon
avstands erklæring
Snekkerveien 3A - Søknad om tillatelse i ett trinn Gbnr. 15/2302
Situasjonsplan
Tegning Ny Fasade
Tegning Ny Fasade
Tegning Ny Plan
Tegning Ny Plan
Tegning Nytt Snitt
Terrengsnitt
Terrengsnitt
Kontrakt kjøp av tomt Snekkerveien
Sol- og skyggediagram Juni
Sol- og skyggediagram Mars
Geoteknisk rapport - Strandskogveien 7
Statsforvalteren i Nordland - klagesaksbehandling