SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/1170
Dok.nr:	24/7717
Arkiv:	GNR-15/1919, FA-L33
Saksbehandler:	Torbjørn Furu
Dato:	08.03.2024

Gnr. 15, bnr. 1919 - behandling av dispensasjonssøknad for fradeling av ny grunneiendom, Bakkelia

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 032/24	Formannskapet	21.03.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet avslår søknad om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan (detaljregulering), jf. reguleringsbestemmelse § 2.2, for fradeling av en ny grunneiendom fra gnr. 15, bnr. 1919, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet behandling - 21.03.2024 - PS-032/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

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

Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan (detaljregulering), jf. reguleringsbestemmelse § 2.2, for fradeling slik omsøkt jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet mener at dispensasjon kan gis fordi hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. De krav som følger av bestemmelsene kan stilles i sakene knyttet til etablering av bygg og infrastruktur på de aktuelle eiendommene.

Formannskapet mener videre at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Å skulle stille krav om ny reguleringsplan nå vil forsinke og fordyre prosessene vesentlig, slik at kostnadene vil være uforholdsmessige i forhold til nytten av å få en ny reguleringsplan. Det er et stort, akutt behov for å komme i gang med mere boligbygging i Sortland. Kommunen har påtatt seg forpliktelser i forhold til å ta imot flere ukrainske flyktninger, og uten bygging av flere boliger vil det kunne bli vanskelig i opprettholde disse forpliktelse. Et allerede sprengt leiemarked vil kunne gi uforholdsmessige prisøkninger som også vil gå utover mange familier med lav inntekt som leier og ikke eier bolig i dag. Boligmangelen gjør det også vanskeligere å nå kommunes mål om befolkningsvekst og kan svekke kommuneøkonomien over tid.
Det foreligger ingen nabomarknader til søknad om dispensasjon. Dette taler for at en dispensasjon i dette konkrete tilfellet anses som lite konfliktfylt. Planutvalget har vurdert om en reguleringsprosess for

disse restarealene vil:
- gi økt kunnskap om området
- avdekke vesentlige risiko og sårbarhet
- gi ytterligere detaljerte planbestemmelser, eller plankart
- avdekke nye tiltak som må tas inn i nye rekkefølgekrav
- avdekke alternative utbyggingsområder

Oppsummert anser planutvalget det som usannsynlig at en ny planprosess vil medføre et annet resultat enn de føringer som allerede ligger i eksisterende reguleringsplan. På dette grunnlag vurderes en dispensasjon til ikke å tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra – kravet om bebyggelsesplan/regulering. Det er videre på det rene at forvaltningen i Sortland over år har etablert en praksis hvor bebyggelsesplan sidestilles med kravet om situasjonsplan, ikke detaljregulering.

Habilitet:
Ann Cathrin Stafseth har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.
VEDTAK
Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtar Formannskapet enstemmig Ann Cathrin Stafseth som habil i PS-sak 032/24.

Roar Wessel-Olsen har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.
VEDTAK
Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jf forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtar Formannskapet enstemmig Roar Wessel-Olsen som inhabil i PS-sak 032/24.

Repr. Kristian Barstad Ellingsen (H) tiltrådte for Roar Wessel-Olsen
Det er 9 repr. tilstede under behandling av saken.

Votering:

Forslag fra H, FRP, SP, AP enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling falt enstemmig.

Formannskapet PS - 032/24 VEDTAK:
Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan (detaljregulering), jf. reguleringsbestemmelse § 2.2, for fradeling slik omsøkt jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet mener at dispensasjon kan gis fordi hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. De krav som følger av bestemmelsene kan stilles i sakene knyttet til etablering av bygg og infrastruktur på de aktuelle eiendommene.

Formannskapet mener videre at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Å skulle stille krav om ny reguleringsplan nå vil forsinke og fordyre prosessene vesentlig, slik at kostnadene vil være uforholdsmessige i forhold til nytten av å få en ny reguleringsplan. Det er et stort, akutt behov for å komme i gang med mere boligbygging i Sortland. Kommunen har påtatt seg forpliktelser i forhold til å ta imot flere ukrainske flyktninger, og uten bygging av flere boliger vil det kunne bli vanskelig i opprettholde disse forpliktelse. Et allerede sprengt leiemarked vil kunne gi

uforholdsmessige prisøkninger som også vil gå utover mange familier med lav inntekt som leier og ikke eier bolig i dag. Boligmangelen gjør det også vanskeligere å nå kommunes mål om befolkningsvekst og kan svekke kommuneøkonomien over tid.
Det foreligger ingen nabomarknader til søknad om dispensasjon. Dette taler for at en dispensasjon i dette konkrete tilfellet anses som lite konfliktfylt. Planutvalget har vurdert om en reguleringsprosess for disse restarealene vil:
- gi økt kunnskap om området
- avdekke vesentlige risiko og sårbarhet
- gi ytterligere detaljerte planbestemmelser, eller plankart
- avdekke nye tiltak som må tas inn i nye rekkefølgekrav
- avdekke alternative utbyggingsområder

Oppsummert anser planutvalget det som usannsynlig at en ny planprosess vil medføre et annet resultat enn de føringer som allerede ligger i eksisterende reguleringsplan. På dette grunnlag vurderes en dispensasjon til ikke å tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra – kravet om bebyggelsesplan/regulering. Det er videre på det rene at forvaltningen i Sortland over år har etablert en praksis hvor bebyggelsesplan sidestilles med kravet om situasjonsplan, ikke detaljregulering.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

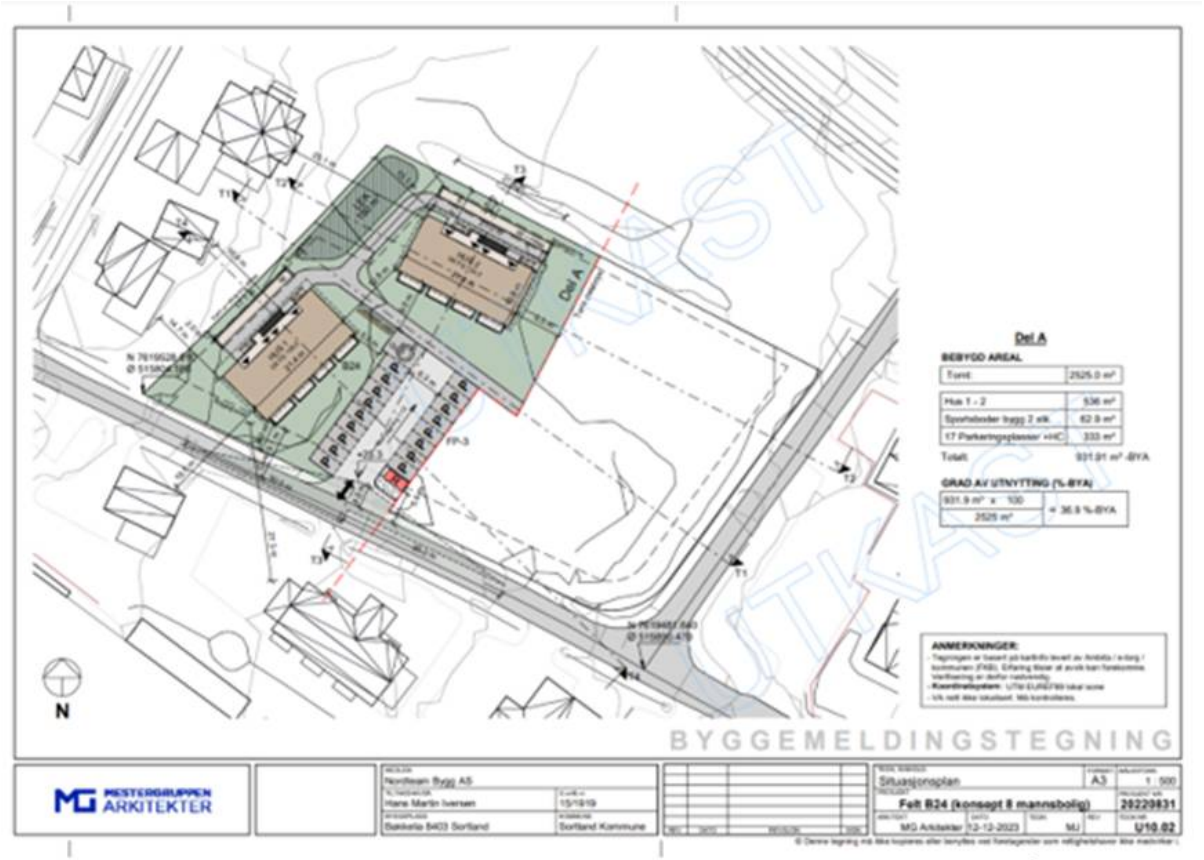
Saken gjelder søknad om dispensasjon for fradeling av en ny grunneiendom fra eiendom gnr. 15, bnr. 1919, hvor det stilles krav om bebyggelsesplan (detaljregulering), jf. reguleringsbestemmelse § 2.2.

Behandling av selve fradelingsaken gjøres av administrasjonen, dersom dispensasjonen blir innvilget.

Administrasjonen finner ikke at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i denne saken.

FAKTA I SAKEN

Søknaden gjelder dispensasjon for fradeling av ny grunneiendom fra eiendom gnr. 15, bnr. 1919, hvor arealformål som følger av arealplankart består. Eiendommen det søkes om dispensasjon for å fradele vises på innsendt tegning under.



Illustrasjon 1: Situasjonsplan med tegninger for oppføring av boliger til personer fordrevet fra Ukraina på ønsket fradelt eiendom.

Eiendommen det søkes om dispensasjon for å fradele er på ca. 2 525 m^2. Etter fradelingen vil gjenværende parsell inneha 18 975 m^2.

Spesielt for saken:

Bulldozer Maskinlag Geopro AS eier eiendommen det søkes om å fradele. Nordteam AS har tidligere fått innvilget anmodning om *oppføring* av boliger for personer fordrevet fra Ukraina, jf. unntakshjemmelen i pbl. § 20-9, på eiendommen som i dag eies av Bulldozer Maskinlag Geopro AS. Nordteam AS har i etterkant av innvilgelsen av anmodningen om unntak fra søknadsplikt for oppføring av boliger til personer fordrevet fra Ukraina, signalisert til kommunen at de ikke ønsker å oppføre boligene på annen manns grunn, slik de først anmodet om.

Bulldozer Maskinlag Geopro AS søkte deretter om å *fradele* eiendom etter unntaksregelen i pbl. § 20-9 i arkivsak 24/407, og fikk avslag 26.01.2024, fordi unntakshjemmelen ikke omfatter fradeling. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver. Kommunen fastholdte sitt opprinnelige vedtak og kommunens vedtak ble stadfestet av Statsforvalteren i Nordland den 19.02.2024. Dette medfører at fradeling av området må skje etter alminnelig prosess, hvor lov og plan må følges. Statsforvalterens vedtak vedlegges for ordens skyld.

Kommunen har i etterkant av avslaget og stadfestingen sendt ut skriftlig veiledning til Bulldozer Maskinlag Geopro AS om hvordan de kan få behandlet sin søknad om fradeling etter alminnelig prosess.

Nabovarsling:

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

Bakkelia 102 (gnr. 15/bnr. 2130): Ønsker ikke at det skal bygges små leiligheter på eiendommen. Er heller for at det bygges leiligheter eller 2-mannsboliger som selges på det åpne markedet. Området har

allerede beboere i vanskelige situasjoner som skaper en del uro i gata. Hva vil skje når ukrainerne skal flytte hjem til Ukraina? Blir boliger med rus og andre flyktninger som skaper like mye uro? Skal vi ha et felles samlingspunkt for personer i vanskelige situasjoner i en gate med så å si kun barnefamilier?

Bakkelia 116 (gnr. 15/bnr. 2135): Vi motsetter oss denne dispensasjonssøknaden. Dette på bakgrunn av at det her søkes om fradeling av en tomt som er for små til det tiltenkte formålet, for deretter å søke om dispensasjon på utnyttelsesgrad. Videre begrunnes alle søknader i denne prosessen feilaktig med henvisning til at det skal bygges leilighetsbygg for Ukrainske flykninger. Noe vi tviler på at er tilfelle, da disse ikke egner seg til formålet. Vår bekymring er at Sortland Kommune gjennom boligstiftelsen her skaper en getto for vanskeligstilte, mitt mellom en skole og barnehage.

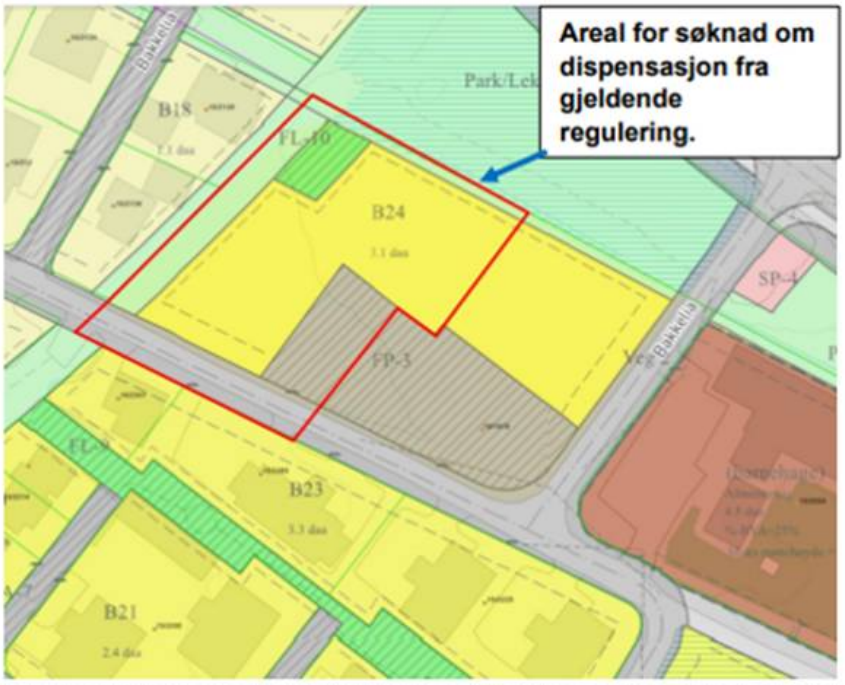
Nedenfor er søkers redegjørelse for å imøtegå nabomerknadene gjengitt:

Nabomerknadene tas til orientering. Det søkes i denne saken om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan. Fradeling av eiendom vil ikke tilføre noen endringer utover de tillatelser som allerede er gitt. Dispensasjonssøknaden tar ikke stilling til utnyttelsesgrad. Det er krav som må stilles til eventuell byggetillatelse. Dispensasjonssøknaden tar ikke stilling til annet enn en videreføring av gjeldende boligformål.

Administrasjonens vurdering av nabomerknadene er at de i hovedsak omhandler forhold som gjelder eventuell oppføring av bygg på eiendommen, og ikke selve dispensasjonssøknaden fra krav til bebyggelsesplan (detaljregulering).

Gjeldende plangrunnlag:

Området hvor det er søkt om fradeling er regulert til delvis boligformål, delvis til parkering for boligområde B24, delvis til vei og delvis til felles nærlekeplass (felt FL-10 i arealplankart) for boligområdene B18, B19 og B24 og turvei, gjennom reguleringsplan *Lamarka sør*, vedtatt 11.09.1999.



Illustrasjon 2: Søkers innsendte oversiktsbilde for areal det søkes om dispensasjon for å fradele.

Eiendommen omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til *bolig-formål* gjennom *Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027*, vedtatt 03.09.2015. Detaljeringssone i overordnet plan innebærer imidlertid at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde og ha forrang ved motstrid.

Aktsomhetsområde for marin leire:

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE's temakart kvikkleire. Det omsøkes å fradele eiendommen til boligformål som plasseres i tiltaksklasse K3-K4, iht. byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 andre punkt. K3- og K4- tiltak kan kun gjennomføres med geoteknisk vurdering og ytterligere dokumentasjon som beviser at prinsippene i NVE Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred, vedlegg 2 er fulgt. Det er innsendt geoteknisk vurdering og krav til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 anses for oppfylt.

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 kommunale etater:

SK Planavdeling:

Bygningsmyndigheten har innhentet uttalelse fra SK Planavdeling. Alle vilkår er samlet og opplistet i vedtaket. Nedenfor er uttalelsen gjengitt i kortform:

For eiendommen det søkes om å fradele er det krav om detaljregulering i områdereguleringen fra 1999, omtalt som "bebyggelsesplan" etter Plan- og bygningsloven av 1985. En områderegulering skal gi nødvendige områdeavklaringer, og der det er behov ytterligere detaljering og avklaring i forbindelse med bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern skal områdereguleringen følges opp med detaljregulering. For eiendommen det søkes å fradele er det nødvendig å følge plankravet om detaljregulering i områdereguleringen, slik at området blir planlagt i sin helhet. Detaljreguleringen sørger for at alle nødvendige forhold sikres i området generelt, og sikres for eventuelle kjøpere av de fradelte områdene, som f.eks. vann- og avløpsnett som er opp til standard, ettersom flere forhold ikke sikres tilstrekkelig i områdereguleringen.

SK Kommunalteknikk vei:

Bygningsmyndigheten har innhentet uttalelse fra SK Kommunalteknikk vei. Alle vilkår er samlet og opplistet i vedtaket. Nedenfor er uttalelsen gjengitt i kortform:

Vedrørende avkjørselsforhold her, er dette ansett som tilstrekkelig for området. Tiltaket medfører betydelig økning i trafikken her, men så fremt avkjørselen bygges slik beskrevet i situasjonsplanen og krav til siktsoner, stikkrenne, bredde og annet slik som Statens vegvesens føringer for bygging av avkjørsler til offentlig vei følges, anses dette som tilstrekkelig.

Vedrørende situasjonsplanen viser denne til maksimal stigning 1:12 på parkeringsplassen. Det påpekes at vann under ingen omstendigheter skal ledes fra parkeringsplassen og ut mot veien bakkelia. Avkjørsler skal normalt sett være lavere enn vei.

Det fremkommer ikke av søknad hvorvidt det planlegges at Sortland kommune skal overta intern parkeringsplass, vei til omsøkte bygg eller annen infrastruktur. Dersom det skal vurderes om dette skal overtas av kommunen, må der gjøres endringer slik at området kan driftes på hensiktsmessig måte, og følge de krav som gis av kommunalteknikk ved Sortland kommune, som vil i så tilfelle bli infrastruktureier.

SK Kommunalteknikk VA:

Bygningsmyndigheten har innhentet uttalelse fra SK Kommunalteknikk VA. Nedenfor er uttalelsen gjengitt i kortform:

VVA ble opparbeidet av Bulldozer Maskinlag for mer enn 15 år siden. Meningen var at SK skulle overta VVA, men dette ble ikke gjort. Bakgrunnen var at anlegget ikke oppfylte kravene til SK. Tatt opp med BM seinest i fjor sommeren 2023, uten at dette har ført fram.

Konklusjon: SK er ikke eier av VA i området (men vi mottar avløp for rensing, nedenfor aktuelle område og leverer vann).

DISPENSASJONSVURDERING

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.

Dersom begge de ovennevnte vilkår anses oppfylt *kan* forvaltningen gi dispensasjon. Det er ikke noen automatikk i at dispensasjon skal gis dersom vilkårene er oppfylte.

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.

<u>Vurdering av dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2.2</u>

Bestemmelsen fastsetter at det må foreligge bebyggelsesplan/detaljregulering før det kan fradeles fra felt B24. Statsforvalteren i Nordland har, i behandling av klage i sak 23/8564, bekreftet at det er riktig praksis av kommunen å kreve oppfyllelse av regulert krav til bebyggelsesplan, og at en bebyggelsesplan er tilsvarende en detaljregulering etter gjeldende plan- og bygningslov.

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan (detaljregulering) for å fradele en ny grunneiendom, hvor det er gitt innvilgelse av anmodning om unntak fra søknadsplikt for oppføring av boliger til personer fordrevet fra Ukraina.

Gjeldende hensyn bak reguleringsbestemmelse § 2.2 er at det gjennom en planprosess kan fastsettes mer i detalj hvordan arealet skal avklares og benyttes, for å sikre best mulig utnyttelse av områdene. Relevante momenter i vurderingen er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planutviklingen. Det følger av uttalelse (SM-2019/4292) fra Sivilombudet at hensynene til plankrav gjør seg tydelig gjeldende når det søkes om tiltak for større områder, og når områdereguleringen er mer åpen for hvordan arealet kan benyttes.

Det søkes om dispensasjon for å fradele en ny grunneiendom på ca. 2 525 m^2, til eksisterende arealformål med utgangspunkt i feltgrensene i arealplankart. Isolert sett vil fradeling av dette området uten godkjent bebyggelsesplan (detaljregulering) medføre at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Søker argumenterer for at utarbeidelse av en detaljreguleringsplan ikke vil tilføre noen nye momenter til saken, ettersom søker mener at innvilget anmodning om oppføring av boliger til personer fordrevet fra Ukraina innehar en detaljgrad tilsvarende en bebyggelsesplan (detaljregulering).
Administrasjonen er uenig med søker om at eksisterende reguleringsplan ivaretar de samme forhold som en detaljreguleringsplan, og at innvilget anmodning om oppføring av boliger til personer fordrevet fra Ukraina, er av en slik detaljgrad at alle forhold som kunne vært avklart i en detaljregulering, allerede er avklart.

Anmodningen om oppføring av boliger til personer fordrevet fra Ukraina ble innvilget etter unntaksbestemmelsen i pbl. § 20-9, som ikke omfatter fradeling. Før boliger skal kunne oppføres og tas i

bruk etter unntaksbestemmelsen, forutsettes det at kommunaltekniske forhold og krav til nødvendig infrastruktur er ivaretatte. Innsendte dokumenter i anmodningen tar ikke for seg i detalj hvordan kommunaltekniske forhold skal ivaretas, og administrasjonen finner ikke at dette overskygger dokumentasjonskravene for en bebyggelsesplan (detaljregulering).

Et annet moment som underbygger dette er at dersom gjeldende reguleringsplan hadde ivaretatt alle nødvendige forhold, ville det ikke blitt stilt særskilt krav til bebyggelsesplan for enkelte boligområder. Reguleringsbestemmelse § 8.3 viser til hvilke dokumentasjonskrav som skal inngå i bebyggelsesplan (detaljregulering) før tomter kan fradeles eller bebygges.

Søker argumenterer videre for at en fradelingstillatelse ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen, fordi kravet kan stilles i senere saker knyttet til etablering av bygg og infrastruktur på de aktuelle eiendommene. Administrasjonen viser til at etablering av infrastruktur slik som: vei, vann og avløp er forhold som skal være sikret og avklart før fradeling av grunneiendom kan skje, jf. pbl. kapittel 27. Dette for å sikre at tomter kan benyttes lovlig til sitt formål.

Administrasjon er kjent med at det er få boligtomter tilgjengelig i kommunen, og at det er stor etterspørsel etter boliger. Desto viktigere er det at eksisterende boligtomter utformes og forvaltes på en bærekraftig måte, gjennom gode planprosesser. *Lamarka Sør* er ett av få boligfelt hvor det enda finnes ubebygde og sentrumsnære boligtomter på Sortland. Det er derfor av stor interesse for offentligheten hvordan disse eiendommene benyttes. Dette kan sikres gjennom en planprosess, slik som reguleringsbestemmelsen § 2.2 stiller krav om.

Administrasjon finner at tiltaket medfører vesentlig tilsidesettelse av nevnte hensyn. Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd ikke er oppfylt.

Vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative, som innebærer at begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Formannskapet bes om å komme med andre argumenter ved eventuelt motsatt resultat. På denne bakgrunn, selv om første vilkår ikke er oppfylt har administrasjonen likevel valgt å vurdere det siste vilkåret.

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

Søker har ikke vist til hvilke fordeler det vil ha dersom dispensasjonssøknaden innvilges, foruten en påstand om at innvilgelse av dispensasjonssøknaden vil bidra til at kommunen unngår å bruke unødig saksbehandlingstid. Søker har heller ikke vurdert eventuelle ulemper innvilgelsen av dispensasjonen vil medføre.

Administrasjonen finner at det foreligger flere ulemper ved å dispensere fra reguleringsbestemmelsen:

- For det første vil fradeling av et ubebygde boligområder med krav til detaljregulering kunne medføre en mer vilkårlig bruk av arealene. Ved videre salg av flere mindre boligtomter vil dette kunne skape utfordringer for utvikling av et helhetlig boligområde hvor alle nødvendige forhold ivaretas (se uttalelse fra SK Planavdeling). Dersom mindre områder fradeles og utvikles stykkevis uten at planområdet sees i helhet, samt får avklart viktige forhold som bør fremkomme i en detaljregulering, slik som VVA., vil det kunne medføre utfordringer for videreutvikling av de resterende ubebygde områdene i *Lamarka sør*.
- For det andre vil dispensasjonen i neste rekke kunne medføre kommunaltekniske utfordringer, ettersom det ikke foreligger en detaljreguleringsplan som ivaretar nødvendig infrastruktur. Det fremgår av uttalelsen fra SK Kommunalteknikk VA at det har vært dialog mellom søker og kommunen om eventuell påkobling til kommunalt VVA i en årrekke, hvor eksisterende privat VVA-løsning ikke oppfyller kommunens krav til påkobling. Ettersom eiendommen planlegges for videresalg til en annen aktør som ønsker å oppføre to åttemannsboliger, vil det være av betydning hvorvidt den eksisterende VVA-løsning vil kunne tilfredsstille gjeldende krav, slik at planlagt oppførte boliger vil ha et velfungerende vann- og avløpsanlegg.

- En annen ulempe ved at det fradeles nye grunneiendommer hvor det planlegges å koble seg til privat VA, kan medføre at eiendommene ikke får tillatelse til å koble seg til privat VA. Forutsatt at det er uproblematisk avtalerettslig å koble seg til privat VA-anlegg, må det private VA-anlegger likevel ha kapasitet for nye boenheter som plasseres på de eventuelle nye grunneiendommene.
- Søkers påstand om at kommunen unngår unødig saksbehandlingstid ved innvilgelse av dispensasjonssøknaden tas ikke til følge, fordi kommunen skal saksbehandle innenfor lovens rammer. Det er ikke legitimt for kommunen å innvilge dispensasjonssøknader med hensikt å bruke mindre tid på saksbehandling.

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 ikke er oppfylt.

Administrasjonen er kjent med at dette er en spesiell sak, ettersom den knytter seg til en prosess for bygging av boliger til Ukrainske flyktninger i tråd med en egen bestemmelse om dette i Plan og bygningsloven. Det presiseres at bygging av boligene kan gjennomføres uten den fradelingen nærværende dispensasjonssøknad knytter seg til. Et avslag på dispensasjon i denne saken vil ikke medføre at boligene ikke kan bygges.

En dispensasjon skal heller ikke medføre uheldig presedens for lignende saker i fremtiden. Bygningsmyndigheten har på bakgrunn av sakens særegenhet kommet frem til at dispensasjonsbehandlingens utfall ikke vil skape presedens for andre dispensasjonssaker i samme område. Det betyr at bygningsmyndigheten anser at en eventuell innvilgelse av dispensasjon, i strid med bygningsmyndighetens anbefaling, i foreliggende sak ikke vil ha presedensvirkning for andre saker.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd ikke for oppfylt, og at dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2.2 ikke kan innvilges.

Administrasjonens anbefaling:

På bakgrunn av manglende oppfyllelse av vilkår for å administrativt kunne gi dispensasjon anbefaler administrasjon å avslå dispensasjonssøknad for fradeling av en ny grunneiendom fra gnr. 15, bnr. 1919.

Dersom man politisk etter en konkret og samlet vurdering mener at det finnes argumenter for å likevel innvilge dispensasjonssøknad, må formannskapet begrunne sin beslutning.

Vedlegg:
Kvitttering for nabovarsel
Dispensasjonssøknad for fradeling av parseller på eiendom 15/1919
Kvittering-Nabovarsel #1 (2)
SvarPaaNabovarsel - 2024-02-22T075531.746
SvarPaaNabovarsel - 2024-02-22T075708.994
SvarPaaNabovarsel - 2024-02-28T080255.063
Stadfestet avslag - Byggesak - Sortland 15/1919 - Fradeling av boligtomt