SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/3547
Dok.nr:	24/12526
Arkiv:	GNR-3/374, FA-L42
Saksbehandler:	Torbjørn Furu
Dato:	17.04.2024

Gnr. 3, bnr. 374 - behandling av dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelse § 2.1 for oppføring av tilbygg, Sigerfjordveien 67G

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 049/24	Formannskapet	02.05.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2.1 for oppføring av tilbygg på gnr. 3, bnr. 374, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet behandling - 02.05.2024 - PS-049/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Fellesforslag H, FRP, SP, foreslått av Rune Stigen Kvannli, Senterpartiet

1. Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 2.1 for oppføring av tilbygg på gnr./bnr. 3/374 jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.
2. Dispensasjon vil ikke medføre at hensynet bak reguleringsbestemmelsen blir 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.

Av møtedokumentene fra 2003 med vedtak av gjeldende reguleringsplan fremgår det at intensjonen allerede den gang var en utnyttelsesgrad på 40% BYA. Dette samsvarer godt med arrondering og størrelse på tomtene. I 2022 ble det vedtatt en mindre reguleringsendring for Strand 2. Her var argumentasjonen at en økning i utnyttelsesgraden ikke ville forringe, eller privatisere området ut over det som naturlig følger av konsentrert boligbygging.

Ut over det som fremgår av planbestemmelsen er det ikke mulig å få entydig klarhet i hva som var det reelle hensynet bak planbestemmelsen om utnyttelsesgrad når planen ble vedtatt. Siden hensynet bak bestemmelsen ikke er klart definert er det utfordrende for kommunen å vurdere om hensynet vil bli vesentlig tilsidesatt. Formannskapets vurdering ut fra kjente opplysninger er imidlertid at en økt utnyttelsesgrad ikke vil innebære negative konsekvenser verken for naboer, eller andre brukere av området.

I de nasjonale forventningene til kommunalplanlegging (2023) er det en gjennomgående anbefaling at kommunen skal legge til rette for fortetting for best mulig utnyttelse av arealene. Søknaden er i samsvar med gjeldende nasjonal politikk.

Konklusjon

Bygget vurderes å være i samsvar med Nasjonale forventninger til kommunal planlegging om fortetting, herunder også kvalitet og variasjon.

Vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon vurderes å være oppfylt. Hensynet i plan om å legge til rette for boligbygging på dette området tilsidesettes ikke, men styrkes.

Formålet i loven blir ikke tilsidesatt ved at bygget realiseres i tråd med gjeldende forskrifter.

Habilitet:

Beate Bø Nilsen har før møtet bedt om å få sin habilitet vurdert og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.

Vedtak

Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtar Formannskapet enstemmig Beate Bø Nilsen som habil i PS-sak 049/24.

Det er 9 repr. tilstede under behandling i saken.

Votering:

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens innstilling og fellesforslag fra H, FRP, SP, ble fellesforslag fra H, FRP, SP vedtatt mot 1 stemme;
8 stemmer for (5 H, 1 FRP, 1 SP, 1 AP)
1 stemme mot (1 SV)

Formannskapet PS - 049/24 VEDTAK:

1. Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 2.1 for oppføring av tilbygg på gnr./bnr. 3/374 jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.
2. Dispensasjon vil ikke medføre at hensynet bak reguleringsbestemmelsen blir 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.

Av møtedokumentene fra 2003 med vedtak av gjeldende reguleringsplan fremgår det at intensjonen allerede den gang var en utnyttelsesgrad på 40% BYA. Dette samsvarer godt med arrondering og størrelse på tomtene. I 2022 ble det vedtatt en mindre reguleringsendring for Strand 2. Her var argumentasjonen at en økning i utnyttelsesgraden ikke ville forringe, eller privatisere området ut over det som naturlig følger av konsentrert boligbygging.

Ut over det som fremgår av planbestemmelsen er det ikke mulig å få entydig klarhet i hva som var det reelle hensynet bak planbestemmelsen om utnyttelsesgrad når planen ble vedtatt. Siden hensynet bak

bestemmelsen ikke er klart definert er det utfordrende for kommunen å vurdere om hensynet vil bli vesentlig tilsidesatt. Formannskapets vurdering ut fra kjente opplysninger er imidlertid at en økt utnyttelsesgrad ikke vil innebære negative konsekvenser verken for naboer, eller andre brukere av området.

I de nasjonale forventningene til kommunalplanlegging (2023) er det en gjennomgående anbefaling at kommunen skal legge til rette for fortetting for best mulig utnyttelse av arealene. Søknaden er i samsvar med gjeldende nasjonal politikk.

Konklusjon

Bygget vurderes å være i samsvar med Nasjonale forventninger til kommunal planlegging om fortetting, herunder også kvalitet og variasjon.

Vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon vurderes å være oppfylt. Hensynet i plan om å legge til rette for boligbygging på dette området tilsidesettes ikke, men styrkes.

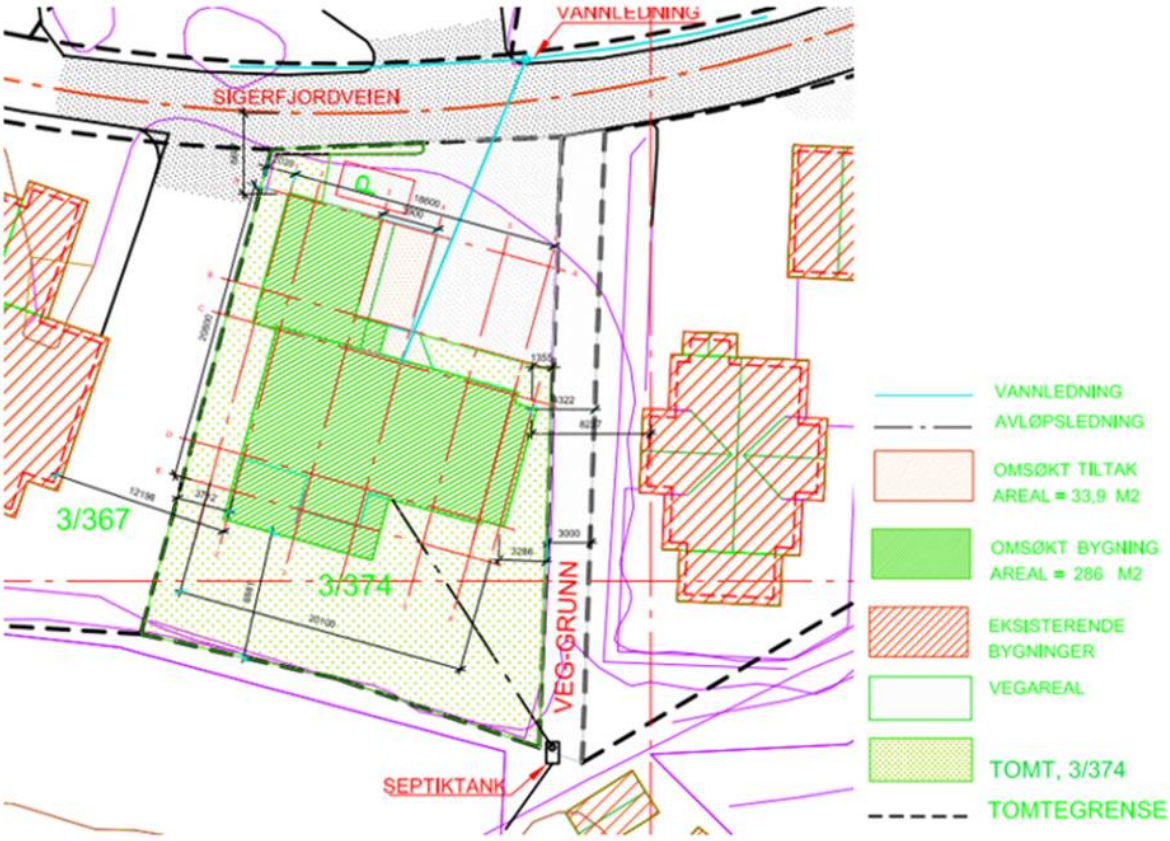
Formålet i loven blir ikke tilsidesatt ved at bygget realiseres i tråd med gjeldende forskrifter.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterende bolighus på eiendom gnr. 3, bnr. 374. Verken gjeldende reguleringsplan eller overordnet plan tillater høyere utnyttelsesgrad enn 30 %-BYA av den enkelte tomt, jf. reguleringsbestemmelse § 2.1.

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

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

FAKTA I SAKEN
Søknaden gjelder dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterende bolig på eiendom gnr. 3, bnr. 374. Eiendommen det søkes om dispensasjon for å oppføre tilbygg på, samt tilbygget, er vist på situasjonsplan under.



Illustrasjon 1: Innsendt situasjonsplan med tegnforklaring. Det rektangulære prikkefeltet nordøst viser omsøkt tiltak.

Tilbygget skal oppføres i en etasje og får et bebygd- og bruksareal på henholdsvis 36,5 m^2-BYA og ca. 35 m^2-BRA. Tiltakshaver opplyser at tilbygget får en lengde på ca. 8,7 meter, en bredde på ca. 3,9 meter og oppføres med pulttak. Tilbygget oppføres med pulttak med takvinkel på 15^o og får en gesimshøyde på ca. 3,3 meter.

Eiendommen har et har et areal på ca. 909 m^2, og eiendommens samlede grad av utnytting som følge av tiltaket blir ca. 36,8 %-BYA. For tiltaket blir minste avstand til nabogrense uendret, avstand til nærmeste bygning blir uendret og minste avstand til midten av kommunal vei blir uendret.

Nabovarsling:

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

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til *bolig-formål* gjennom reguleringsplan for *Kjerringnes*, vedtatt 26.06.2003.

Eiendommen omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til *boligbebyggelse* gjennom *Kommuneplanens arealdel – 2017-2029*, vedtatt 02.11.2017.

Både gjeldende reguleringsplan og overordnet plan tillater en utnyttelsesgrad på 30 % av den enkelte tomt.

Aktsomhetsområde for marin leire:

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE temakart kvikkleire. Tilbygg 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 byggegrense mot sjø:

Byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd gjelder ikke når annen byggegrense er fastsatt i reguleringsplan, jf. pbl. § 1-8 tredje ledd. I sakens tilfelle er det fastsatt egen byggegrense i arealplankartet som gjelder for den aktuelle eiendommen.

Tiltaket ligger innenfor fastsatt grense og er i samsvar med kommunens byggegrense.

Uttalelser fra andre kommunale etater:

SK Planavdeling:

Administrasjonen har innhentet uttalelse fra SK Planavdeling. Nedenfor er uttalelsen gjengitt i kortform:

BYA fastsettes gjerne i kommuneplanens arealdel, og skal angis i reguleringsplan for byggeområder. Utnyttelsesgrad er et viktig virkemiddel for å forme ny bebyggelse, både i ubebygde strøk og ved fortetting i sentrale strøk. I mer sentrale strøk vil det være viktig å ha mulighet til fortetting med høyere utnyttelsesgrad, for å gi god utnytting og utforming av arealene som er under høyere press. Avhengig av hvor oppdatert planverket er, kan det i områder som ønskes fortettet i overordnet plan være eldre reguleringsplaner med lav utnyttelsesgrad, hvor det er naturlig å gi dispensasjon for å imøtese målene i overordnet planverk.

For denne søknaden gjelder 30 %-BYA i både overordnet plan, og reguleringsplan, og området består av et nabolag med relativt små tomter utenfor sentrum. Det er generelt positivt at det fortettes i allerede utbygde områder, dersom det har til formål å få ned utbygging av ubebygde områder. I dette tilfellet er det derimot snakk om økt bygningsmasse på relativt små tomter (under ett mål). Konsekvensen ved å innvilge muligheten til å utvide bygningsmassen og bebygge større deler av tomten er blant annet mindre grøntareal, og rom mellom byggene på nabotomtene, noe som gjerne er en hensikt for området og en attraktivitet ved å bosette seg noe mindre sentralt. Det kan også føre til at flere av de omkringliggende tomtene i likhet ønsker å utvide bygningsmassen, og vil søke likebehandling i forhold til lignende saker. De totale konsekvensene for området kan med flere enkeltsaker bli en mye høyere %-BYA enn det som opprinnelig har vært planlagt for området.

Dersom man ser at det er formålstjenlig å legge til rette for større utnyttelsesgrad, kan det vurderes om Byggesak skal søke om reguleringsendring etter forenklet prosess for å endre noen av føringene i planen, istedenfor å innvilge flere enkeltdispensasjoner. Dette vil derimot påvirke nærliggende boligområder og reguleringsplaner, og er gjerne et forhold som burde vurderes i kommuneplanens arealdel.

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.

Vurdering av dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2.1:

Bestemmelsen fastsetter at utnyttelsesgrad av bebygd areal (BYA) ikke kan overstige 30 % innenfor den enkelte tomt. Oppføring av tilbygg medfører at utnyttelsesgrad økes til ca. 36,8 %-BYA, og er dermed i strid med overordnet kommuneplan.

Gjeldende hensyn bak fastsetting av grense for utnyttelsesgrad er å tilrettelegge for luft, lys og rom mellom bebyggelse. Relevante momenter i vurderingen om disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt er om det anses for at området blir for tett og vurdering om det blir begrensing av lys og uteoppholdsarealer, som følger av tiltaket.

Det søkes om dispensasjon for å oppføre et tilbygg med bebygd areal på ca. 36,5 m^2. Isolert sett vil utnyttelse av mer enn 30 %-BYA av en tomt medføre at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt.

Søker argumenterer for at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, fordi bygningens ytre geometri i forhold til nabogrenser og avstand til vei forblir uendret, og det vil fortsatt være rom mellom bebyggelsen i nabolaget. Tilbygget har lavere gesims enn gesimsen til eksisterende bygg, og søker mener derfor at tilbygget ikke vil medføre endringer i naboers utsiktsforhold eller medføre ulemper med tanke på sol- og skyggeforhold.

Eksisterende bebyggelse utgjør allerede en utnyttelsesgrad på ca. 33 %-BYA, som er ca. 3 % høyere enn det overordnet plan tillater. Ytterligere fortetting av eiendommen vil tilsidesette formålet, ettersom uteoppholdsarealet vil reduseres. Det søkes om å oppføre tilbygg som medfører en utnyttelsesgrad på ca. 36,8%, som er 6,8% høyere enn begrensingen i gjeldende reguleringsplan og overordnet kommuneplan, slik at uteoppholdsarealet på tomten blir betraktelig mindre.

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

Administrasjonens vurdering er at første vilkår i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt. Ettersom de to vilkårene i bestemmelsen er kumulative, er det etter administrasjonens skjønn ikke nødvendig å vurdere søknaden i forhold til bestemmelsens siste vilkår. For å kunne overstige utnyttelsesgraden som er fastsatt i overordnet plan, bør dette fastsettes gjennom mindre reguleringsendring, jf. SOMB-2014/3445. En mindre reguleringsendring vil bidra til at fremtidige byggesøknader i samme boligfelt i mindre grad vil kreve dispensasjon.

Dersom formannskapet kommer til et annet resultat enn administrasjonen i vurderingen av det første dispensasjonsvilkåret, har administrasjonen på bakgrunn av dette 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.

Innvilgelse av dispensasjonen vil kunne medføre følgende fordeler:

- Oppføring av tilbygg til eksisterende bolig vil gi boligen mer oppbevaringsplass til biler, tilhengere, utemøbler, utstyr til snørydding og lagerplass til brensel. Tilbygget vil således i større grad dekke tiltakshaverens ønsker for arealbruk.

Innvilgelse av dispensasjonen vil kunne medføre følgende ulemper:

- Opparbeidelsen av tilbygget vil ta av uteoppholdsområdene som er ment til å tilrettelegge for luft, lys og rom mellom bebyggelse. Eiendommens bebygde areal er før oppføring av tilbygg på ca. 299 m^2-BYA, som allerede utgjør ca. 33 %-utnyttelsesgrad, og overskrider overordnet plan med 3 % over hva som er tillatt. Et allerede begrenset uteoppholdsområde, vil etter oppføring av tilbygget bli ytterligere begrenset.
- Administrasjonen vil tilføye at krav til utnyttelsesgrad er vedtatt av kommunestyret for overordnet plan og i gjeldende reguleringsplan. Dispensasjon fra krav til utnyttelsesgrad vil kunne tilsidesette de tidligere politiske ønsker om hvor tettbebygd hver enkelt tomt i Sortland kommune skal være.

Søker argumenterer for at tilbygget ikke kommer nærmere naboer enn eksisterende bebyggelse på eiendommen, og siden byggets geometri vil harmonisere med boligbygget.

Administrasjonen vurderer det som uheldig at enkelttomter skal kunne overskride gjeldende krav til utnyttelsesgrad, fordi enkelttomter i det tilfellet vil redusere uteoppholdsarealene og luften som er tiltenkt å ha mellom bebyggelse i boligfeltet. Innvilgelse av økt utnyttelsesgrad for en enkelt tomt i et boligfelt, hvor det er mindre eiendommer, vil kunne ha innvirkning på utbyggingsmulighetene for omkringliggende bygninger.

Administrasjonen vil bemerke at bygget på eiendom gnr. 3, bnr. 374 kunne vært prosjektert i henhold til gjeldende planverk med tanke på utnyttelsesgrad. Da kunne bygget enkelt hatt integrert garasje og oppbevaringsløsninger, og der igjen unngå dispensasjonssøknad for oppføring av mer bebyggelse som i denne sak.

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 er oppfylt.

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 § 2.1 ikke kan innvilges.

Administrasjonens anbefaling:

På bakgrunn av manglende oppfyllelse av vilkår for å administrativt kunne gi dispensasjon anbefaler administrasjon å avslå dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelse § 2.1, for oppføring av tilbygg til eksisterende bolig på gnr. 3, bnr. 374.

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:
Sigerfjordveien 67G - Søknad om rammetillatelse - Gbnr. 3/374
SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT
Søknad om dispensasjon
Kvittering for Nabovarsel
Situasjonsplan

Utnytting - SITUASJONSPLAN 20.03.23
Tegning Ny Fasade
Tegning Ny Fasade
Tegning Ny Fasade- PERSPEKTIV. 20.03.23
Tegning Ny Fasade - UTV.PERSPEKTIV. 20.03.23
Tegning Ny Plan 1. ETG. 20.03.23
Tegning Ny Plan 2. ETG. 20.03.23
Tegning Nytt Snitt
Folgebrev - Vedleggsbrev byggesøknad