

Teknisk

Dato: 04.05.2026  
Løpenummer: 764/2026  
Arkivsaksnummer: 2020/263

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	

## Søknad om dispensasjon fra KPA- 12/44

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Det vises søknad om dispensasjon fra byggehøyde, fra Terje Gaustad for eiendommen 12/44.

Søknad om dispensasjon fra byggehøyder avslås. Begrunnelse er inntatt nedenfor.

## Saksopplysninger

Terje Gaustad har søkt om dispensasjon fra byggehøyder for oppføring av ny enebolig på eiendommen 12/44. Eksisterende bolig skal rives og det skal bygges en ny bolig i tre etasjer, jfr søknad av 06.02.26. Mønehøyden på det nye bygget vil være 10,2 m meter høyt.

Høyder på bygninger reguleres av plan og bygningslovens § 29-4 og kommuneplanens arealdel. I plan og bygningsloven er tillatt byggehøyde 9 meter og i Kommuneplanens arealdel (KPA) for Røst kommune er tillatt byggehøyde 8,5 meter for dette området. Tiltaket vil ligge 1,7 meter høyere enn KPA's bestemmelser.

I bestemmelsene til Røst kommunes arealplan, pkt 4.1.2, står det:

*«Maks tillatt bebygd areal, %-BYA, skal være 30 %. I områder der byggehøyder ikke er fastsatt skal maks tillatt mønehøyde være 8,5 m. Ved flatt tak skal maks tillatt gesimshøyde være 7,0 m.»*

Søknaden er sendt ut til berørte fagmyndigheter, naboer og andre berørte. Innen fristen er det innkommet to merknader til søknaden:

1. Røst historielag – ingen innvendinger
2. Nordland fylkeskommune – fraråder dispensasjon

## Vurderinger

Søknaden om dispensasjon behandles etter plan og bygningslovens kap 19. Det følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### Søkers begrunnelse

Søker mener at begge vilkår i § 19-2 er oppfylt, både ved at hensynet bak bestemmelsene ikke er vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klar større enn ulempene. Søker sier dette i sin søknad:

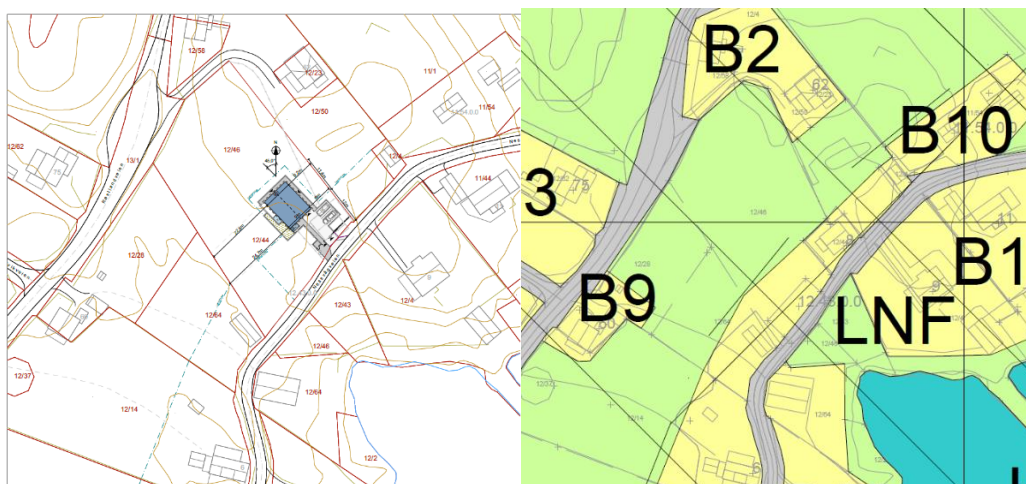
Hensynet bak bestemmelsen om maks tillatt mønehøyde er å begrense bygningers høyde, typisk for å sikre lys, luft og siktforhold mellom boligbebyggelse.

Søker viser også til en rekke fordeler med tiltaket som skal støtte opp under vilkårene for å kunne gi dispensasjon. Her vises det blant annet til at tiltaket erstatter en gammel bolig med en ny moderne bolig med fokus på bærekraft og energieffektivitet.

## Kommunens vurdering

Ved utarbeidelse av KPA (vedtatt i 2025) ble bestemmelsen om byggehøyde tatt inn. Hovedårsaken til denne bestemmelsen er landskapspåvirkning. De fleste boligene på Røst har lavere mønehøyde enn 8,5 m. Dette tiltaket legger dermed opp til en økt byggehøyde enn boligbebyggelsen som er i kommunen fra før. En enda høyere byggehøyde ville både vært potensielt skjemmende i det flate landskapet, og bryte radikalt med tradisjonene og eksisterende bebyggelse.

Plassering av boligen viser seg å være utenfor formålsgrensen for boligområde B10, i kommuneplanens arealdel. Hele boligen er plassert i LNF-område, hvor det ikke tillates oppføring av bygninger. Dette er ikke omtalt i dispensasjonssøknaden.



*Sammenligning av situasjonsplan og utsnitt fra KPA*

Røst har en særegent landskapsbilde, med nasjonal interesse. Røst tilhører landskapsregionen Nordlandsverran<sup>1</sup>, som strekker seg helt fra Vikna i Trøndelag i sør og opp til Steigen i nord. Her beskrives det lave landskapet på Røst som unikt. I tillegg er Røst med i «utvalgt kulturlandskap»<sup>2</sup>, en nasjonal ordning hvor kulturlandskap med nasjonal verdi.

Nordland fylkeskommune, som regional kulturmyndighet har frarådet å gi dispensasjon, da grunnlagsdokumentasjon ikke er god nok. De ønsker ett landskapsoppriss eller en modell av området.

Vår vurdering er at hensynet bak bestemmelsen om byggehøyde er å unngå stor landskapspåvirkning. I dette tilfellet ønsker man å øke byggehøyden 1,7 meter over tillatt byggehøyde. Dette anses å gi et negativt inntrykk i landskapet, da omkringliggende boliger har en langt lavere byggehøyde. Et annet moment er at en innvilgelse kan gi presedens for lignende saker i fremtiden.

Vilkåret for å gi dispensasjon er dermed ikke oppfylt.

---

<sup>1</sup> NIBIO's landskapsregioner

<sup>2</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumentarkiv/regjeringen-solberg/aktuelt-regjeringen-solberg/lmd/nyheter/2018/sept-18/nytt-utvalgt-kulturlandskap/id2611633/>

## Konklusjon og anbefaling

Innvilgelse av dispensasjon vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelser for byggehøyde. I tillegg er tiltaket ikke i samsvar med arealformålet i kommuneplanen. Søknaden anbefales avslått.

Cesilie Janette Borge

Kommunedirektør

Saksbehandler: Tom Ragnar Pedersen

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon 12/44
- 2 Dispensasjonssøknad T Gaustad 06 02 26.pdf
- 3 442 12 44.pdf
- 4 Høring - søknad om dispensasjon fra byggehøyder 12/44
- 5 brev.pdf
- 6 Kulturminnefaglig uttalelse - Søknad om dispensasjon fra byggehøyder gnr 12 bnr 44 - Røst kommune.pdf