SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/3904
Dok.nr:	24/17670
Arkiv:	GNR-15/2292, FA-L33
Saksbehandler:	Elise Lien
Dato:	04.06.2024

Gnr. 15, bnr. 2292 - dispensasjonssøknad fra krav til detaljregulering for fradeling, Sørlia

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 096/24	Formannskapet	27.06.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet vedtar å avslå søknad om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse 1.1.1 for fradeling av tre boligeiendommer i Sørlia, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet behandling - 27.06.2024 - PS-096/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Alternativt forslag fra Høyre, FrP og SP:, foreslått av Beate Bø Nilsen, Høyre

Formannskapet vedtar å innvilge søknad om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse 1.1.1 for fradeling av tre boligeiendommer i Sørlia, jf. plan- og bygningsloven (PBL) § 19-2.

Begrunnelse
Eiendommen er omfattet av Kommunedelplan Byplan Sortland Blåbyen 2015-2027. Kravet om utarbeidelse av reguleringsplan fremgår av § 1.1. Det generelle plankravet er videre fastsatt i bestemmelsens pkt 1.1.1 der det er angitt følgende:
Tiltak jf. Plan- og bygningslovens § 1-6 kan bare settes i gang på bakgrunn av godkjent reguleringsplan. Hvorvidt det kreves område- eller detaljregulering er spesifisert i bestemmelsene tilknyttet det aktuelle formålet. Jf. også unntaksbestemmelser i pkt. 1.1.2.

Unntaksbestemmelsens intensjon er at det i eksisterende utbyggingsområder skal være mulig med noe fortetting, uten at det kreves ny reguleringsplan. Den aktuelle eiendommen er lokalisert på felt B10. Dette er et felt som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, og formannskapet legger til grunn at fortetting vil gjelde på dette felte da det i dag er 3 eneboliger i det regulerte området.

Fradeling av tomtene vil ikke være til hinder for framtidig utvikling av boligfeltet. Det er en naturlig forlengelse av eksisterende boligfelt. Fradelingen vil ikke utløse en event. utbyggingsavtale da det er avklart med bruk av eksisterende kommunale ledningsanlegg

Formannskapet finner ikke at tiltaket medfører vesentlig tilsidesettelse av hensyn bak bestemmelsen.
Vurdering av fordeler og ulemper
Det andre vilkåret for å innvilge dispensasjon er at fordelene ved å innvilge dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
Formannskapet vurderer at fordelene som er anført i søknaden er tilstrekkelig for å vurdere at de er klart større enn ulempene. Tiltaket kan påbegynnes raskere enn ved en planprosess
Tiltaket er begrenset til tre eiendommer, og gjelder ikke hele feltet.

Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for oppfylt, og at dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2-1 kan innvilges.

Habilitet:

- **Einar Mårstad**
  BEHANDLING
  Einar Mårstad 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 at Einar Mårstad er inhabil i sak 096/24.
- **Rune Stigen Kvannli**
  BEHANDLING
  Rune Stigen Kvannli 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 at Rune Stigen Kvannli er inhabil i sak 096/24.

Votering:

Behandlingen av habilitet ble enstemmig vedtatt (5 H, 1 SP, 1 Frp og 2 Ap).

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot fremlagte forslag. Fremlagte forslag ble enstemmig vedtatt (5 H, 1 SP, 1 Frp og 2 Ap).

Formannskapet PS - 096/24 VEDTAK:
Formannskapet vedtar å innvilge søknad om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse 1.1.1 for fradeling av tre boligeiendommer i Sørlia, jf. plan- og bygningsloven (PBL) § 19-2.

Begrunnelse
Eiendommen er omfattet av Kommunedelplan Byplan Sortland Blåbyen 2015-2027. Kravet om utarbeidelse av reguleringsplan fremgår av § 1.1. Det generelle plankravet er videre fastsatt i bestemmelsens pkt 1.1.1 der det er angitt følgende:
Tiltak jf. Plan- og bygningslovens § 1-6 kan bare settes i gang på bakgrunn av godkjent reguleringsplan. Hvorvidt det kreves område- eller detaljregulering er spesifisert i bestemmelsene tilknyttet det aktuelle formålet. Jf. også unntaksbestemmelser i pkt. 1.1.2.

Unntaksbestemmelsens intensjon er at det i eksisterende utbyggingsområder skal være mulig med noe fortetting, uten at det kreves ny reguleringsplan. Den aktuelle eiendommen er lokalisert på felt B10.

Dette er et felt som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, og formannskapet legger til grunn at fortetting vil gjelde på dette felte da det i dag er 3 eneboliger i det regulerte området.

Fradeling av tomtene vil ikke være til hinder for framtidig utvikling av boligfeltet. Det er en naturlig forlengelse av eksisterende boligfelt. Fradelingen vil ikke utløse en event. utbyggingsavtale da det er avklart med bruk av eksisterende kommunale ledningsanlegg
Formannskapet finner ikke at tiltaket medfører vesentlig tilsidesettelse av hensyn bak bestemmelsen.
Vurdering av fordeler og ulemper
Det andre vilkåret for å innvilge dispensasjon er at fordelene ved å innvilge dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
Formannskapet vurderer at fordelene som er anført i søknaden er tilstrekkelig for å vurdere at de er klart større enn ulempene. Tiltaket kan påbegynnes raskere enn ved en planprosess
Tiltaket er begrenset til tre eiendommer, og gjelder ikke hele feltet.

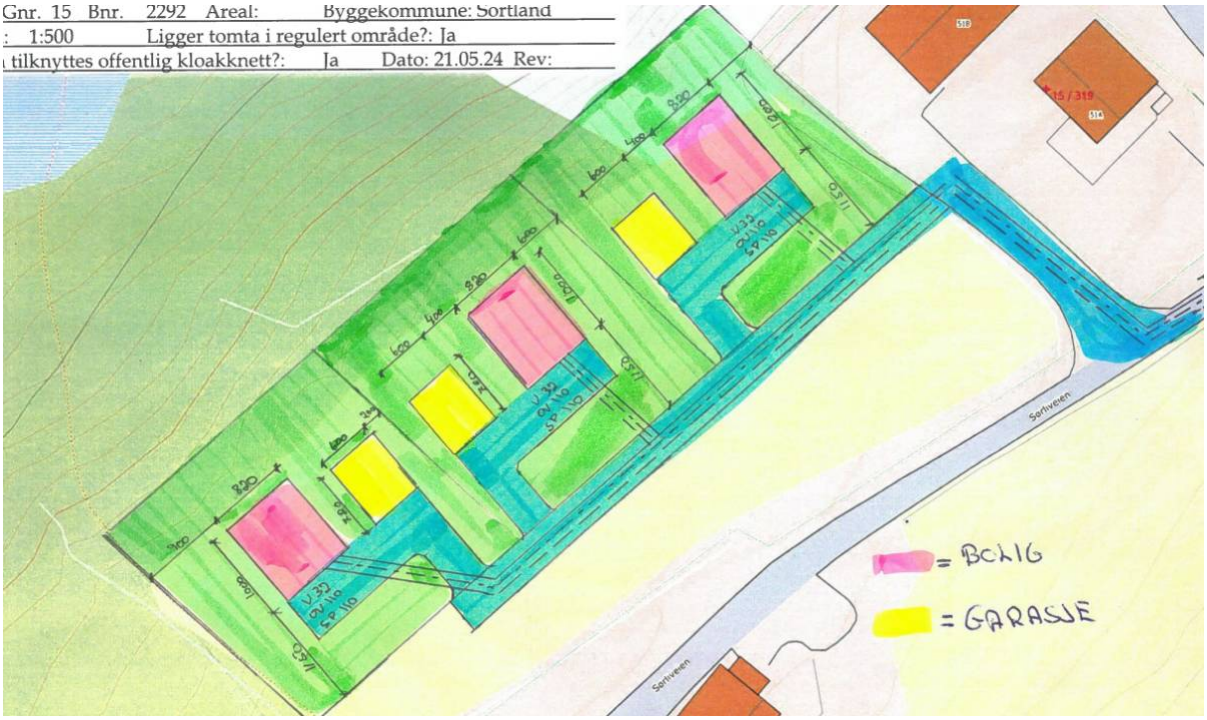
Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for oppfylt, og at dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2-1 kan innvilges.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder søknad om dispensasjon for fradeling av tre boligeiendommer i Sørlia. Fradeling av eiendommene er i strid med Kommunedelplan Byplan Sortland Blåbyen 2015-2027, og er derfor avhengig av dispensasjon. Det er søkt om dispensasjon fra planens bestemmelse 1.1.1 om plankrav.

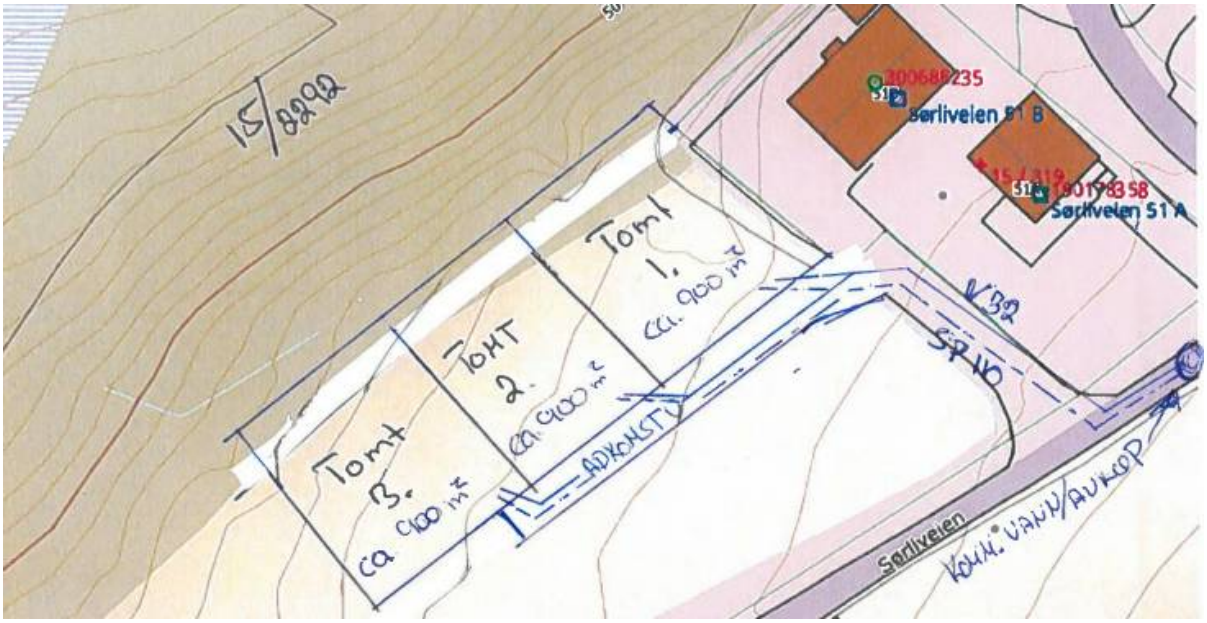
Behandling av søknaden om fradeling vil gjøres av administrasjonen, dersom dispensasjonen blir innvilget.

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

FAKTA I SAKEN
Det er søkt om fradeling av tre boligeiendommer i Sørlia. Eiendommene vil være på ca. 900 m^2. Eiendommenes avgrensning er vist på situasjonsplan under.



Eiendommenes størrelse er angitt på tidligere innsendt situasjonsplan. Disse to må ses i sammenheng og viser samme forhold:



Eiendommene er planlagt benyttet til bygging av eneboliger.

Flyfoto:



Eiendommen er markert med rødt.

Nabovarsling

Søknaden om fradeling er nabovarslet. Det er mottatt nabomerknader følgende nabomerknader til tiltaket:

Gnr. 15 bnr. 319, Sørliveien 51A:

Fellesvei må være stor nok til at det ikke medfører problemer med adkomst til eksisterende boliger.

Gnr. 15 bnr. 6:

Tre-Bo AS har levert inn nabovarsel med byggeplaner på bruksnummer 2292. Utbygger har ikke vært i kontakt for å avklare vegrett over vår eiendom, ei heller vegrett over felles privat vei. Sørliveien er ikke dimensjonert eller trafikkmessig tilrettelagt for økt trafikk slik den ligger i dag. Det er trangt og det mangler tiltak for myke trafikanter. Ytterligere utbygging generer anleggstrafikk som verken kommunal eller privat vei er dimensjonert for. Skal omsøkte eiendom benytte Sørliveien som adkomst til nye boliger

må det gjøres tiltak. Det er også nødvendig å avklare vegrett før kommunen eventuelt gir tillatelse for videre etablering i området.

Gnr. 15 bnr. 319:

Kjøpere av tomter må gjøres oppmerksom på fellesutgifter til brøyting og vedlikehold av felles vei gjennom Sørliveien veilag.

Ansvarlig søkers har kommentert følgende til nabomerknadene:

Gnr. 15 bnr. 319 og Gnr. 15 bnr. 6:

I 2000/2001 ble det utarbeid en utbyggingsavtale mellom Sortland kommune og en del grunneiere (se utbyggingsavtalen) som ønsker å bygge boliger på sine eiendommer.

I denne utbyggingsavtalen fremkommer det at kommunen er med å dekke en del av kostnadene med infrastrukturen. Bakgrunn for utbyggingsavtalen er å sikre videre utbygging mot sør. Grunneierne er da gjort kjent med at det på sikt vil bli økning av trafikk med videre utbygging. Ledningsanlegget som kommunen har vært med å bekoste, har kapasitet av tilkoblinger til flere husstander.

Sørlivn. er i godkjent reg. plan «Lamarka Sør» plankartet merket som kommunal veg. Det er da ikke en privat adkomstvei. Kommunen kan da saksbehandle og gi tillatelse til avkjørsel. I rapporten fra Norconsult den 03.06.19, fremkommer det at det er beskjedne mengde trafikkøkning og lengden på veien tilsier at boliggaten/boligveg ref. B.6 i Statens vegvesens håndbok N100 kan benyttes for boligfeltet. Se vedlagt rapport.

Ut fra et faglig synspunkt er Sørlivn. dimensjonert og beregnet for planlagte trafikkøkning i tråd med Sortland kommunes «Byplan Sortland – Blåbyen 2018- 2027».

Kan også nevnte at historisk har eiendom 15/20, som 15/2292 er utskilt fra, hatt adkomstvei siden begynnelsen av 1900 tallet over eiendom.

Det er ikke nødvendigvis slik at kommunen skal overta vegareal som fremdeles kan være privateid. I reguleringsplan Lamarka Sør er deler av Sørliveien og Rogneveien (gang- og sykkelsti) regulert til offentlig formål men grunnen eies av Lamarka Eiendom. I tillegg finnes det mange slike løsninger i Sortland sentrum.

Gnr. 15 bnr. 319:

Fellesutgifter til brøyting og vedlikehold av adkomstvei fram til kommunal veg skal hver enkelt tomteeier delta i kostnadene på lik linje som øvrige grunneiere. Utforming av privat felles adkomstvei utarbeides etter standard norm.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027, vedtatt 27.08.15. Området er avsatt til boligbebyggelse felt B10.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel - 2017-2029, vedtatt 02.11.2017. Området er avsatt til boligbebyggelse.

Uttalelse fra andre kommunale etater

Sortland kommune kommunalteknikk, vei:

Tilslutter meg uttalelser gjort av Norconsult ang trafikkmengde på den kommunale biten av Sørliveien, hva angår den private delen av veien forutsetter vi at nødvendige tillatelser er gjort med veieier. Ellers legges Håndbok N100 til grunn for etablering av ny vei i Sortland kommune.

Sortland kommune, Planavdelingen:

Sist innsendte planforslag i saken (17/419, planID 2017338) er fra 11.06.2020 hvor kommunen har svart ut at planforslaget ikke kan tas til behandling før det er komplett. Forslagsstiller har fått tydelig veiledning på hva som må utarbeides og utbedres i et revidert planforslag før det kan behandles og vurderes for høring og offentlig ettersyn. Kommunen kan ikke se å ha mottatt et revidert planforslag siden dette, og plansaken står på vent til kommunens krav er oppfylt.

Tiltakshaver etterspurte et møte 15.06.2023, i ønske om å få fremgang i planarbeidet. SK svarte ut at de samme forholdene fremdeles må etterfølges før saken vil få fremgang, men at kommunen kunne stille til møte dersom tiltakshaver kunne spesifisere hva de hadde behov for å få klarhet i. SK fikk ikke videre svar på denne henvendelsen.

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 plankrav

Eiendommen er omfattet av Kommunedelplan Byplan Sortland Blåbyen 2015-2027. Kravet om utarbeidelse av reguleringsplan fremgår av § 1.1. Det generelle plankravet er videre fastsatt i bestemmelsens pkt 1.1.1 der det er angitt følgende:

Tiltak jf. Plan- og bygningslovens § 1-6 kan bare settes i gang på bakgrunn av godkjent reguleringsplan. Hvorvidt det kreves område- eller detaljregulering er spesifisert i bestemmelsene tilknyttet det aktuelle formålet. Jf. også unntaksbestemmelser i pkt. 1.1.2.

Unntaksbestemmelsens intensjon er at det i eksisterende utbyggingsområder skal være mulig med noe fortetting, uten at det kreves ny reguleringsplan. Den aktuelle eiendommen er lokalisert på felt B10. Dette er et felt som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, og fortetting vil ikke gjelde på dette feltet. Etablering av boliger/tomter innenfor B10 kan ikke anses som fortetting, men etablering av nytt boligfelt.

Da tiltaket ikke innebærer fortetting, men ny etablering av tomter/boliger, faller ikke tiltaket inn under unntaksbestemmelsen i 1.1.2. Plankravet i bestemmelse 1.1.1 kommer derfor til anvendelse.

Videre er det i bestemmelse 2.2.1 angitt plankrav for nye boliger i planen. Her er det angitt at felt B10 er et av de nye områdene, og det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan før fradeling/bygging. Det stilles i tillegg krav om at hele feltet skal reguleres samlet. Dette er for å få til en helhetlig utvikling av området, som ikke kan ivaretas på samme måte ved unntak fra plankrav eller regulering av mindre områder på feltet, jf. 2.2.1 bokstav b).

Uavhengig av om det tidligere er gitt en byggetillatelse innenfor samme felt, gjør ikke dette at plankravet ikke skal håndheves. For å gjennomføre søknadspliktige tiltak/fradeling av eiendommer, stiller Byplanen krav om utarbeidelse av reguleringsplan for hele feltet før det søkes om tiltak etter plan- og bygningsloven.

På bakgrunn av dette er det nå søkt om dispensasjon fra kommunedelplanens krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Vurdering av hensyn

Det første vilkåret som må vurderes, er om hensynet bak bestemmelse, og formålet med planen, blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon. Enhver tilsidesettelse av hensyn vil ikke gjøre at vilkåret ikke er oppfylt, men en vesentlig tilsidesettelse medfører at kommunen ikke har anledning til å innvilge dispensasjon fra bestemmelsen.

Et av hovedhensynene bak plankravet som er fastsatt i denne kommunedelplanen er å sikre en helhetlig planlegging av nye boligfelt. Det er store områder som er avsatt til fremtidig boligbygging i kommunen, og en helhetlig plan for dette er nødvendig for å sikre en utvikling i tråd med kommunens ønsker. Det er også viktig for å sikre en hensiktsmessig løsning av teknisk infrastruktur, fordeling av boligtyper og for å ivareta krav til kvaliteter i den nye bebyggelsen. En dispensasjon fra denne bestemmelsen innenfor de nye boligfeltene kan ha en uheldig presedensvikning, og medføre at kommunens mister muligheten til å vurdere området som helhet.

Plankravet skal også ivareta en forutsigbarhet for blant annet naboer. Kommunedelplanen har ikke tilstrekkelige føringer for utviklingen av boligfeltet, og dette vil ivaretas gjennom en detaljregulering. En helhetlig plan for området gjør utviklingen og arealutnyttelsen forutsigbar.

Kommunedelplanen gjelder for et stort område, og er i mange tilfeller ikke tilstrekkelig detaljert til å avklare alle spørsmålene som må avklares gjennom en reguleringsplan. Det er derfor stilt krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for blant annet utbygging av nye boligområder i planen. Dersom det innvilges dispensasjon fra plankravet for nye boligområder innenfor kommunedelplanen, vil medføre at behov for helhetlig planlegging og utvikling ikke kan skje. Dersom det gis dispensasjoner for fradeling og utbygging, vil muligheten til å se området som en helhet bortfalle, og det kan skape uheldig presedens for senere saker. I tillegg er planen av nyere dato, noe som taler for at det bør være høy terskel for å innvilge dispensasjon.

Ansvarlig søker har argumentert for at hensynet ikke blir tilsidesatt, siden eiendommene i realiteten medfører en fortetting, og ikke er et nytt boligområde. Det argumenteres i tillegg for at det er påbegynt en reguleringsprosess, og at eiendommen blir inkludert i den.

Når det gjelder fortetting, er kommunedelplanen tydelig på hvilke tilfeller som anses som fortetting og hvilke tilfeller som faller utenfor dette begrepet. Her er det snakk om et boligfelt som ikke er utbygd, og som ikke er regulert ihht. kravet i kommedelplanen. Fortetting gjelder kun innenfor allerede utbygde felt som er særskilt angitt. Det er derfor klart at fortetting ikke gjelder i dette tilfellet. Det ble påbeynt en prosess for å regulere boligeiendommene i 2017. Dette arbeidet ble aldri komplettert eller ferdigstilt fra søker, og har saken har vært inaktiv i flere år. Ved regulering, må derfor dette arbeidet startes på nytt, da dokumentasjonen som ble sendt inn er utdatert. Da utbygger aldri kompletterte denne prosessen, kan ikke kommunen legge til grunn at det vil gjennomføres på nytt.

Administrasjonen finner at tiltaket medfører vesentlig tilsidesettelse av hensyn bak bestemmelsen. 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.

Dersom formannskapet kommer til et annet resultat enn administrasjonen i vurderingen av det første vilkåret, har administrasjonen på bakgrunn av dette valgt å vurdere det siste vilkåret.

Vurdering av fordeler og ulemper

Det andre vilkåret for å innvilge dispensasjon er at fordelene ved å innvilge dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Personlige og økonomiske fordeler kan ikke tillegges vekt i vurderingen.

En innvilgelse av dispensasjonen kan medføre følgende fordeler:

- Tiltaket kan påbegynnes raskere enn ved en planprosess
- Tiltaket er begrenset til tre eiendommer, og gjelder ikke hele feltet

En innvilgelse av dispensasjonssøknaden kan medføre følgende ulemper:

- Presedens for senere dispensasjonssøknader om etablering av nye eiendommer innenfor nye boligområder
- Fratar kommunen muligheten til å gjennomføre en helhetlig planlegging av området, som både hensyntar naboer, men som også kan planlegge infrastruktur som er tilpasset hele området, og ikke kun enkelte eiendommer.

I dispensasjonssøknaden argumenteres det for at en dispensasjon vil bidra til å løse mangel på boligtomter på Sortland, i tillegg til at tiltaket må anses som fortetting. Videre redegjøres det for et pågående planarbeid som vil innlemme eiendommene i reguleringsplan på sikt. Det vises også til at bransjen er under stort press, og at det er nødvendig å få dispensasjon for å sikre jobb.

Administrasjonen vurderer at fordelene som er anført i søknaden ikke er tilstrekkelig for å vurdere at de er klart større enn ulempene. Planprosess for dette området ble påbegynt i 2017, men ble aldri fullført. Utbygger fulgte ikke opp plansaken mot kommunen, og saken har derfor blitt avsluttet som ikke komplett. Dersom reguleringsplanen hadde blitt komplettert, er det sannsynlig at utbygging kunne begynt for en stund siden.

Videre anses det som en fordel ved dispensasjon, at tiltaket kun gjelder tre eiendommer og ikke hele feltet. Det argumenteres for at tiltaket da må anses som fortetting, og ikke utbygging av nytt felt. Da det er tydelig fastsatt i kommunedelplanen hva som anses som fortetting og hva som er utbygging av nye områder, er det vanskelig å vurdere dette som en fordel. Kommunen vurderer at det å dispensere fra plankravet for tre eiendommer er en stor ulempe, da området ikke kan vurderes som en helhet.

Vi vurderer også at en eventuell innvilgelse av dispensasjonssøknaden kan medføre en uheldig presedens for liknende søknader. Vi kan ikke se at det er noen særlige grunner i denne saken som gjør at den skiller seg fra liknende saker i stor grad.

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.

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 administrasjonen å avslå søknaden om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse 1.1.1 om plankrav for fradeling.

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

Vedlegg:
SV: Saksnr. 23/3904 - Søknad om fradeling av tomter
Eksempel på situasjonsplan.pdf
Fasader Skansen.pdf
Plan og Snitt Skansen.pdf
Vedr. saknr. 23/3904 - Søknad om fradeling av tomter
Søknad om fradeling av tomter
Oversiktskart Sørlia Boligfelt.pdf
Søknad om tillatelse i ett trinn Gbnr. 15/2292
Notat - Vurdering av veisystem
Nabomerknader
Nabomerknader
Nabomerknader
Tegning Ny Plan - Situasjonsplan
Vedr. søknad om fradeling 3 stk tomter