Forberedelse byggesøknad Gbnr 15/1919 (Område B26) i Sortland kommune

Endring av søknad om dispensasjoner

Den 27. juni 2023 søkte vi, gjennom Mestergruppen Arkitekter AS, om en rekke dispensasjoner fra reguleringsplanen for Lamarka Sør. Foruten en foreløpig vurdering fra daværende teknisk sjef, Terje Kili, har vi ikke fått svar på vår søknad.

Når opprinnelig søknad ble sendt inn, var det med bakgrunn i at administrasjonen ga oss beskjed om at det var krav om detaljregulering på dette tomteområdet. I et forsøk på å komme i gang med et sårt tiltrengt boligprosjekt på Sortland, sendte vi en dispensasjonssøknad for ett konkret bygg, hvor vi signaliserte at vi måtte komme tilbake til resten av tomteområdet. Dessverre fikk vi ingen tilbakemelding på vår søknad, så vi fikk ikke startet prosjektet i 2023.

I venteperioden har vi videreutviklet vårt prosjekt, samtidig som Formannskapet har gitt tydelige signaler gjennom å innvilge dispensasjon fra kravet om bebyggelsesplan for fradeling av tomten. På bakgrunn av dette sender vi nå en oppdatert søknad om dispensasjon, slik at vi forhåpentligvis kan igangsette bygging av familieboliger i 2024.

Det søkes med dette om dispensasjon fra følgende bestemmelser i gjeldende reguleringsplan:

§2.2 Områder for bolig
B1: Boligtype
B2: Krav til bebyggelsesplan
B3: U-grad
B4: Takvinkel

Begrunnelse for dispensasjoner:

B1: Boligtype – Tomannsboliger, rekkehus og kjedehus

Dette er en dispensasjon vi i utgangspunktet er usikker på om det er behov for å søke om, men vi gjør det for å være sikker.

I vårt prosjekt har vi tegnet inn 2 stk. korsdelte firemannsboliger. Firemannsboliger er ikke spesifikt nevnt i tillatte boligtyper for delfeltet, men det har bl.a. i tilgrensende delfelt vært praktisert som innenfor boligtype-beskrivelsen.

I praksis vil ikke en korsdelt firemannsbolig skille seg fra rekkehus eller kjedehus i utforming og størrelse. Eneste forskjellen er at firemannsboligen vil ha alle funksjoner på ett plan, mens f.eks. et rekkehus vil ha funksjonene delt over 2 (og i noen tilfeller 3) etasjer.

Ved å kunne bygge firemannsbolig vil kjøperne få mer utnyttbart areal for kjøpesummen, i stedet for at mye av areal går bort til trapp, gang etc. I en tid hvor det er kostbart å bygge nytt, er

det slike små grep som kan utgjøre forskjellen på om en nyetablerer eller liten familie har råd til å etablere seg med egen bolig.

For øvrig vil ikke en firemannsbolig ha noen negativ påvirkning på naboområdet med hensyn til sol/skygge, trafikk, støy etc. Nabotomten er allerede bygd ut med firemannsboliger, så det vil heller ikke føre til noe krasj mot eksisterende bebyggelse.

Vi kan ikke se noen særlige ulemper med å innvilge dispensasjon, og mener da naturlig nok at fordelene ved å innvilge er større enn de eventuelle ulempene.

B2: Krav til bebyggelsesplan

Fra administrasjonen i Sortland kommune er det valgt å definere setningen «krav om bebyggelsesplan» i reguleringen, som et krav om *detaljregulering*. Formannskapet har i sak 32/24, den 21. mars 2024, innvilget dispensasjon fra dette kravet på den aktuelle tomten. I dette vedtaket var hovedspørsmålet fradeling av tomt. For å forsikre oss om at denne dispensasjonen også gjelder for byggeplaner, søker vi med dette om dispensasjon fra kravet om å utarbeide *bebyggelsesplan/detaljregulering*.

Vår argumentasjon for dette er at det – i alle fall for oss – fremkommer tydelig at når reguleringsplanen ble laget, var formålet med bestemmelsen om å lage *bebyggelsesplan* at man skulle tegne inn det man skulle bygge. Det vi i dag kjenner som en utenomhusplan. Reguleringsplanen innehar alle de bestemmelsene som man forventer å se i en detaljregulering, slik som utnyttelsesgrad, gesims- og mønehøyder, parkeringskrav etc. Detaljeringsgraden er høyere enn f.eks. reguleringsplanen for Strandskogmarka, som er nylig vedtatt og ligger rett nedenfor denne tomten.

Å kjøre en detaljregulering på denne tomten vil være både fordyrende og tidkrevende, noe som gjør at boligene blir dyrere for kjøperne, samt at det tar lengre tid å få boligene bygd og tilgjengeliggjort. Sortland har et prekært behov for boliger, spesielt i denne kategorien som retter seg mot nyetablerere, familier og lignende.

Vi mener, som formannskapet konkluderte med i sitt vedtak i 32/24, at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

B3: U-grad

BYA i vårt prosjekt er 28,9%. I gjeldende reguleringsplan er maksimal utnyttelse 25% BYA. Vi søker dermed om dispensasjon fra dette kravet.

Vår argumentasjon for dette er at det i Byplanen er prioritert fortetting av eksisterende boligområder. Dette er konkretisert i Byplanens *§2.2.3 Fortetting i eksisterende boligområder* hvor det er definert at fortettingsprosjekter kan ha maksimal BYA på 30%.
Siden Byplanen ble vedtatt har dette ligget til grunn som normal praksis.

BYA% i dette konkrete prosjektet er lavere enn 30%, samtidig som det er inkludert 2 parkeringsplasser pr. enhet i BYA. Byplanens krav til parkering for denne boligtypen er 1,5 p-plass pr. enhet, noe som vil si at hvis vi hadde søkt – og fått innvilget – dispensasjon for å legge til grunn 1,5 p-plass, vil vi vært innenfor 25%-kravet.

Etter vår mening er bebyggelsens kvalitet ivaretatt i vår løsning, både med hensyn til vårt prosjekt og omkringliggende bebyggelse. Vi mener således at fordelene ved å innvilge en dispensasjon er større enn ulempene.

B4: Takvinkel

Reguleringsplanen sier at takvinkel skal være mellom 20-40gr. Vår planlagte løsning har et asymmetrisk saltak med takvinkel på hhv. 10gr og 25gr. Vi søker dermed om dispensasjon fra dette kravet.

Dette er i utgangspunktet et krav vi kan innrette oss etter, men for å bedre siktforholdene for naboene har vi valgt en løsning som gir lavere mønehøyde.
Visuelt sett beholder man samme uttrykket som på omkringliggende bebyggelse som stort sett har saltak. Det er også bygd pulttak i nabolaget tidligere, samtidig som det nå bygges med pulttak på nabotomten. Vi ser dermed ikke at en liten justering av takvinkelen vil påvirke uttrykket for boligområdet som helhet.

Vi mener samlet sett at fordelene ved å innvilge dispensasjonen (lavere takhøyde og bedre utsikt for naboene), er klart større enn ulempene.

Vedlegg: Situasjonsplan, plantegning og visualiseringer.

Med hilsen

Mathias Remen-Hansen

Daglig leder

917 52 096 / mrh@kronstein.no

KRONSTEIN
EIENDOM