SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/7775
Dok.nr:	24/18142
Arkiv:	GNR-15/2323, GNR-15/2324, FA-L42
Saksbehandler:	Torbjørn Furu
Dato:	07.06.2024

Gnr.15, bnr. 2323 og 2324 - Behandling av dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan - Oppføring av to lagerhaller og kontorbrakker

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 098/24	Formannskapet	27.06.2024

INNSTILLING

Formannskapet vedtar å innvilge søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 9, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet behandling - 27.06.2024 - PS-098/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

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

Dispensasjon for midlertidig brakkerigg tidfestes til maksimalt 3 år fra 01.07.24.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling og fremlagte forslag ble behandlet samlet. Innstillingen med tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt (6 H, 1 SP og 2 Ap).

Formannskapet PS - 098/24 VEDTAK:
Formannskapet vedtar å innvilge søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 9, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Dispensasjon for midlertidig brakkerigg tidfestes til maksimalt 3 år fra 01.07.24.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder dispensasjon fra krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan i reguleringsplan for Vestmarka næringsområde for oppføring av to lagerhaller og kontorbrakker på eiendommen gnr. 15, bnr. 2323 og 2324.
Saken skal ses i sammenheng med saksnr. 24/1146 som omfatter oppføring av kontor- og verkstedbygg på samme eiendom som er også avhengig av dispensasjon fra kravet til utarbeidelse av bebyggelsesplan.

Behandling av byggesaken gjøres av administrasjonen dersom dispensasjonene blir innvilget.

FAKTA I SAKEN
Søknaden gjelder dispensasjon for oppføring av to lagerhaller og en midlertidig brakkerigg bestående av åtte brakker på eiendommene gnr. 15, bnr. 2323 og bnr. 2324. I tillegg søkes det om etablering av ny (egen) avkjørsel fra eiendom gnr. 15, bnr. 2324. Lagerbyggene skal benyttes til lagring av utstyr brukt i bedriften og kontorbrakker for administrasjon av lokasjonen. Brakkeriggen er tenkt som en midlertidig kontorløsning til nytt administrasjonsbygg er oppført på eiendommen.

Omsøkte lagerhall på eiendom gnr. 15, bnr. 2323 får et bebygd areal på 1000 m^2-BYA og bruksareal på 990 m^2-BRA. Lagerhall på eiendom gnr. 15, bnr. 2324 får et bebygd areal på 600m^2-BYA og bruksareal på 595 m^2 - BRA. Brakkeriggen får et bebygd areal på 218 m^2-BYA, og et bruksareal på 193 m^2 - BRA. I tillegg er det avsatt 432 m^2 til parkeringsareal på eiendom gnr. 15, bnr. 2323, og 324 m^2 på eiendom gnr.15, bnr. 2324.

Lagerhallene prosjekteres med saltak, gesimshøyde på 5,063 m og mønehøyde på 7,742 m. Brakkeriggen prosjekters med saltak, gesimshøyde på 3,445 m og mønehøyde på 4,00 m.

Eiendommen gnr. 15, bnr. 2323 har et areal på 10 655 m^2, og eiendommens samlede grad av utnytting som følge av tiltaket blir 25 %-BYA. Omsøkte lagerhall sin minste avstand til midten av regulert veg er ca. 20 meter, minste avstand til nærmeste spillvannsleding er 6,3 meter.

Eiendommen gnr. 15, bnr. 2324 har et areal på 6 048 m^2, og eiendommens samlede grad av utnytting som følge av tiltaket blir 26,7 %-BYA. Omsøkte lagerhall sin minste avstand til midten av regulert veg er ca. 95 meter, minste avstand til tomtegrense er 4 meter.

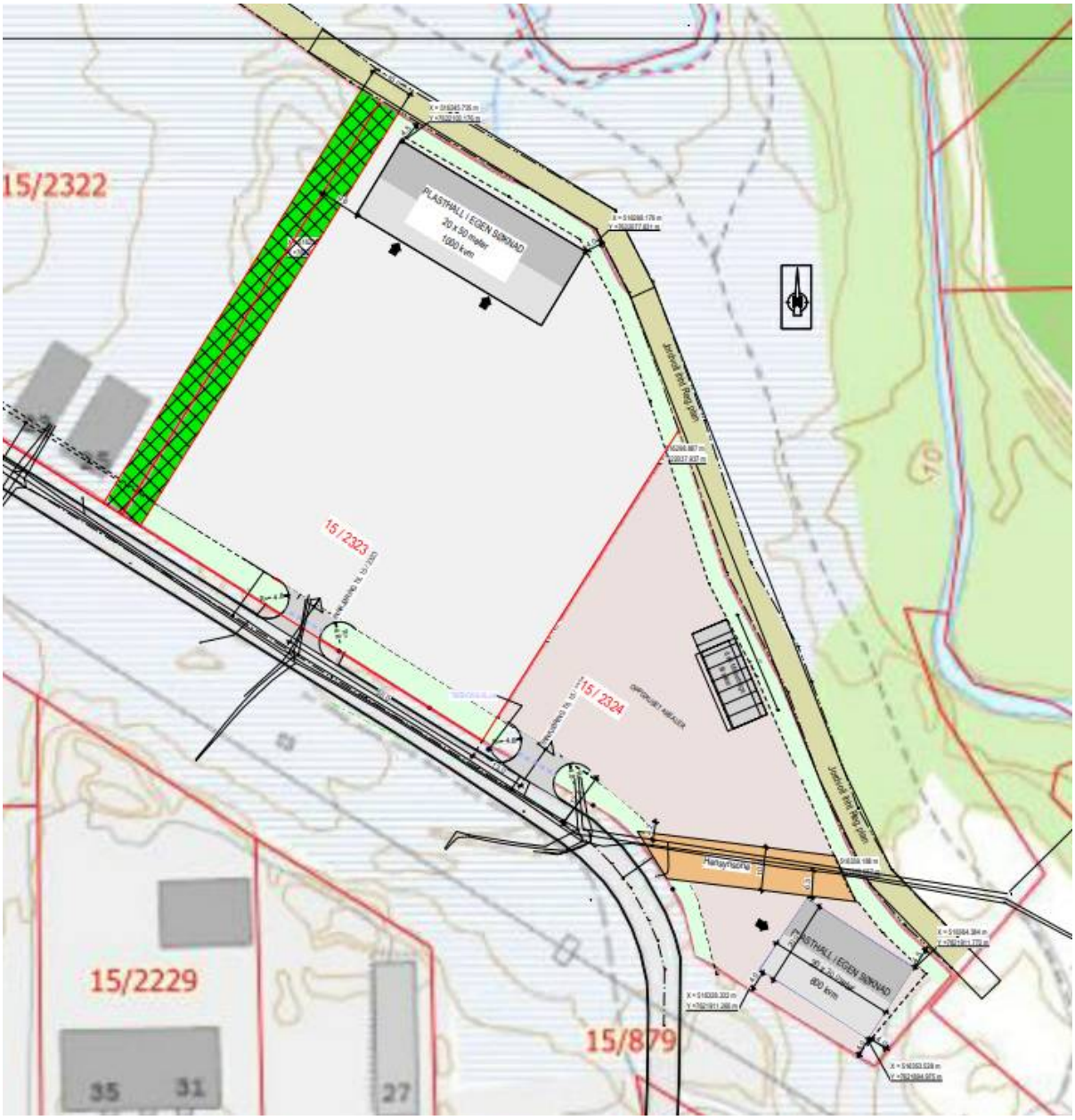
Tiltaket er innenfor regulert byggegrense. Det skal også opparbeides en jordvoll mellom virksomheten og friluftsområdet. Jordvollen etableres utenfor eiendommens industriformål.

<u>Flyfoto:</u>



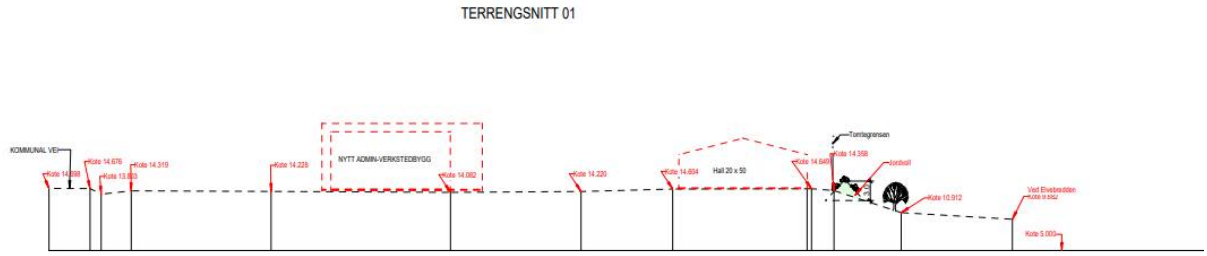
Omsøkte eiendom er markert med rød linje

<u>Situasjonskart:</u>

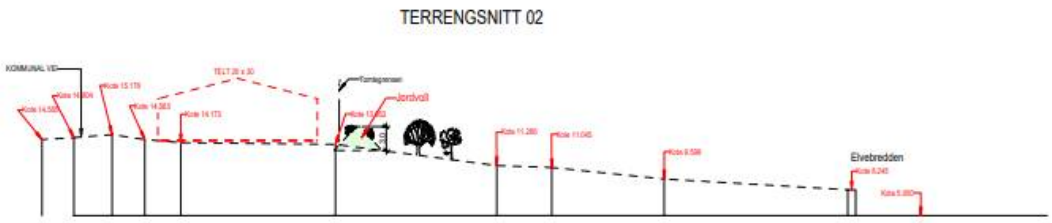


Over vises innsendt situasjonskart som viser tiltakets plassering på eiendommen.

<u>Terrengsnitt:</u>



Gnr. 15, bnr. 23243: Terrengsnittet viser byggehøyde og tiltakets kontekst sett mot omkringliggende bebyggelse



Gnr. 15, bnr. 2324: Terrengsnittet viser byggehøyde og tiltakets kontekst sett mot omkringliggende bebyggelse.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til *industri/næringsformål felt IN5* gjennom reguleringsplan *Vestmarka næringsområde* vedtatt dato 19.04.2001 revidert 09.03.2023. (Endringen av planen omfatter bl.a. endring av utnyttelsesgrad fra 25% til 70% (IN2-IN8), og formålsgrensen for IN2 jevnes ut).

Eiendommen omfattes også av, og ligger i et område som er avsatt til *næringsformål felt N02* 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.

Motstridende planer:
Utgangspunktet er at vedtatte planer gjelder side om side, men reguleringsplanen skal fortsatt gjelde og skal ha forrang ved motstrid, jf. detaljeringssonen i overordnet plan.

Planbestemmelsen 2.9.2 for N02 fastsetter at «*Det skal opparbeides en jordvoll mellom virksomheten og friluftsområdet på næringseiendommen. Denne skal være min. 3 m høy og beplantet og utformet som landskap. Jordvollen skal være sammenhengende mellom eiendommene*». Videre står det at «*Byggegrense settes til 10 m mot avsatt friområde*».

Ettersom gjeldende planer innehar motstrid når det gjelder byggegrense er det reguleringsplan som får forrang, jf. detaljeringssone. Jordvoll må tolkes å være underformål til *grønnstruktur/friluftsområde* – ikke næring og industri, jf. pbl. § 11-7. Jordvoll må dermed etableres utenfor eiendommens *industri-formål*.

Tiltaket er dermed i samsvar med planens formål og bestemmelser.



Reguleringsplan for Vestmarka næringsområde hvor de aktuelle tomten markert med rødt

Aktsomhetsområde for marin leire:
Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVEs temakart kvikkleire.
Søker har innsendt geoteknisk rapport og geoteknisk notat utarbeidet av TaRe AS. Notatet konkluderer med området kan utbygges uten særskilte tiltak for å ivareta områdestabiliteten.

Kommunen legger ansvarlig foretak sin redegjørelse til grunn i vurderingen og anser krav til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 som oppfylt.

Aktsomhetsområde for flom:
Eiendommene ligger innenfor aktsomhetsområde for flom iht. NVE temakart flom aktsomhetsområde.
Søker har innsendt vurdering av fare for flom utarbeidet av TaRe AS. Notatet for flom konkluderer med følgende: *«Ut fra de regler og veiledninger finner vi at allerede utarbeidet Rapport: Flom- og vannlinjeberegninger - Vestmarka Næringsområde, samt kartgrunnlag fra NVE kartdatabase danner grunnlag for å vise at etablering av bebyggelse på aktuelle tomter ikke vil medføre noen fare med henblikk på flomskade.»*

Kommunen legger ansvarlig foretak sin redegjørelse til grunn i vurderingen og anser krav til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 som oppfylt.

Nabovarsling:

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

Stig Pedersen på vegne av Sortland sokn, gnr. 15/bnr. 2044: Merknaden går i hovedsak ut på at omsøkte tiltak kan være til sjenanse for pårørende som skal besøke gravplassen da tiltaket blir nærmeste nabo til parkeringsplassen for Sortland hovedkirkegård på Selnes.

Nedenfor er søkers redegjørelse for å imøtegå nabomerknad gjengitt:

- *Ansvarlig søker tar merknaden kun til info i saken. Byggene er plassert og innenfor bestemmelsene i reguleringsplanen for området. Det er bygd jordvoll mot friområdet og gravplassen.*

Kommunens vurdering av innkomne merknader: Bygningsmyndighetens vurdering av nabomerknaden, er at den medfører betydelig ulempe for nabo og merknaden tas til følge.

Uttalelser fra andre myndigheter:

Saken har vært sendt til relevante myndigheter for uttalelse. Vi har mottatt forhåndsuttalelse fra SK Planavdeling som er gjengitt under.

SK Planavdeling:

Det stilles krav om bebyggelsesplan, jf. § 9 i bestemmelsene for områdereguleringen Vestmarka næringsområde (2002165). 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. Kravet om bebyggelsesplan har i gjeldende plan ikke blitt fulgt opp for tidligere tiltak, og området er i stor grad utbygd i dag. Området innehar også infrastruktur under og på grunnen, med tilstrekkelig kapasitet for omsøkt tiltak. Kravet om bebyggelsesplan skal som hovedregel følges, men kravet må likevel være hensiktsmessig. Det ansees i denne saken som uhensiktsmessig å kreve bebyggelsesplan ettersom § 9 punkt b. og c. er ferdig utbygd/avklart for hele området med tilstrekkelig kapasitet, og punkt a., d., e., f., og g kan avklares i byggesaken. Likebehandling er også et viktig punkt når kravet om bebyggelsesplan for hele planområdet ikke har blitt fulgt, så lenge punktene i § 9 for bebyggelsesplan vurderes å være på plass og mulig å avklare i byggesaken. Hadde området vært mindre utbygd uten infrastruktur på plass ville det vært nødvendig å ytterligere detaljere og avklare tiltakene gjennom detaljregulering.

ANSVARLIG SØKER REDEGJØRELSE FOR Å INNVILGE DISPENSASJONSSØKNAD FRA KRAVET OM BEBYGGELSESPLAN

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonssøknaden med at omsøkte bygg er næringsbygg og etableres innenfor område avsatt til industri/næring. Videre begrunnes søknaden med at innsendte tegninger og annen dokumentasjon omhandler og beskriver punktene ifht. en bebyggelsesplan og bør å være dekkende som dokumentasjon for å innvilge dispensasjonen. Det kommer videre frem i begrunnelsen at det innenfor planområdet tidligere er utbygd med samme type virksomhet uten behov for bebyggelsesplan.

DISPENSASJONSVURDERING:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

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.

Utgangspunktet for en dispensasjon er at denne må være til fordel for allmennheten, og ikke private interesser. Sivilombudsmannen har uttrykt at det må foreligge spesifiserte, klare grunner av en slik karakter og en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn den aktuelle plan eller bestemmelse skal ivareta. Kun de grunner som ligger innenfor de rammene plan- og bygningsloven angir, er relevant i vurderingen.

Vurdering av dispensasjon fra reguleringsplanens § 9, krav om bebyggelsesplan:
Det søkes om dispensasjon fra § 9 - Bebyggelsesplan. Denne bestemmelsen fastsetter at det ved utbygging av de forskjellige områdene i reguleringsplanen skal det utarbeides en bebyggelsesplan, senere omtalt som detaljregulering. Det søkes om dispensasjon for å utbygge på omsøkte eiendom uten at det gjennomføres en utarbeidelse av bebyggelsesplan. Detaljeringsnivået som kommer frem i beskrivelsen av det som omtales i å være en bebyggelsesplan tilsvarer det samme som utgjør en detaljregulering.

Hensynsvurdering:

Gjeldende hensyn bak bestemmelsen om bebyggelsesplan er å styre plassering og utforming av byggeprosjekter med tilhørende funksjoner, samt sikre bebyggelsesstruktur og tilpasninger til eksisterende terreng og vegetasjon innenfor området. Videre er hensynet å ivareta trafikksikkerhet, tilknytning/påkobling til offentlig, teknisk infrastruktur samt overholde nødvendig sikkerhet i byggeprosjektene for naturpåkjenninger.

Omsøkte eiendom omfattes av reguleringsbestemmelse som krever godkjent bebyggelsesplan, senere kjent som detaljregulering, før det kan bebygges. Reguleringsbestemmelsen lister videre opp forhold som skal være bekreftet ivaretatt før en tillatelse kan foreligge. I denne enkeltsaken er det redegjort for, og bekreftet fra både Sortland kommunalteknikk og ansvarlig søker, at bl.a. sikkerheten av byggegrunnen er undersøkt og bekreftet ivaretatt, samt tilknytning til offentlig/teknisk infrastruktur. I tillegg viser innsendt situasjonsplan bygningers plassering på området, byggehøyde og BYA, samt søppelhåndtering.

Eiendommen omfattes også av, og ligger i et område som er avsatt til næringsformål felt N02 i Byplan. Byplanens bestemmelse 2.9.2 for N01 og N02 lister opp en rekke avbøtende tiltak mot friområdet:
· Virksomheten skal organiseres slik at det gir minst mulig støy og visuell forstyrring mot friluftsområdet.
· Det skal opparbeides en jordvoll mellom virksomheten og friluftsområdet på næringseiendommen. Denne skal være min 3 m høy og beplantet og utformet som landskap. Jordvollen skal være sammenhengende mellom eiendommene.
· Byggegrense settes til 10 m. mot avsatt friområde.
· Belysning skal være lavest mulig og plasseres slik at den er minst mulig skjemmende for friområdet.

Bygget ligger nært Selnesstien, som er et viktig rekreasjonsområde på Sortland. Det er derfor viktig at næringsområdene som ligger mot rekreasjonsområdene organiseres og utbygges slik at interessene til ulike brukergruppene - de som bruker området til rekreasjon og de som skal benytte næringsområdet – blir ivaretatt.
Næringsbebyggelsen og selve jordvollen er kommet nærmere rekreasjonsområdet enn det som er vedtatt i Byplan. Videre ligger plasthallene svært nært jordvollen - dette anses som uheldig. I byplans bestemmelser s. 34 ligger et prinsippsnitt som viser en buffersone på 25-100 m mellom Selneselva og jordvollen, se utsnitt under. I tillegg skal byggene plasseres 10 m fra avsatt friområde. Disse forhodene er ikke ivaretatt i forhold til plasthallene.

Illustrasjon til N01-N02 – med buffersone mot Selneselva .



Administrasjonens vurdering spesielt for Vestmarka næringsområde:

Det fremgår etter uttalelse fra SK Planavdeling at kravet om bebyggelsesplan i gjeldende plan ikke har blitt fulgt opp for tidligere tiltak, og at området er i stor grad utbygd i dag. Området innehar også infrastruktur under og på grunnen, med tilstrekkelig kapasitet for omsøkt tiltak. Kravet om bebyggelsesplan skal som hovedregel følges, men kravet må likevel være hensiktsmessig. Det ansees i denne saken som uhensiktsmessig å kreve bebyggelsesplan ettersom § 9 bokstav b og c er ferdig utbygd/avklart for hele området med tilstrekkelig kapasitet, og punkt a, d, e, f, og g kan avklares i byggesaken. Likebehandling er også et viktig punkt når kravet om bebyggelsesplan for hele planområdet ikke har blitt fulgt, så lenge punktene i § 9 for bebyggelsesplan vurderes å være på plass og mulig å avklare i byggesaken.

Administrasjonen vil bemerke at dersom området hadde vært mindre utbygd, uten nødvendig infrastruktur på plass, ville det vært hensiktsmessig å ytterligere detaljere og avklare tiltakene gjennom detaljregulering.

Oppsummering: administrasjonen vurderer at reguleringsbestemmelse § 9 allerede er blitt tilsidesatt gjennom en omfattende praksis, som har resultert i at et flertall av tomtene i Vestmarka næringsområde allerede er blitt bebygd, hvor det har blitt stilt krav til bebyggelsesplan. Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at hensynet bak regelen det søkes om å dispensere fra ikke lenger gjør seg gjeldende.

Administrasjonen er derfor kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Det må da vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Fordeler og ulemper:

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies. Det vil derfor være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som veier tyngst når det er snakk om fordeler og ulemper. Kravet til overvekt av fordeler må videre ses i lys av hvilke forhold som taler mot en dispensasjon, slik at interesseavveiningen blir relativ.

Med bakgrunn i administrasjonens vurdering spesielt for Vestmarka næringsområde vurderer administrasjonen det som uhensiktsmessig at de få gjenværende tomtene i planområdet skal reguleres. Ulempene som vanligvis oppstår ved dispensasjon fra plankravet tilknyttet infrastruktur er allerede avklart. Det er flere ulemper ved at Vestmarka næringsområde ikke er blitt detaljregulert før det ble utbygd, men disse ulempene vil ikke kunne kompenseres ved regulering av en enkelt næringseiendom.

Ettersom administrasjonen vurderer det som uhensiktsmessig å stille krav om regulering, medfører dette at ulempene ved å innvilge dispensasjon i foreliggende sak, ikke er større en fordelene.

Administrasjonen finner ikke 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.

Konklusjon:
Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for å være oppfylt, og at dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 9 kan innvilges.

Administrasjonens vurderinger
Administrasjon anbefaler at dispensasjonen innvilges, jf. reguleringsbestemmelsen § 9.

Dersom Formannskapet eventuelt kommer til at dispensasjonsvilkårene ikke anses for oppfylt, kan dispensasjonssøknaden avslås. Et slikt vedtak krever begrunnelse.

Vedlegg:
Søknad om tillatelse i ett trinn - Gbnr. 15/2323 og 15/2324
KOMMENTAR FRA Statkraft
GRAD AV UTNYTTELSE
Fasade Lagerhaller
Fasader Brakkerigg
Plan Brakkerigg
Plan Lagertelt
Plan Lagertelt
Snitt Lagerhaller
Plan Brakkerigg
Gnr. 15, bnr. 2323 og 2324 - referat fra forhåndskonferanse for lagerhaller og brakkerigg
019 0 Terrengsnitt02-sol-skygge
Avklaring ang Landskapssnitt-skygge-sol-belysning
Gnr.15, bnr. 2323 og 2324 - Avkjørselsplan
Gnr.15, bnr. 2323 og 2324 - Terrengsnitt og skygge sol belysning diagram
018 0 Terrengsnitt01-Skygge-Sol
Oppdatert BYA beregning og grad av utnytting
Geoteknisk vurdering TaRe AS
Supplering av søknad Gbnr. 15/2323
2_KORR_Dispensasjonssoeknad_0_11391 Brev 002 Søknad om dispensasjon for Bebyggelsesplan.pdf
4_KORR_RedegjoerelseGrunnforhold_2_Notat Flom.pdf
5_KORR_RedegjoerelseGrunnforhold_3_Geoteknisk notat Verkstedveien.pdf
Supplering av søknad 15/2323
Supplering av søknad
Redegjoerelse grunnforhold - forutsetninger grunnforhold og laster.pdf