SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/7776
Dok.nr:	24/36780
Arkiv:	GNR-15/2121, FA-L42, GNR-15/2121
Saksbehandler:	Halvor Andre Saga
Dato:	07.11.2024

Gnr. 15, Bnr. 2121 - Behandling av dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan og byggegrense for oppføring av ny lagerhall, Markveien 25

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 140/24	Formannskapet	27.11.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
1. Formannskapet vedtar å innvilge søknad om dispensasjon fra byggegrense, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.
2. Formannskapet vedtar å innvilge søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 9 (krav til bebyggelsesplan/detaljregulering), jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet behandling - 27.11.2024 - PS-140/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

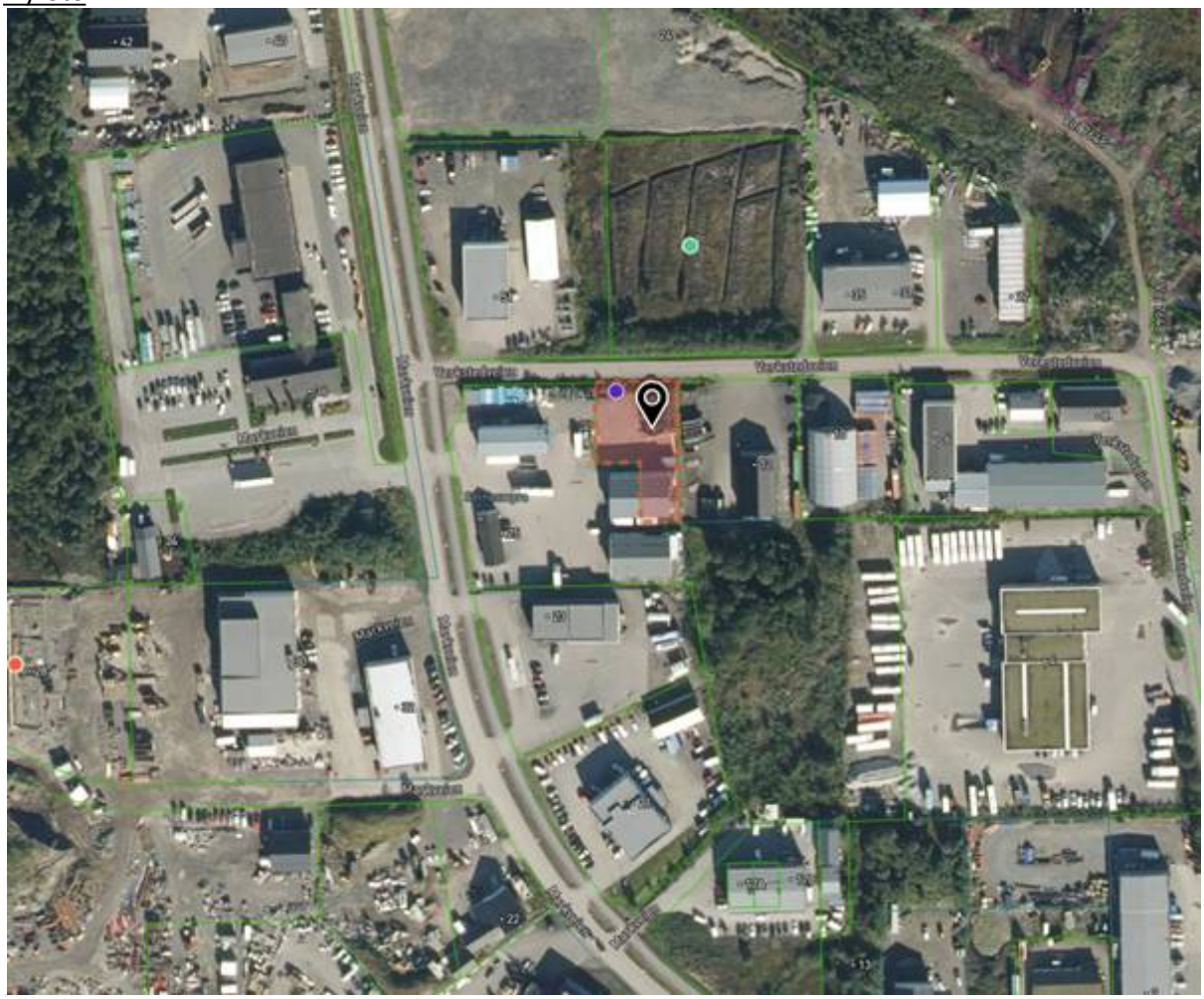
Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 140/24 VEDTAK:
1. Formannskapet vedtar å innvilge søknad om dispensasjon fra byggegrense, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.
2. Formannskapet vedtar å innvilge søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 9 (krav til bebyggelsesplan/detaljregulering), jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder dispensasjon fra krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan og plassering av tiltak utenfor grense for bebyggelse i reguleringsplan for oppføring av lagerhall på eiendommen gnr. 15, bnr. 2121. Behandlingen av byggesaken gjøres av administrasjonen dersom dispensasjonene blir innvilget.

FAKTA I SAKEN
Søknaden gjelder oppføring av ny lagerhall på eiendommen gnr. 15, bnr. 2121.
Alle hallens enkelte elementer er prefabrikkert i samsvar med preaksepterte løsninger. Lagerhallen vil være 15x20 m og oppføres med prefabrikkerte bærekonstruksjoner i metall. Konstruksjonene overrekkes med solid duk i innfarget plastmateriale. Hallen har saltak med takvinkel på 14,5 grader, største mønehøyde på 5,94 meter og gesimshøyde på 4 meter.
Eiendommen har et samlet areal på 1557 m2, og eiendommens samlede grad av utnytting som følge av tiltaket blir 32,35 % BYA.

Flyfoto



Omsøkte eiendom er markert med rød linje.

Situasjonskart



Over vises innsendt situasjonskart som viser tiltakets plassering på eiendommen, samt plassering i forhold til byggegrensen som er stiplet. Omsøkte bygg markert med gult.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til *industri/næringsformål felt IN7* 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.

Reguleringskart



Reguleringsplan for Vestmarka næringsområde hvor den 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 Bulldozer Maskinlag GeoPro 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.

Uttalelser fra andre myndigheter
Saken har vært sendt til relevante myndigheter for uttalelse. Vi har mottatt forhåndsuttalelse fra SK Kommunalteknikk vei som er gjengitt under.
SK Kommunalteknikk vei:

Kommunalteknikk ved vei har ingen innsigelse til tiltaket, og ser det hensiktsmessig at det gis dispensasjon til byggegrense fra vei i denne sak.

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

Ansvarlig søkers redegjørelse for å innvilge dispensasjonssøknad fra bebyggelsesplan

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonssøknaden med følgende:
I reguleringsbestemmelsene er det oppført en bestemmelse om at det skal etableres en bebyggelsesplan ved endringer.
KPT Eiendom AS eier allerede tilsluttende eiendom gnr/bnr. 15/1533, en betydelig større eiendom, og lagerhallen skal brukes i forbindelse med dette industrifeltet. Dvs. at eiendommen vil benytte seg av allerede eksisterende kjøreveier og søppelhåndtering, og vil ikke ha noen store innvirkninger for støy på området eller 15. Lagerhallen er oppført på allerede eksisterende asfaltering, og føler de kravene til bygg iht. reguleringsplanen. Dette er et lite byggprosjekt, og lagerhallen anses som å opprettholde landskapshensyn og er tilpasset eksisterende omkringliggende bebyggelse. Slik sett vil det ha liten betydning for miljø og samfunn. En detaljregulering av lagerhallen ser ikke ut til å tilføre noen ny verdi for området.

Ansvarlig søkers redegjørelse for å innvilge dispensasjonssøknad fra byggegrense

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonssøknaden med følgende:
Byggegrensen til eiendommen er plassert i overgangen mellom eksisterende asfaltert område og et grøntareal. Grøntarealet består av gress, strå og diverse andre små vekster.
Hele eiendom gnr/bnr.15/2121 er regulert til næringsvirksomhet, og eiendommen grenser ut mot Verkstedveien. Dersom bygget står 1,66m over byggegrensen vil det fremdeles vært 10,3m avstand til senter vei. Dette anses som tilstrekkelig for videre drift av veien. At bygget eventuelt går litt over byggegrensen vil ikke ha konsekvens for andre bygninger eller oppføring av dette, da eiendommen strekker seg helt ut mot kommunal eiendom ifm. veien. Det er ikke regulert inn fortau eller andre tiltak i forbindelse med veien, noe som fører til minimale konsekvenser dersom bygget blir stående. Terrenget har en brå helning og virker ugunstig for andre tiltak.
Dersom bygget må flyttes vil dette kreve større tiltak rundt bygget. Dette vil føre til unødvendig inngrep i grøntområdet, som vil berøre miljøet og det biologiske mangfoldet her. At bygget blir stående og ta opp noe plass på grøntområdet anses som mer heldig enn arbeidet som må utføres ved en eventuell flytting. På andre siden av Verkstedveien er det regulert P1 «Parkbelte i industriområde». At bygget på denne eiendommen tar opp noe grøntareal vil således ikke påvirke andel grøntområder som er regulert inn i reguleringsplanen.

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 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. En planprosess vil sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for berørte parter og interesser, samt allmenheten for øvrig. Der det også knyttes usikkerhet til virkningen av tiltaket, vil en detaljreguleringsprosess kunne avklare virkningene i større grad enn ved dispensasjon.
Omsøkte eiendom omfattes av reguleringsbestemmelse som isolert sett 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 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, BYA og søppelhåndtering.
Eiendommen omfattes også av, og ligger i et område som er avsatt til næringsformål felt N02 i Byplan. Planbestemmelse 2.9.2 for N01 og N02 fastsetter at "Virksomheten skal organiseres slik at det gir minst mulig støy og visuell forstyrring mot friluftsområdet."
Det faktum at omsøkt tiltak ikke strider med gjeldende arealformål, og at det ikke har kommet negative uttalelser fra naboer/gjenboere, taler for at hensynet bak kravet om bebyggelsesplan ikke blir vesentlig tilsidesatt.

<u>Administrasjonens vurdering spesielt for Vestmarka næringsområde</u>
Administrasjonen vil bemerke at dersom området hadde vært mindre utbygd, uten 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
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 enn 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 § 8 kan innvilges.

Vurdering av dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense

Hensynsvurdering
En mindre del av lagerhallen er plassert utenfor byggegrense avsatt mot vei. Lagerhallen plasseres innenfor et område avsatt til industri hvor bebyggelse kun tillates innenfor regulerte byggegrenser. Delen av lagerhallen som plasseres på IN7, men innenfor eiendomsgrensen til gnr/bnr 15/2121, ligger utenfor de regulerte byggegrensene og er følgelig avhengig av dispensasjon.

Hensikten bak bestemmelse om byggegrenser er å styre plassering og utforming av byggeprosjekter med tilhørende funksjoner, samt ivareta krav til veisystemet, trafikken, grøntarealene og miljøet på eiendommen som grenser opp til veien. Videre er hensikten sikring av brannvern, sikring av lys og luft mellom bygg, samt at det skal være en viss avstand mellom nabobebyggelse.
Det er innhentet uttalelse fra Kommunalteknikk vei i denne saken. Kommunalteknikk har ingen innsigelser for plasseringen tiltaket mot Verkstedveien. I dette vurderes at plasseringen av lagerhallen ikke vil påvirke veisystemet, trafikken og miljøet langs Verkstedveien. På grunn av lagerhallens størrelse og plassering vil brannvern, lys og luft være ivaretatt. Det er samtidig ivaretatt en god avstand til nabobebyggelse og bebyggelse på egen eiendom.

Lagerhallen relaterer seg i liten om noen grad til bebyggelsen i gnr/bnr 15/1533 og 15/2194. Som nevnt over påvirker ikke omsøkte tiltak veisystem, trafikk eller miljø på det aktuelle feltet og er plassert i lang avstand fra nærmeste bygg i Markveien 25 og Verkstedveien 12. Vi kan med bakgrunn i ovenforstående beskrivelse ikke se at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

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
Vurderingen av fordeler og ulemper vil være tilsvarende vår vurdering av fordeler og ulemper for dispensasjon fra bebyggelsesplan. Vi viser derfor til denne vurdering i sin helhet.
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.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

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

Administrasjonens vurderinger
Administrasjon anbefaler at dispensasjonen innvilges, jf. reguleringsbestemmelsen § 9 og byggegrense. Dersom Formannskapet eventuelt kommer til at dispensasjonsvilkårene ikke anses for oppfylt, kan dispensasjonssøknaden avslås. Et slikt vedtak krever begrunnelse.

Vedlegg:
Supplering av søknad Gbnr. 15/2121
2_KART_Situasjonsplan_0_903 - sit. plan KPT eiendom - Faktisk situasjon.pdf
3_KORR_Annet_1_Reviderte opplysninger om planstatus og areal.pdf
5_KORR_Dispensasjonssoeknad_3_Dispensasjonssøknad.pdf
10_KORR_Vedleggsopplysninger.pdf

Søknad om tillatelse i ett trinn - Gbnr. 15/2121
Situasjonsplan
Tegning Ny Fasade
Tegning Ny Fasade
Tegning Ny Fasade
Tegning Ny Plan
Tegning Nytt Snitt