SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/4530
Dok.nr:	24/36968
Arkiv:	GNR-15/277, 81, FA-L42
Saksbehandler:	Robin Pettersen
Dato:	11.11.2024

Gnr. 15, bnr. 277 og bnr. 81 - Behandling av dispensasjonssøknad fra formål i reguleringsplan for bruksendring og ombygging til legekontor, Vesterålsgata 56

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 138/24	Formannskapet	27.11.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra reguleringsformålet *(FK20) forretning/kontor* og *(BK 20.1) bolig/kontor* i reguleringsplan for Kvartal 20, for bruksendring og ombygging til legekontor på gnr. 15, bnr. 277, 81, Vesterålsgata 56, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet behandling - 27.11.2024 - PS-138/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 138/24 VEDTAK:
Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra reguleringsformålet *(FK20) forretning/kontor* og *(BK 20.1) bolig/kontor* i reguleringsplan for Kvartal 20, for bruksendring og ombygging til legekontor på gnr. 15, bnr. 277, 81, Vesterålsgata 56, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

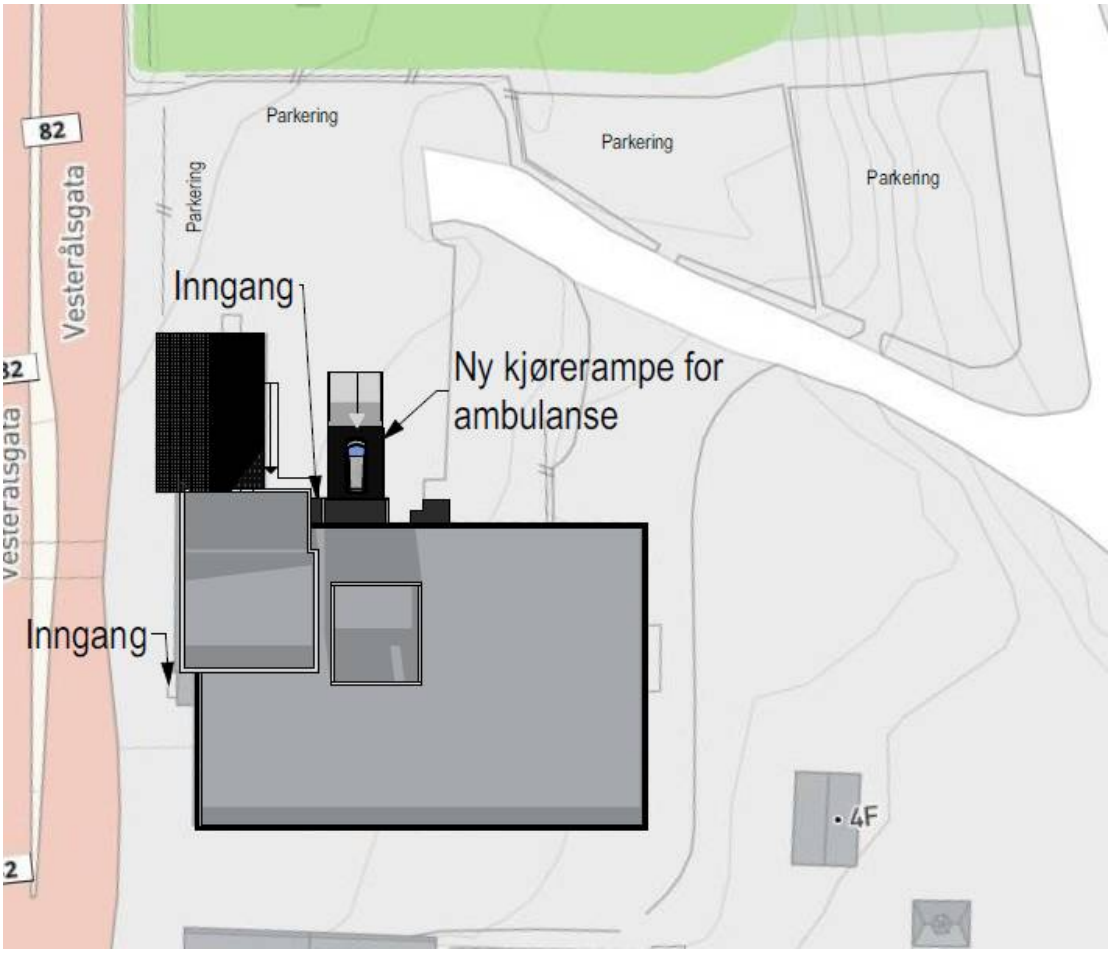
KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder søknad om dispensasjon for bruksendring og ombygging av eksisterende bygg til legekontor. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsformålene *forretning/kontor* og *bolig/kontor* i reguleringsplan *Kvartal 20.*

Behandling av selve rammesøknaden gjøres av administrasjonen, dersom dispensasjonen blir innvilget.

Administrasjon finner at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i denne saken.

FAKTA I SAKEN

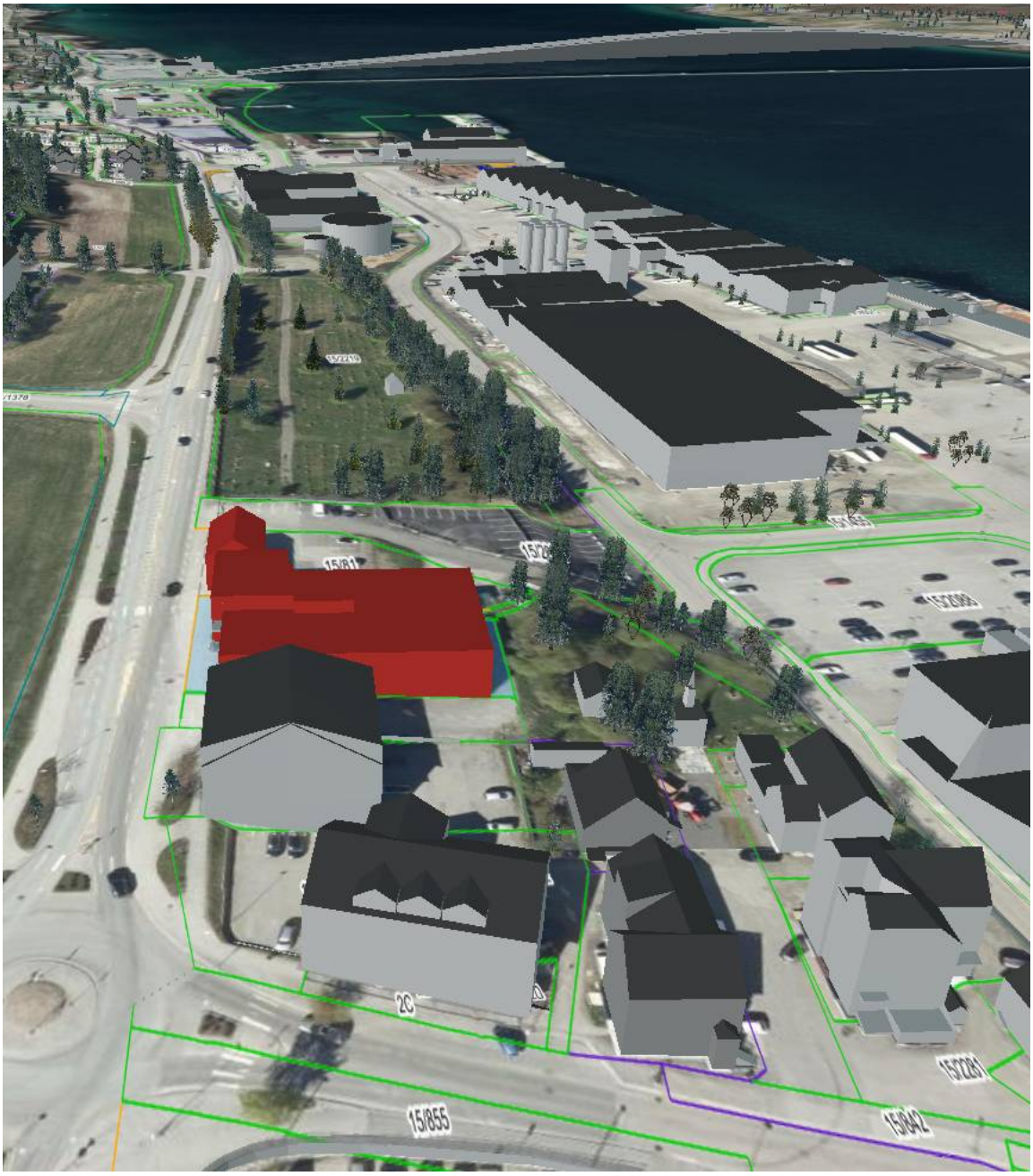
Søknaden gjelder dispensasjon for bruksendring og ombygging av Vesterålsgata 56 til nytt legekontor. Bygget har tidligere vært brukt som kontor og treningssenter, og det er i dag brukt som helsestudio, innenfor næringsgruppen «Helse- og sosialtjenester». Søknaden omfatter ombygging av 1. etasje i byggene på gnr. 15, bnr. 277 og bnr. 81 til legekontor.



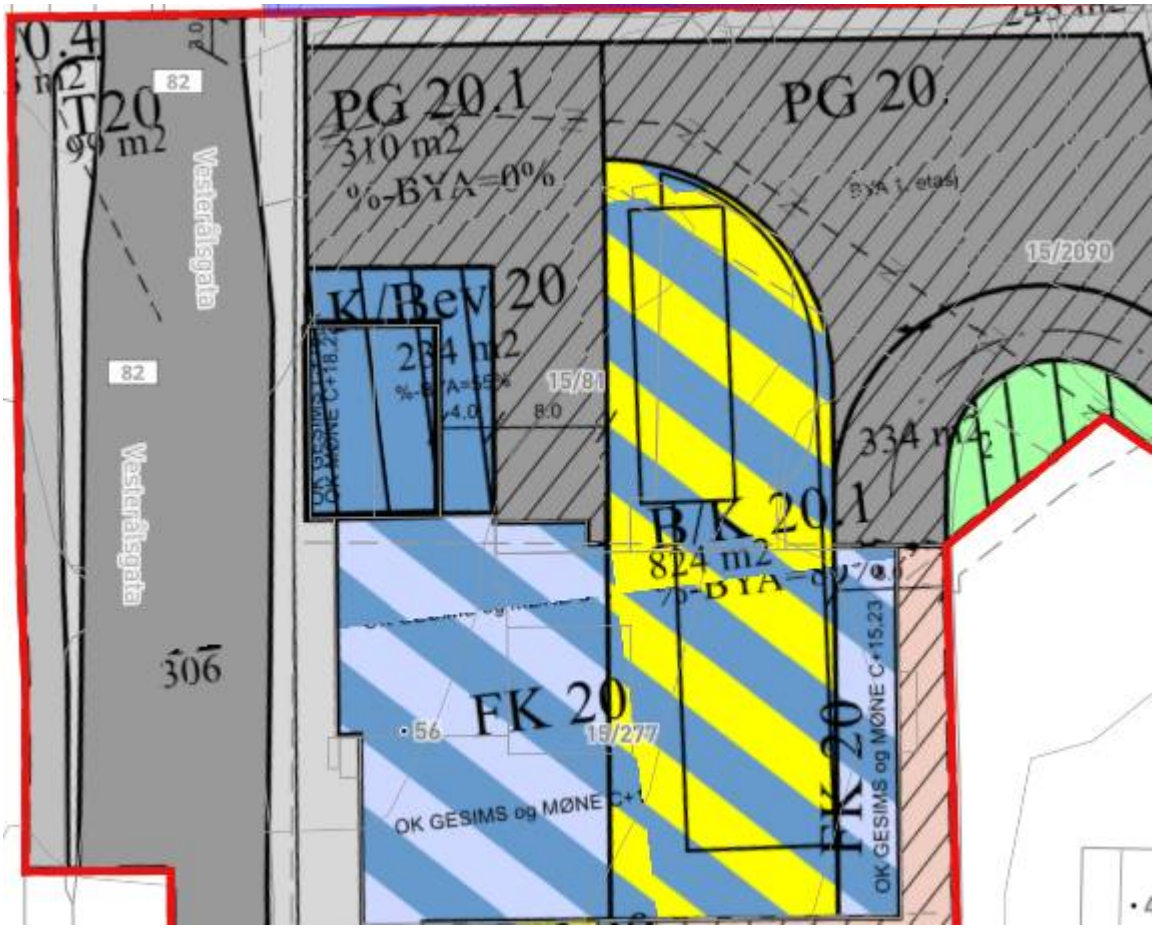
Oversiktskart



Innsendt bilde, tatt fra FV 82



Utklipp fra norkart.no



Utklipp av reguleringsplan, (FK20) forretning/kontor og *(BK 20.1) bolig/kontor i Kvartal 20*

Eiendommen berøres ikke av tiltaket på en måte som påvirker tomtens utnyttelsesgrad eller bebygd areal (BYA).

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til formålene: *forretning/kontor/bolig* (feltbetegnelse: FK20, BK 20.1*)* gjennom reguleringsplan *Kvartal 20*, vedtatt 15.09.2005

Eiendommen er også avsatt til *sentrumsformål* i 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.

Nabovarsling:

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

Uttalelser fra andre myndigheter:
Arbeidstilsynet:
Tiltakshaver har søkt og fått arbeidstilsynets samtykke etter arbeidsmiljøloven, i vedtak av 30.09.2024.

Nordland fylkeskommune:
Nordland fylkeskommune, har ingen kommentarer til tiltaket.

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 reguleringsformålene *forretning/kontor/bolig* i reguleringsplan for *Kvartal 20*

Formålet med reguleringen til «forretning/kontor» er å fremme økonomisk vekst, skape arbeidsplasser og støtte opp under bærekraftig byutvikling. Formålet med «bolig/kontor» er å skape en dynamikk mellom bolig og arbeidsliv i sentrum, noe som øker områdets attraktivitet og bidrar til økt aktivitet.

Et legekontor anses som en tilstøtende virksomhet som på lik linje med kontorbruk og annen tjenesteyting kan styrke områdets tilgjengelighet og tilby nødvendige helsetjenester i sentrum. Legekontoret vil bidra til økt aktivitet og støtte sentrumsutviklingen, i samsvar med overordnede mål om en levende og tilgjengelig bykjerne. Ettersom bestemmelsene omhandler lignende forhold (tjenesteyting og kontorbruk), vurderes det som hensiktsmessig å gjøre en samlet vurdering av bestemmelsene.

Administrasjonen vurderer at hensynene bak bestemmelsene i reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt, da legekontoret støtter sentrumsutvikling og tilgjengelighet i området.

Delkonklusjon:
Administrasjonen vurderer at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, da dispensasjonen ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i reguleringsplanen.

Til det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd, må det foreligge positive angitte grunner på søkersiden for å kunne dispensere.

På søkerens side argumenteres det for at etablering av et legekontor vil bidra til å møte behovet for helsetjenester i Sortland sentrum. Søker påpeker at en sentral plassering av legekontoret gir enklere tilgang til medisinske tjenester, spesielt for dem som er uten bil. Videre mener søker at tiltaket støtter opp under sentrumsutviklingen ved å tilby helsetjenester som skaper aktivitet og øker attraktiviteten i sentrum. Søker fremhever også fordelene ved å ha legekontor i nærhet til andre relevante tjenester som apotek og kollektivtransport, noe som skaper synergieffekter og bedrer servicetilbudet i området.

Søker viser til følgende fordeler og ulemper ved innvilgelse av dispensasjon.

Fordelene ved å gi dispensasjon

- Bedre tilgjengelighet til helsetjenester: Et legekontor sentralt plassert gir enkel tilgang for innbyggerne, inkludert de uten bil.
- Synergieffekter: Nærheten til andre tjenester som apotek og kollektivtransport støtter et helhetlig tilbud i sentrum.

- Styrking av sentrumsområdet: Et økt tilbud av offentlige og private tjenester i sentrum kan bidra til å tiltrekke flere brukere til området.
- Sosial bærekraft: Tiltaket støtter prinsippet om urban fortetting og reduserer behovet for biltransport.

Ulemper ved å gi dispensasjon

- Fare for presedens: Ved gjentatte dispensasjoner kan planens intensjon svekkes. Risikoen vurderes likevel som lav, da tiltaket støtter formålet med sentrumsutvikling.
- Reduksjon av boligformål: Muligheten for å utvikle flere boliger kan påvirkes, men vurderes som mindre relevant i denne saken, da området allerede er sterkt knyttet til næring og offentlig virksomhet.

Etter en samlet vurdering finner administrasjonen at fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger de potensielle ulempene. Bruksendringen støtter kommunens mål om å styrke sentrum som et attraktivt område for både næring og offentlige tjenester. Videre anses tiltaket å være i tråd med intensjonene i kommunedelplanen, selv om reguleringsplanen formelt sett prioriterer andre formål.

Delkonklusjon:

Administrasjonen finner at det ikke foreligger ulemper av en slik art at dispensasjon ikke kan gis. Delkonklusjonen er at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

En dispensasjon skal heller ikke medføre uheldig presedens for lignende saker i fremtiden. Bygningsmyndigheten har på bakgrunn av sakens særegenhet kommet frem til at dispensasjonsbehandlingens utfall ikke vil skape presedens for andre dispensasjonssaker i samme område. Det betyr at bygningsmyndigheten anser at en eventuell innvilgelse av dispensasjon, i strid med bygningsmyndighetens anbefaling, i foreliggende sak ikke vil ha presedensvirkning for andre saker.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingene ovenfor har Sortland kommune kommet frem til at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, og at dispensasjon fra reguleringsformålene *(FK20) forretning/kontor* og *(BK 20.1) bolig/kontor i Kvartal 20* innvilges.

Administrasjonens anbefaling:

Administrasjon anbefaler å innvilge dispensasjon fra reguleringsformålene *forretning/kontor* og *bolig/kontor* i reguleringsplan *Kvartal 20,* for bruksendring og ombygging av eksisterende bygg til legekontor. Dersom man politisk etter en konkret og samlet vurdering mener at det finnes argumenter for å avslå dispensasjonssøknad, må formannskapet begrunne sin beslutning.

Vedlegg:
Vi innvilger søknaden om samtykke etter automatisk saksbehandling
Svar på nabovarsel - fv. 82 - byggetekniske arbeider på gnr. 15 bnr. 277, 81 og 2090 i Sortland kommune
Svar på nabovarsel - gnr. 15 bnr. 277 i Sortland kommune
Søknad om dispensasjon
E-postmelding.
Distribusjon nabovarsel
KvitteringNabovarsel
Søknad om rammetillatelse Gbnr. 5/277

Kart Situasjonsplan Utomhusplan
Tegning plan 1. etasje
Tegning møbleringsplan 1. etasje
Følgeskriv - Rammesøknad
Andre redegjørelser - Brannkonsept