HINNSTEIN
Rådgivende ingeniører

Dato: 05.11.2024
Vår referanse: 2024086
Deres referanse:
Arkivreferanse:

Sortland kommune

v/ Plan og byggesak

SØKNAD OM DISPENSASJON

Sak: Gnr. 15, bnr. 277 – Telenorgården – Ombygging og bruksendring til legekontor

Bakgrunn

Ansvarlig søker Hinnstein AS søker med dette om dispensasjon fra «Reguleringsplan for Kvartal 20», i forbindelse med søknad om rammetillatelse for bruksendring og ombygging til legekontor på gnr. 15, bnr. 277, Vesterålsgata 56.

Tiltakets forhold til planverk

Eiendommen er gjennom gjeldende detaljreguleringsplan «Kvartal 20» med ikrafttredelsesdato 15.09.2005 (planID 2005218) hovedsakelig regulert til forretning / kontor med feltbetegnelse FK 20. En mindre del av bygget er plassert innenfor området B/K 20.1, regulert til bolig/kontor. Eiendommen omfattes også av Byplan Sortland, Blåbyen 2015-2027, hvor området er avsatt til sentrumsformål.

Hva det søkes dispensasjon fra

Det søkes herved dispensasjon fra følgende:

- Arealformål «Forretning/kontor» og «Bolig/kontor» i reguleringsplanen.

Tiltakets forhold til plan- og bygningsloven § 19-2

For å kunne innvilge en søknad om dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 må fordelene ved tiltaket være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, og hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra kan ikke bli vesentlig tilsidesatt.

<u>Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra</u>

Arealformål «Forretning/kontor»
Hensikten med arealformål er å angi entydig hvilken bruk som tillates innenfor et område. Hensynet bak arealformålet «Forretning/kontor» er først og fremst ment for å sikre det gitte arealet til å samle tiltak for næringsutvikling og arbeidsplasser. Arealformålet skal legge til rette for næringsvirksomhet som kan skape arbeidsplasser og bidra til økonomisk vekst i området. Dette kan inkludere både små og mellomstore bedrifter, samt større kontor- og handelsvirksomheter.

HINNSTEIN AS
Normanns gate 3
9405 HARSTAD

Tlf.: 77 01 60 00
E-post: post@hinnstein.no
Web: www.hinnstein.no

Bankkonto: 4760 17 04001
Organisasjonsnr.: 888 458 182 MVA

Å samle forretning- og kontorområder gjør det enklere for folk å få tilgang til tjenester og arbeidsplasser, uten at de nødvendigvis trenger å reise langt. Dette støtter bærekraftig byutvikling, samt skaper et levende bymiljø.

Arealformål «Bolig/kontor»
Hensynet bak arealformålet «Bolig/kontor» er å skape en urban dynamikk mellom boliger og arbeidsplasser i sentrum. Det kan også bidra til å gjøre eiendommene mer attraktive for eiendomsutviklere og leietakere, og dermed stimulere til mer aktivitet i sentrumsnære områder.

Blir hensynene bak arealformålene vesentlig tilsidesatt?

Etablering av legekontor faller inn under arealformålet «Offentlig/privat tjenesteyting», og er dermed i strid med kombinasjonsformålene som gjelder for eiendommen i dag.

Hensynene som gjelder for offentlig/privat tjenesteyting, herunder legekontor, er imidlertid stort sett de samme som de som gjelder for forretning/kontor, noe som innebærer at hensynene ikke tilsidesettes. Arealformålet offentlig/privat tjenesteyting refererer til areal som er regulert for å tilrettelegge for forskjellige typer tjenester som er viktige for samfunnet, enten de er offentlig eller privat drevet.

Det er viktig å plassere offentlige og private tjenesteytende funksjoner på en måte som gir god tilgjengelighet for befolkningen. Arealet bør være plassert slik at innbyggerne lett kan komme til disse tjenestene, enten det er i form av kort avstand fra boligområder, god kollektivtransporttilgang eller andre praktiske hensyn, slik som i sentrumsområder i nærheten av andre tilbud.

Etablering av legekontoret bidrar også til arbeidsplasser, og sørger for et viktig tilbud nært der befolkningen bor og enkelt ferdes. Det sikrer at det er drift i kontorlokalene, selv om det er klinikkdrift fremfor mer tradisjonell kontorvirksomhet. Bruken er imidlertid ikke så annerledes enn ved et kontor eller en forretning. I likhet med de fleste kontorer, vil legekontoret ha faste ansatte, og besøkende som kommer til sine timeavtaler. Trafikk til og fra, og bruken av arealene, vil dermed være tilsvarende med det som er godkjent i reguleringsplanen i dag.

Hensynet bak arealformålene blir, etter ansvarlig søkers vurdering, ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordeler ved tiltaket

Plasseringen av legekontoret har mange praktiske og samfunnsmessige fordeler;

- Det gir god tilgjengelighet for pasienter og ansatte, særlig de som ikke har bil.

- At legekontoret plasseres sentrumsnært, gjør også at avstandene blir kortere til andre relevante tjenester, som apotek.

- Det kan også gi gode ringvirkninger for det lokale næringslivet. Pasienter som besøker legekontoret kan bruke tid i sentrum før eller etter timen, handle i lokale butikker, spise på kafeer eller benytte seg av andre tjenester i området. Dette kan bidra til økt økonomisk aktivitet i sentrum og støtte opp under lokale virksomheter.

- Det er positivt for byutviklingen at eksisterende bygningsmasse i sentrum tas i bruk, slik at man unngår tomme lokaler.

-I forlengelsen av dette, er det svært positivt i et bærekraftperspektiv at man oppgraderer eksisterende bygningsmasse fremfor å bygge nytt.

Ulemper ved tiltaket
På generelt grunnlag er det ikke kurant å fravike reguleringsplanen, da dette kan medføre uønsket presedens i lignende saker, og dermed uthule planverket på sikt. I dette tilfellet er det tale om en snart tyve år gammel reguleringsplan. Byen har vært i sterk utvikling i løpet av disse årene, og behovene for sentrum har endret seg. Faren for presedensvirkninger anses som begrenset, og søker kan ikke se at det foreligger andre klare ulemper ved tiltaket.

Samlet vurdering
Tiltakets fordeler anses å være klart større enn ulempene. Hensynet bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra, anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Med bakgrunn i dette anser vi at tiltaket oppfyller kravene for å kunne innvilge en dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Eventuelle spørsmål kan rettes til ansvarlig søker:

Hinnstein AS v/ Martine Strømsnes
E-post martine.stromsnes@hinnstein.no
Telefon 476 26 215.

Vennlig hilsen

Hinnstein AS

Martine Strømsnes

Martine Strømsnes

Jurist, Plan og byggesak