SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/4122
Dok.nr:	23/7478
Arkiv:	FA Historisk-19/2248
Saksbehandler:	Terje Kili
Dato:	28.03.2023

Gnr. 15 bnr. 36 og bnr. 2326 – behandling av dispensasjonssøknader for vesentlig terrenginngrep og etablering av leilighetsbygg, Vesterveien 10

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 033/23	Formannskapet	30.03.2023

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger Formannskapet dispensasjon fra § 4.1.2 (byggegrenser), § 4.1.5 (krav om parkeringskjeller) og § 5.1 (formålsgrense f_KV) i reguleringsplan for Steinbruddet, vedtatt 28.04.2011, for oppføring av leilighetsbygg på eiendommen gnr. 15, bnr. 2326.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav a) og § 20-3 innvilger Formannskapet tillatelse til endring av rammetillatelse gitt 16.03.2020. Endringstillatelsen gjelder innglassing av balkonger, flytting av inngang til fire boder, utvidelse av teknisk rom med 21 m² -BYA, mindre endringer innvendig i leiligheter og endring av adkomst til takterrasse.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-2 femte ledd godkjenner Formannskapet søknad om igangsettingstillatelse for grunn- og fundamenteringsarbeider (IG2) for leilighetsbygg (blokk) A.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-2 femte ledd godkjenner Formannskapet søknad om igangsettingstillatelse for resterende arbeider (IG3) for leilighetsbygg (blokk) A.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 innvilger Formannskapet midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygg (blokk) A.

Vilkår:

1. Den midlertidige brukstillatelsens gyldighet settes, som omsøkt, til 01.06.2023. Før det gis ferdigattest for blokk A må følgende gjenstående arbeider være utført:
    a. Utomhusarbeider, inkl. opparbeidelse av grøntområder og beplantning, skal være ferdigstilt iht. godkjent utomhusplan.
    b. Kollektivholdeplass (o_KH) og fortau (o_F) skal være etablert, jf. reguleringsbestemmelse § 8.3.

Saksbehandlingsgebyr i henhold til kommunens gebyrforskrift faktureres tiltakshaver. For dispensasjonssøknad, endringssøknad og søknader om igangsettingstillatelser er kommunens saksbehandlingsfrist oversittet med mer enn 4 uker, og gebyrene avkortes dermed med 100 %, jf. SAK10 § 7-6. For midlertidig brukstillatelse faktureres det et saksbehandlingsgebyr på 1.660 kr.

Formannskapet behandling - 30.03.2023 - PS-033/23

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Tilleggsforslag fra Rødt, foreslått av Christoffer Ellingsen, Rødt

Tilføres under innstillingens "Vilkår":
Til pkt a)
Inntil utenomhusarbeider er fullført, skal det sikres at uferdige områder sikres mot eventuelle farer ved lek og annet opphold.

Tilleggsforslag fra Sp og Ap, foreslått av Svein Robert Vestå, Arbeiderpartiet

Tilføres under innstillingen «vilkår»;
Til punkt 1 a)
Skal tilføres lekeplass.
Utenomhusarbeider, inkludert opparbeidelse av grøntområder, beplantning og lekeplass, skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utenomhusplan..

Tilleggsforslag fra Høyre og Rødt, foreslått av Einar Mårstad, Høyre

Kommunedirektør sørger for at ekstern juridisk kompetanse snarest går gjennom saken for juridiske konsekvenser.
Dette for å synliggjøre eventuelle konsekvenser for byggherre og Sortland Kommune.

Endringsforslag fra ordfører, foreslått av Karl-Erling Nordlund, Senterpartiet

Endring av vilkår pkt 1. Dato endres fra 01.06.2023 til 31.08. 2023.

Konstituert enhetsleder Plan og forvaltning, Ingelin Karlsen, orienterte om saken.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt (2 SP, 2 AP, 1 SV, 1 R, 3 H).

Tilleggsforslag fra Rødt ble enstemmig vedtatt (2 SP, 2 AP, 1 SV, 1 R, 3 H).

Tilleggsforslag fra SP og AP ble enstemmig vedtatt (2 SP, 2 AP, 1 SV, 1 R, 3 H).

Forslag fra H falt med 4 stemmer (3H, og 1 Rødt) mot 5 stemmer (2 SP, 2 AP og 1 SV).

Endringsforslag fra ordfører ble enstemmig vedtatt (2 SP, 2 AP, 1 SV, 1 R, 3 H).

Formannskapet PS - 033/23 VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger Formannskapet dispensasjon fra § 4.1.2 (byggegrenser), § 4.1.5 (krav om parkeringskjeller) og § 5.1 (formålsgrense f_KV) i reguleringsplan for Steinbruddet, vedtatt 28.04.2011, for oppføring av leilighetsbygg på eiendommen gnr. 15, bnr. 2326.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav a) og § 20-3 innvilger Formannskapet tillatelse til endring av rammetillatelse gitt 16.03.2020. Endringstillatelsen gjelder innglassing av balkonger, flytting av inngang til fire boder, utvidelse av teknisk rom med 21 m² -BYA, mindre endringer innvendig i leiligheter og endring av adkomst til takterrasse.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-2 femte ledd godkjenner Formannskapet søknad om igangsettingstillatelse for grunn- og fundamenteringsarbeider (IG2) for leilighetsbygg (blokk) A.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-2 femte ledd godkjenner Formannskapet søknad om igangsettingstillatelse for resterende arbeider (IG3) for leilighetsbygg (blokk) A.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 innvilger Formannskapet midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygg (blokk) A.

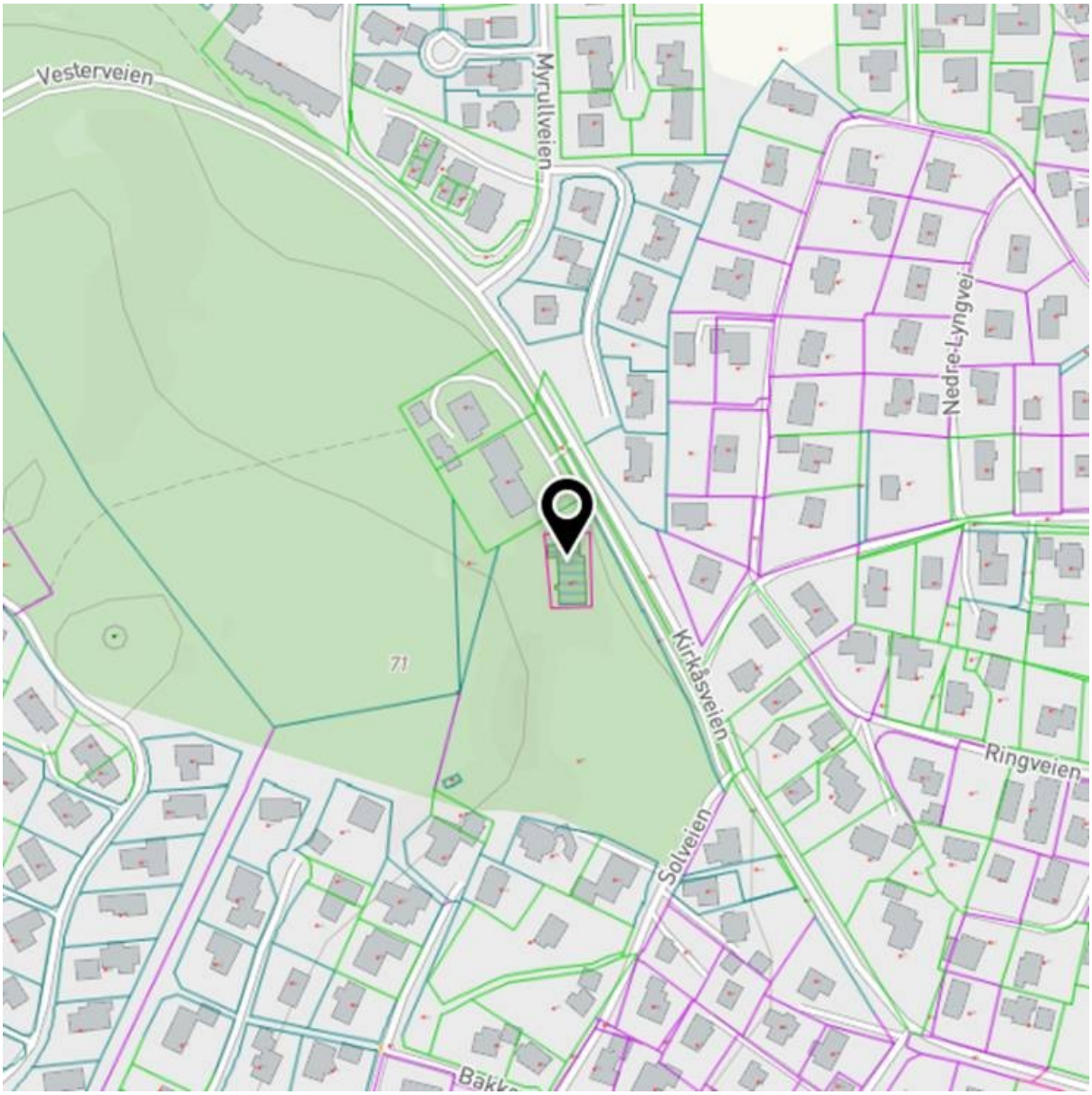
Vilkår:

1. Den midlertidige brukstillatelsens gyldighet settes, som omsøkt, til 31.08. 2023. Før det gis ferdigattest for blokk A må følgende gjenstående arbeider være utført:
    a. Utomhusarbeider, inkl. opparbeidelse av grøntområder og beplantning og lekeplass, skal være ferdigstilt iht. godkjent utomhusplan. Inntil utenomhusarbeider er fullført, skal det sikres at uferdige områder sikres mot eventuelle farer ved lek og annet opphold.
    b. Kollektivholdeplass (o_KH) og fortau (o_F) skal være etablert, jf. reguleringsbestemmelse § 8.3.

Saksbehandlingsgebyr i henhold til kommunens gebyrforskrift faktureres tiltakshaver. For dispensasjonssøknad, endringssøknad og søknader om igangsettingstillatelser er kommunens saksbehandlingsfrist oversittet med mer enn 4 uker, og gebyrene avkortes dermed med 100 %, jf. SAK10 § 7-6. For midlertidig brukstillatelse faktureres det et saksbehandlingsgebyr på 1.660 kr.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Sortland kommune ga 16.03.2020 rammetillatelse for vesentlig terrenginngrep og oppføring av første leilighetsbygg (blokk A) i Steinbruddet, se kartutsnitt nedenfor. Igangsettingstillatelse for utsprenging og opparbeiding av tomt (IG1) ble gitt 29.10.2020. Tiltakshaver for prosjektet er Steinbruddet Invest AS, og ansvarlig søker er Klausengruppen AS. Den senere tid har imidlertid advokat Oddmund Enoksen opptrådt som ansvarlig søker i saken, uten at noen av partene har sendt inn formelt skjema med melding om endring av ansvarsrett.



Etter at rammetillatelse og IG1 ble gitt har kommunen mottatt ytterligere åtte søknader i saken:

- Søknad om endring av gitt tillatelse, mottatt 20.12.2021
- Søknad om igangsettingstillatelse for grunn- og fundamenteringsarbeider (IG2), mottatt 07.01.2022
- Dispensasjonssøknad, mottatt 15.03.2022
- Søknad om igangsettingstillatelse for resterende arbeider (IG3), mottatt 09.05.2022
- Søknad om endring av gitt tillatelse, mottatt 26.10.2022
- Søknad om midlertidig brukstillatelse for blokk A, mottatt 06.01.2023
- Søknad om rammetillatelse for blokk B, mottatt 18.01.2023
- Ny dispensasjonssøknad, mottatt 27.02.2023

Ingen av de ovennevnte søknadene har blitt behandlet før nå, og under vil det bli redegjort for hvorfor saksbehandlingen har stoppet opp.

Saken teller i dag 41 innkommende journalposter, som i all hovedsak består av supplerende informasjon og endringer. Gjentatte ganger har ting blitt endret på nytt allerede før kommunens byggesaksbehandler har rukket å behandle forrige endringssøknad, og det har i perioder vært helt umulig for saksbehandler å holde styr på hva som faktisk ønskes bygget.

Høsten 2021 begynner kommunen å motta henvendelser fra innbyggere som varsler om at det drives steinbrudd og knuseverk på eiendommen, uten at det foreligger driftskonsesjon etter mineralloven. Det meldes også om at det er etablert en ulovlig anleggsavkjørsel i et uoversiktlig veikryss, og om stor mengde farlig og støyende anleggstrafikk nedover Kirkåsveien. Våren/sommeren 2022 topper det seg med nye meldinger nesten daglig, og kommunen velger derfor å varsle tilsyn. Bygningsmyndigheten rekvirerte bistand fra Geodata-avdelingen og gjennomførte et omfattende tilsyn 15. og 16.07.2022. Da ble fotavtrykket til påbegynt blokk A og punkter for terrenginngrepets utstrekning målt inn, og det ble utført droneflyvning over området for produksjon av ortofoto og terrengmodell. I etterkant ble innsamlede data bearbeidet, se vedlagt tilsynsrapport.

Tilsynet avdekket at det er sprengt ut masser ca. 30 meter inn i et regulert friluftsområde, og en volumanalyse viser at totalt 53.090 m³ med masser er fjernet fra området. Av dette er 11.020 m³ fjernet utenfor byggegrensen, og 8.030 m³ er fjernet fra friluftsområdet. Ved et raskt internettsøk finner vi at gjennomsnittspris for knuste masser (pukk og singel) for tiden er ca. 325 kr pr. kubikk, noe som tilsier at det i løpet av 2021 og 2022 har blitt produsert knuste masser i Steinbruddet med en omsetningsverdi på inntil 17,25 millioner kroner.

Av hensyn til innbyggerne som p.t. ikke får flytte inn i de nye leilighetene sine, velger vi i første omgang å kun saksbehandle ferdig de søknader og forhold som gjelder den ferdig oppførte blokken. Nærværende sak omfatter med andre ord kun leilighetsbygg (blokk) A.

Kommunen har ikke anledning til å gi dispensasjon fra friluftsformål, og det ulovlige terrenginngrepet som er beskrevet ovenfor kan derfor kun rettes ved tilbakeføring eller eventuelt gjennom en ny reguleringsprosess. Dette må gjøres før det kan gis tillatelse til videre byggetrinn, og dermed må både mottatt søknad om dispensasjon for terrenginngrep og mottatt søknad om rammetillatelse for blokk B avslås. Slike avslag innebærer klagerett for tiltakshaver, og det er derfor viktig at disse gis med bakgrunn i grundig og uttømmende saksbehandling. Denne saken vil bli fremmet for politisk behandling.

FAKTA I SAKEN
Blokk A har 5 etasjer, og et areal på 648 m² -BYA og 1957 m² -BRA. Første etasje inneholder boder og 14 parkeringsplasser inkl. en HC-parkering. Andre til femte etasje har til sammen 14 leiligheter med størrelse fra 70,6 m² til 135,6 m². Det er etablert terrasse på taket, og heis som går helt opp til denne. Overkant gulv i 1. etasje ligger på kote +39,0 og total byggehøyde er oppgitt til 20,6 meter.

Omsøkte endringer:
Kommunen mottok 20.12.2021 en endringssøknad som gjaldt innglassing av balkonger/vinterhager, flytting av inngangene til fire boder og utvidelse av teknisk rom med 21 m² -BYA. I tillegg ble det søkt om mindre endringer innvendig i leiligheter for å tilpasse disse til endringer i Husbankens veileder. I ettertid har det imidlertid blitt sendt inn dokumentasjon som tilsier at endringene ikke skyldtes Husbankens regler, men var gjort med bakgrunn i vegvesenets begrensninger til modulbredde ved transport langs offentlig vei.

Det ble også søkt om å ikke føre heissjakten helt opp til taket, men 26.10.2022 mottok kommunen en ny endringssøknad som viser at det likevel er etablert heis opp til takterrassen. I stedet er nå en av trappene sløyfet, og i dag er det adkomst til takterrasse enten via heis eller via rømningstrapp.

Ingen av de omsøkte endringene er i strid med byggteknisk forskrift (TEK17), og det er dermed ingenting i veien for å innvilge dem.

Omsøkte igangsettingstillatelser:
Søknad om igangsettingstillatelse for grunn- og fundamenteringsarbeider (IG2) ble mottatt 07.01.2022, og søknad om igangsettingstillatelse for resterende arbeider (IG3) for blokk A ble mottatt 09.05.2022.

Alle vilkår stilt i rammetillatelse og alle rekkefølgebestemmelser fastsatt i reguleringsplan er oppfylt, og igangsettingstillatelser kan dermed gis.

Søknad om midlertidig brukstillatelse:
Søknad om midlertidig brukstillatelse for blokk A ble mottatt 06.01.2023, og dokumentasjonen som er fremlagt i søknaden bekrefter at alle generelle krav som stilles for midlertidig brukstillatelse er oppfylt.

Reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse om at kollektivholdeplass og fortau skal være ferdig etablert før første byggetrinn tas i bruk er imidlertid ikke etterkommet, og dette er verken nevnt eller begrunnet i søknaden. Det settes vilkår om at kollektivholdeplass og fortau skal være etablert innen 01.06.2023.

Erklærte ansvar i tiltaket:
Vedlagt gjennomføringsplan viser hvilke foretak som har erklært ansvarsrett i prosjektet, jf. pbl. §§ 20-3, 23-1 og 23-3.

Tegningsdokumentasjon:
Endringstillatelse og igangsettingstillatelser er basert på følgende kart og tegninger:

- LC-001-C-01 Situasjonsplan Hus A, datert 09.02.2023
- LO-002-O-01 Landskapsplan, datert 25.10.2022
- AR-101 Første etasje plan, datert 19.01.2023
- AR-102 Andre etasje plan, datert 19.01.2023
- AR-103 Tredje etasje plan, datert 19.01.2023
- AR-104 Fjerde etasje plan, datert 19.01.2023
- AR-105 Femte etasje plan, datert 19.01.2023
- AR-106 Takplan, datert 19.01.2023
- AR-201 Fasade sørøst, datert 19.01.2023
- AR-202 Fasade nordvest, datert 19.01.2023
- AR-203 Fasade nordøst, datert 19.01.2023
- AR-204 Første sørvest, datert 19.01.2023
- AR-301 Snitt A-A, datert 19.01.2023
- AR-302 Snitt B-B, datert 19.01.2023

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse gjennom reguleringsplan for Steinbruddet, vedtatt 28.04.2011.

Eiendommen omfattes også av, og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse gjennom, Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, vedtatt 03.09.2015.

Hensynssone:
Eiendommen ligger i hensynssone/sikringssone (H190_1), men bebyggelsen overstiger ikke maksimal byggehøyde på kote +63,0 m.

Nabovarsling:
Dispensasjonssøknaden er nabovarslet i samsvar med pbl. § 21-3, og det er registrert fem merknader fra naboer, se vedlegg. En av merknadene innehar spørsmål om hvordan blokken(e) vil påvirke naboers solforhold, og søker har sendt inn sol-/skyggediagrammer som dokumenterer dette.

De øvrige merknadene gjelder sprenging, drift av knuseverk og deponering av steinmasser. Disse vil bli behandlet i en senere sak.

Uttalelser fra andre myndigheter:
Bygningsmyndigheten anser ikke de dispensasjonene eller tiltakene som omfattes av denne saken for å berøre andre kommunale eller regionale myndigheters områder, og saken er derfor ikke sendt på høring.

DISPENSASJONSVURDERING
Det er søkt om dispensasjon fra tre bestemmelser i gjeldende reguleringsplan. 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.

Dispensasjon fra reguleringsplan for Steinbruddet, vedtatt 28.04.2011:
Det søkes om dispensasjon fra §§ 4.1.2 og 5.1 som omhandler byggegrenser og formålsgrense f_KV. Skraverte områder i utsnittet nedenfor viser omfanget av avvikene, som utgjør totalt 123 m².



Figur 2: Utsnitt fra tegning datert 09.02.2023.

Søker har oppgitt følgende begrunnelse og argumentasjon for dispensasjonen:

I forhold til skisseprosjektet som lå til grunn for gjeldende plan er de to nordligste boligblokkene dreid, den sørøstlige blokken har blitt trukket noen meter sørover til formålsgrensen mot felt f_UA, og blokken mot sørvest følger terrenget og fjellskråningen bak.

Atkomst f_KV er justert og hjørne på første etasje/parkeringsetasjen på bygg A er plassert innenfor formålsgrensen for område f_KV.

Fordeler ved foreslått løsning:

- *Bedre solforhold i leilighetene*
- *Økt uteareal og større sammenhengende utearealer mellom byggene*
- *Mer trafikksikker atkomstløsning*

Endringene i planen gir totalt sett en bedre løsning og medfører at det søkes om dispensasjon for byggegrenser i gjeldende plan.

Det søkes også om dispensasjon fra § 4.1.5 som fastsetter at det innen felt B2 i reguleringsplanen skal etableres parkeringskjeller. Blokk A er bygget med parkering i 1. etasje, altså over bakken. Søker oppgir følgende begrunnelse og argumentasjon:

Fordeler ved foreslått løsning:

- *Løsningen gir mindre trafikkareal og en mer trafikksikker løsning innenfor feltet, ved at man kan nå all parkering fra felles oversiktlig atkomstveg mellom bebyggelsen*
- *Stort sammenhengende grøntområde og uteoppholdsarealer*
- *Utsikt fra alle leiligheter også fra første boligetasje som løftes opp over parkeringsetasjen*

Ulempe ved foreslått løsning:

- *Manglende kontakt mellom bygning og uterom. Parkering i 1.etasje under bebyggelsen medfører at man ikke har mulighet til direkte utgang mellom leiligheter i 1.etasje og uterom og kan føre til «passiv» fasade*

Avbøtende tiltak:

- *God utforming av fasadene i første etasje*
- *Busker, klatreplanter og belysning i P-kjellerfasader kan bidra til å myke opp overgangen mellom P-etasje og utearealene*
- *Større andel av oppstillingsplassene for gjester enn kravet i bestemmelsene legges til parkeringsanlegg, slik at overflateparkering minimeres*

Med de foreslåtte avbøtende tiltak mener vi at fordelene ved dispensasjon oppveier ulempene. Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsenes krav om parkeringskjeller.

Administrasjonens vurdering:
Avstand til midten av kommunal vei er mer enn 15 meter, og det gjøres avbøtende tiltak som i stor grad veier opp for ulempene.

Hensynene bak bestemmelsene i §§ 4.1.2, 4.1.5 og 5.1 i reguleringsplanen vurderes å ikke bli vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon, og fordelene anses å være større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Personalmessige vurderinger
Ikke relevant i denne sammenheng.

Økonomiske vurderinger
Tiltakene som er omfattet av denne saken har ingen økonomiske konsekvenser for Sortland kommune. Tiltakshaver har gjennom media signalisert et mulig søksmål mot Sortland kommune som følge av utgifter knyttet til forsinket innflytting i boligene. Kommunedirektøren oppfatter på en annen side at tiltakshaver kan ha hatt inntekter på de ulovlige terrenginngrepene som er beskrevet i saken, og vil komme tilbake til dette i en senere sak.

Folkehelse vurderinger
Oppføring av nye sentrumsnære boliger, hvor beboere kan gå til/fra jobb, skole, kulturhus, butikker mv. anses å være positivt både for folkehelse og miljø.

Miljø-/naturforhold og klimagasskonsekvenser vurderinger
Hvilke konsekvenser det omfattende ulovlige terrenginngrepet har hatt for naturforhold og/eller klimagassutslipp vil bli utredet i en senere sak.

Administrasjonens vurderinger

Med bakgrunn i ovennevnte vurderinger tilrår administrasjonen at omsøkte dispensasjon, endringstillatelse, igangsettingstillatelser og midlertidige brukstillatelse innvilges, og at prosjektets øvrige forhold saksutredes i en egen sak senere. Det anbefales også at ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende fratas sine ansvarsretter for en periode.

KONKLUSJON
Kommunedirektøren innstiller på å innvilge omsøkte dispensasjon, endringstillatelse, igangsettingstillatelser og midlertidige brukstillatelse for leilighetsbygg A, på eiendommen gnr. 15, bnr. 2326.

Vedlegg:
Vedlegg 1 - Sluttrapport fra Geodata etter tilsyn Steinbruddet 15.07.2022
Vedlegg 2 - Gjennomføringsplan av 05.01.2023
Vedlegg 3 - Tegninger
Vedlegg 4 - Innspill til nabovarsel for dispensasjon