SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 24/5496
Dok.nr: 25/10832
Arkiv:
Saksbehandler: Oda Lie Engesæth
Dato: 28.03.2025

Orienteringssak - Byplanens bestemmelse N/F 20 strand sentrum b) 2, gnr./bnr. 1/406

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
O - 017/25	Formannskapet	10.04.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet tar saken til orientering.

Formannskapet behandling - 10.04.2025 - O-017/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Forslag til vedtak fra Høyre, FRP, SP, foreslått av Beate Bø Nilsen, Høyre

Saken omgjøres til drøftingssak.

Saken enstemmig omgjort til drøftingssak - D-008/25

Formannskapet O - 017/25 VEDTAK:
Saken omgjøres til drøftingssak.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken omhandler byplanens bestemmelse N/F 20 Strand sentrum b) 2, i forbindelse med gnr./bnr. 1/406.

Ettersom det ikke foreligger en formell søknad for et tiltak som omfattes av bestemmelsen, har ikke administrasjonen en søknad å behandle. Saken er derfor kun en orienteringssak.

I saken orienteres det om hva bestemmelsen innebærer, hvordan området kan utvikles i henhold til bestemmelsen og prosessen ved å motstride bestemmelsen.

FAKTA I SAKEN
Administrasjonen har mottatt flere henvendelser angående reguleringsforholdene for gnr./bnr. 1/406, og muligheten for å etablere dagligvare. Samtlige har blitt svart ut fra Plan- og byggesaksavdelingen, med veiledning om hvordan man skal gå videre i prosessen for å utvikle tomten for dagligvare, eller annen type forretning.

Henvendelsene har vært spørsmål. Administrasjonen har ikke mottatt søknad om regulering eller byggesak for noen av henvendelsene som er svart ut.

Føringer fra vedtatt planverk
Eiendommen er regulert til forretning (feltbetegnelse: F1) gjennom reguleringsplan for Strand sentrum, vedtatt 24.04.2005, PlanID 1870_2005210.

Eiendommen ligger også i et område som er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (feltbetegnelse N/F20) gjennom Kommunedelplan Byplan-Blåbyen 2015-2027, vedtatt 03.09.2015, PlanID 1870_2014001.

I kommunedelplan Byplan ligger området innenfor detaljeringssone om at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Det vil si at man må forholde seg til reguleringsplan ved motstrid.



<u>Gjeldende bestemmelser</u>

Byplan:
N/F 20 Strand sentrum

1. Området er avsatt til næring- og forretningsareal
2. Følgende gjelder for forretningsarealet:
   1. Varegruppe: dagligvare
   2. Det tillates totalt bruksareal til dagligvareforretning på 1500 m2.

Reguleringsplan for Strand sentrum:

§ 5 Forretning F1

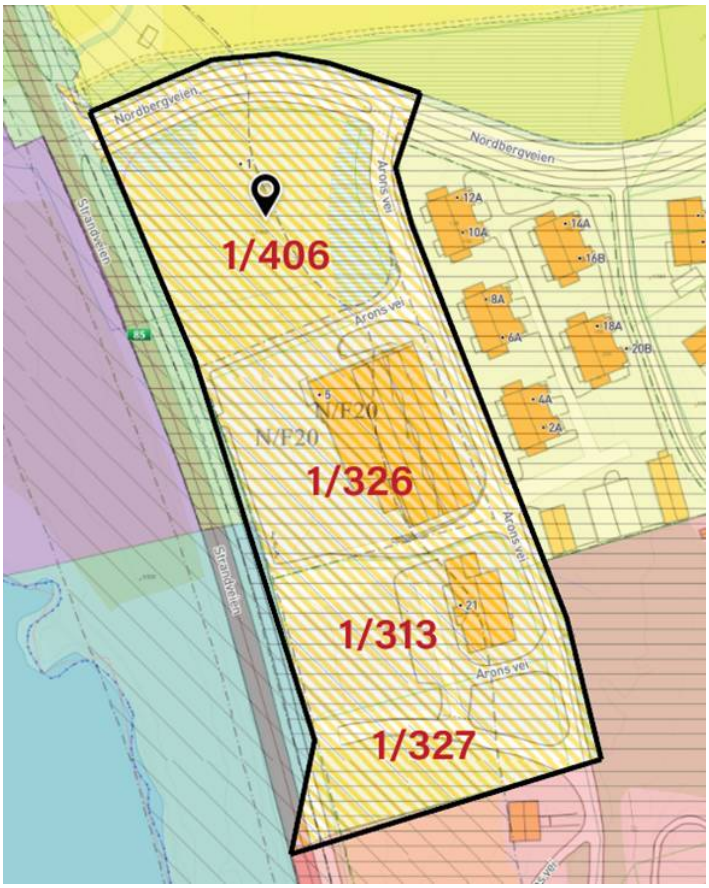
1. I området F1 skal det utarbeides <u>bebyggelsesplan</u>.
2. I forretningsområdet skal bygningens samlet bebygd areal (BYA) ikke overstige 60% av tomtens netto areal.

3. Bygningens største tillatte gesimshøyde er 4,0 meter for 1 etasje og 6,5 meter for 2 etasjer over gjennomsnittlig planert terreng. Planutvalget skal ved behandling godkjenne takutforming.

Pågående prosesser
Det ligger i dag en sak til behandling hos planavdelingen, hvor gnr./bnr. 1/406 blir regulert. Det tilhører planprosessen for detaljregulering for Strand næringsområde. Saken følger på dette tidspunkt behandlingsreglene etter plan- og bygningsloven § 12-11, og videre § 12-10.

VURDERING
Bestemmelsens hensikt
Byplanens bestemmelse for N/F 20 Strand sentrum er entydig. Bestemmelsen har som hensikt å begrense etablering av dagligvare, og har en utvetydig begrensning på 1500 m2 innenfor N/F 20. Dette innebærer at hele N/F 20 har en begrensning på maks 1500 m2 dagligvare, noe som omfatter gnr./bnr. 1/406, 1/326, 1/313 og 1/327.

Hensikten med å begrense hvor stor andel etablering av typer forretning og næring det kan være i et område, har sammenheng med hvilket bybilde man har ønsket å skape gjennom Byplanen. Desto mer etableringer det gjøres utenfor sentrum, desto større endring gjør det for aktiviteten i Sortland sentrum.



Planhierarki og faglig vurdering
Når det gjelder planhierarkiet er det som hovedregel nyeste plan som gjelder, der hvor det er motstrid mellom planer.

I dette tilfellet ligger det en hensynssone i Byplanen for Eiendom Gnr./bnr. 1/406 som sier at reguleringsplan Strand sentrum (1870_2005210) fremdeles skal gjelde. Dette vil si at det er reguleringsplanen som vil gå foran Byplan – dersom det er motstrid. Bestemmelsen med begrensning av dagligvare i Byplanen er ikke i motstrid med reguleringsplanen.
Dette betyr at Byplanens bestemmelse om N/F20 (bokstav b, punkt 2) gjelder for dette området, på lik linje med reguleringsplanens andre bestemmelser som takhøyde, BYA osv.

Det opplyses også om at reguleringsplanen har et krav om detaljregulering for området. Coop extra på gnr./bnr. 1/326 har opprettholdt kravet, og detaljregulerte sin virksomhet i 2008, PlanID 2008235. Det samme kravet gjelder resterende tomter på N/F 20.

Coop extra utfyller allerede de 1500 m2 som er tillatt for dagligvare på N/F 20, i dag.



Prosess ved etablering av dagligvare og annen forretning/næring

For at en aktør skal etablere en type forretning eller næring på området må det foreligge en forespørsel enten i form av regulering eller byggesak til administrasjonen, slik at det kan behandles og vurderes. Administrasjonen har ikke fått en sak til behandling for dette området.

Plan- og byggesaksavdelingen har i de registrerte tilfellene i sak 24/5496 gitt veiledning på hva som gjelder og råd for videre prosess.

Dersom en aktør ikke ønsker å følge rådene med å detaljregulere, og ønsker å overskride bestemmelsen om maks 1500 m2 dagligvare, så må det søkes dispensasjon for alle bestemmelsene som tiltaket er i strid med.

Når administrasjonen mottar en slik komplett søknad for et tiltak, med alle nødvendige dispensasjoner, så vil det gjøres en faglig vurdering. Vurderingen av bestemmelsen i Byplanen med restriksjon på 1500 m2 er entydig, som betyr at man må dispensere fra det kravet om man ønsker å etablere mer dagligvare. Coop extra på gnr./bnr. 1/326 utfyller som nevnt allerede de 1500 m2 som tillates i Byplanen.

Det pågår som nevnt over en reguleringsprosess i dag, og gnr./bnr. 1/406 omfattes av denne. Forhold for tomten vil med dette gjennomgå nødvendige utredninger og vurderinger for videre utvikling, og oppfylle kravet om detaljregulering i reguleringsplanen for Strand sentrum, PlanID 1870_2005210.

Behandling av saker

Det følger av regjeringens veileder om saksbehandling i folkevalgte organer i kommuner og fylkeskommuner, at saksbehandling skal foregå i formelle møter. Dette innebærer at saker bør behandles når de er tilstrekkelig utredet og presentert i form av sakspapirer fra administrasjonen. Det er en etablert praksis etter formannskapsmodellen at administrasjonen forbereder og legger frem saker for politisk behandling, basert på en søknad. Dette sikrer forutsigbarheten, saksbehandlingsprosessene og kvaliteten på beslutningsgrunnlaget.

Det presiseres at administrasjonen ikke har mottatt noen søknader for området, bare spørsmål. Hvordan den faglige vurderingen og konklusjon vil være for en søknad er dermed ikke mulig å forutse før administrasjonen får en komplett søknad med tilstrekkelig informasjon om et tiltak. Hvilken konklusjon en slik behandling skal få politisk bør heller ikke søkes avklart i forkant av en søknad.

Personalmessige forhold
For å sikre saksbehandlingsprosessene og kvaliteten på beslutningsgrunnlaget bør saker behandles

basert på en søknad med tilstrekkelig informasjon av tenkt tiltak. Det vil også sikre effektiviteten og kapasiteten i administrasjonen.

Økonomiske forhold
Ingen kjente konsekvenser

Folkehelse
Ingen kjente konsekvenser

Klima-, miljø- og naturforhold
Ingen kjente konsekvenser

KONKLUSJON
Byplanens bestemmelse N/F 20 Strand sentrum b) 2, er utvetydig og er ikke gjenstand for politisk tolkning. Dersom det skal etableres dagligvare i strid med bestemmelsen må det foreligge en byggesøknad til administrasjonen som dispenserer fra bestemmelsen, og andre relevante bestemmelser det må dispenseres fra.