SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/3052
Dok.nr:	25/17950
Arkiv:	GNR-15/1333, FA-L42
Saksbehandler:	Martine Strømsnes
Dato:	02.06.2025

Gnr. 15, bnr. 1333 - behandling av dispensasjonssøknad fra arealformål i reguleringsplan Vestmarka næringsområde

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 072/25	Formannskapet	26.06.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet vedtar, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2,å innvilge dispensasjon fra arealformålet industri/næring i reguleringsplan for Vestmarka næringsområde for etablering av én leilighet i eksisterende bygningsmasse på gnr. 15, bnr. 1333, Markveien 16.

Formannskapet behandling - 26.06.2025 - PS-072/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

BEHANDLING
Maroun Abou Zeid har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.

VEDTAK
Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. forvaltningsloven § 6 førsteog andre ledd, vedtar formannskapet at Maroun Abou Zeid er habil i sak 072/25.

Votering:

Fremlagte forslag til vedtak i habilitetsvurderingen ble enstemmig erklært habil (5 H og 2 Ap).

Innstillingen ble enstemmig godkjent (1 Frp, 5 H og 2 Ap)

Formannskapet PS - 072/25 VEDTAK:
Formannskapet vedtar, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2,å innvilge dispensasjon fra arealformålet industri/næring i reguleringsplan for Vestmarka næringsområde for etablering av én leilighet i eksisterende bygningsmasse på gnr. 15, bnr. 1333, Markveien 16.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder dispensasjon fra arealformål industri/næring i reguleringsplan for Vestmarka næringsområde for etablering av en leilighet i eksisterende bygg på gnr. 15, bnr. 1333, Markveien 16.

FAKTA I SAKEN
Ansvarlig søker Sortland Entreprenør AS har på vegne av tiltakshaver Markveien 16 AS søkt om bruksendring på deler av bygget på gnr. 15, bnr. 1333, Markveien 16, for etablering av en leilighet. Søknaden er en etterhåndsgodkjenning, ettersom leiligheten ble etablert i 2003. Tiltakshaver har etter gjennomgang av byggesaksarkiv og eget arkiv funnet ut at leiligheten aldri ble omsøkt og godkjent, og ønsker å bringe forholdene i orden. Bruksendringen medfører behov for dispensasjon fra reguleringsplanen ettersom leilighet inngår i boligformål, og dette kommer i strid med arealformålet i reguleringsplanen (industri/næring). Det er kun dispensasjonssøknaden som behandles her. Søknad om tiltak (bruksendring) etter plan- og bygningsloven vil bli behandlet etter delegert myndighet.

Plangrunnlag
Eiendommen er regulert til *industri-/næringsformål* (forretning og verksted med tilhørende kontor) i reguleringsplan for Vestmarka næringsområde, vedtatt 24.10.2002.

Eiendommen ligger også i et område som er avsatt til *næringsvirksomhet* gjennom Kommunedelplan Byplan Sortland 2015-2027, vedtatt 03.09.2015.

Nabovarsling
Søknaden er nabovarslet og det er ikke kommet noen merknader til tiltaket eller dispensasjonssøknaden.

Høringsuttalelser
I henhold til plan- og bygningsloven § 19-1 skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8. Denne søknaden gjelder dispensasjon fra arealformål i en kommunal reguleringsplan. Det er vurdert at dispensasjonen ikke direkte berører saksområdene til statlige eller offentlige myndigheter, og dispensasjonssøknaden er derfor ikke sendt på høring.

Søkers begrunnelse for dispensasjon
-Leiligheten ble etablert i 2003 uten at det ble søkt om bruksendring. Leiligheten ble etablert i den hensikt for å kunne benyttes av egne ansatte (i SE Gruppen, nå Kronsteingruppen AS) i forbindelse med utlån av kantine, eller besøkende til konsernet og dens datterselskaper. Leiligheten har i de siste årene blitt leid ut til en av de ansatte i Sortland Entreprenør AS. Markveien 16 AS er et eget selskap som er skilt ut fra konsernet, og eies i dag av 3 av eierne i Kronsteingruppen AS (tidl. SE Gruppen AS).
-Hadde tiltakshaver vært klar over at det ikke var søkt om etablering av leiligheten, ville dette blitt tatt med i omreguleringsarbeidet som ble gjort i 2018-2019, som tiltakshaveren selv var med på gjennom søsterbedriften Markveien 18 AS.
-Det vil ikke kunne etableres områder for boligbebyggelse innenfor gjeldende område BKB2, ettersom dette er fullt utnyttet.
-En av ulempene med å gi dispensasjon kan medføre presedens i lignende saker, men innenfor planområdet vil det ikke være naturlig med boligformål, da området ikke egner seg til dette. Det er heller ikke plass til dette.

VURDERING
Vilkårene for å innvilge dispensasjon følger av plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, kan ikke bli vesentlig tilsidesatt ved at det innvilges dispensasjon. Videre skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra

Hensynet bak å regulere arealformål på generelt grunnlag er å sikre en helhetlig og bærekraftig arealbruk, herunder unngå arealkonflikter og gi forutsigbarhet for grunneiere og naboer. Arealformålet industri/næring skal legge til rette for områder der ulike typer virksomhet kan drives uten å komme i konflikt med andre formål som bolig, natur og rekreasjon. Hovedhensynet bak regulering til næring/industri er å legge til rette for etablering og utvikling av arbeidsplasser og virksomheter, og å sikre at arealet ikke tas i bruk til formål som kan være i konflikt med næringsvirksomhet, som for eksempel boligbebyggelse med varig opphold og tilhørende krav til bokvalitet og bomiljø. I planbeskrivelsen fremkommer det at planområdet er inndelt i formålsområder for å ivareta eksisterende næringsaktivitet og gi bestemmelser for videre utvikling av ubebygde arealer.

Det omsøkte tiltaket gjelder etablering og bruk av én leilighet i et eksisterende kontorbygg, beliggende i område regulert til formål næring/industri. Leiligheten skal benyttes i tilknytning til virksomheten i bygget, blant annet til midlertidig overnatting for ansatte i forbindelse med firmabesøk, bruk ved utleie av kantine eller som gjesteleilighet for forretningsforbindelser. Per i dag benyttes leiligheten av en av bedriftens egne ansatte.

Det er i utgangspunktet uheldig dersom nærings- og industriformål sammenblandes med boligformål, da hensynene bak disse formålene ofte er uoverstemmende med hverandre hva angår miljø, uteområder, trafikk, støy etc. I dette tilfellet er det imidlertid verken praktisk eller naturlig at leiligheten benyttes som selvstendig boenhet, men kun av virksomheten selv som en tilleggsfunksjon til næringsdriften, for eksempel ved overnatting for ansatte, gjester eller ved arrangementer. Bruken er begrenset og næringsrelatert, og har ikke karakter av varig boligformål med behov for uteopphold, lekeareal eller tilrettelegging for bokvalitet. Tiltaket medfører ikke endret bruk av bygningsmassen i et slikt omfang at det begrenset utnyttelsen til næringsformål, eller skaper nevneverdig presedens for boligformål i området, utover at andre lignende bedrifter vil kunne ha ønske om tilsvarende leilighet til egen næringsdrift. Å kunne tilby et enkelt overnattingsalternativ eller andre sosiale funksjoner i kontorbygg, er etter hvert blitt ganske vanlige for lignende bedrifter, som et tilbud som kan bidra til å øke attraktiviteten og fleksibiliteten til arbeidsplassen, uten at dette medfører at planområdet endrer karakter til “boligformål", siden bruken vil være midlertidig, begrenset og næringsrelatert.

Etter en samlet vurdering mener kommunen at dispensasjonen ikke fører til vesentlig tilsidesettelse av arealformålet. Tiltaket fremstår som forenlig med områdets og eiendommens karakter og bruk som næringsområde, og har begrensede konsekvenser for de overordnede hensynene som formålet skal ivareta.

Konklusjon: Hensynet bak arealformålet blir ikke vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon.

Lovens formålsbestemmelse, nasjonale og regionale interesser:

Kommunen kan etter vurderingen over heller ikke se at hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt ved at det innvilges dispensasjon som omsøkt. Dispensasjonen gjelder en kommunal reguleringsplan, og berører ikke direkte saksområdene til regionale eller statlige myndigheter.

Delvilkår 1 i plan- og bygningsloven § 19-2 anses å være oppfylt.

Fordeler og ulemper ved å dispensere

Kommunen mener det foreligger flere relevante fordeler ved å innvilge omsøkte dispensasjon:
Tyngst veier fordelen om at tiltaket bidrar til tilrettelegging for næringslivets behov. Virksomheten får mulighet til å tilby fleksible løsninger for egne ansatte og samarbeidspartnere, noe som kan bidra til økt effektivitet, konkurransedyktighet og trivsel blant ansatte. Leiligheten bidrar til å gjøre bygget mer funksjonelt ved å tilby overnatting i direkte tilknytning til kontorvirksomheten, for eksempel ved kurs, møter og prosjektarbeid, vikariater eller som en midlertidig løsning ved nyansattelser hvor det kan være vanskelig å finne seg en permanent bolig på kort varsel. Ved at ansatte og gjester kan overnatte på stedet, reduseres behovet for pendling og bilbruk, noe som er positivt med tanke på klima og miljø.

Leiligheten er enkelt reverserbar og begrenser ikke eiendommens eller områdets fremtidige bruk til næringsformål.

Det er også noen ulemper ved å dispensere:
Det er sannsynlig at flere bedrifter i planområdet vil kunne ha ønske om å etablere lignende gjesteleiligheter i sine kontorbygg. Slike leiligheter er ikke hjemlet i dagens plan, og vil medføre at arealstyringen skjer gjennom enkeltstående dispensasjonsvedtak. På generelt grunnlag er ikke dette en ønsket praksis. Utstrakt bruk av dispensasjoner kan også på generelt grunnlag bidra til å undergrave planens intensjon, uthule planverket og gjøre det vanskelig å håndheve bestemmelsene i planen i senere saker grunnet hensynet til likebehandling. Samlet sett vurderes det likevel at fordelene veier tyngre enn ulempene.

Delvilkår 2 i plan- og bygningsloven § 19-2 anses å være oppfylt.

KONKLUSJON
Etter en samlet vurdering mener kommunen at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 for å innvilge omsøkte dispensasjoner er oppfylt.

Vedlegg:
Markveien 16A - Søknad om tillatelse i ett trinn Gbnr. 15/1333