SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	25/3336
Dok.nr:	25/17935
Arkiv:	GNR-1/406
Saksbehandler:	Martine Strømsnes
Dato:	23.06.2025

Gnr. 1, bnr. 406 - behandling av dispensasjonssøknad for krav om bebyggelsesplan, Strand sentrum

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 081/25	Formannskapet	26.06.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra bestemmelse § 5.1 i reguleringsplan for Strand sentrum, om krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan i felt F1-1.
Formannskapet godkjenner flatt tak som takutforming på tiltaket som planlegges oppført i feltet.

Det stilles følgende vilkår:

1. Dersom det kommer merknader fra regionale høringsinstanser vedrørende dispensasjonen, må tiltakshaver påregne å innrette seg etter disse i forbindelse med byggesaken.
2. Nødvendig dispensasjon fra Byplanens bestemmelse § 2.10.3 N/F20 bokstav b), behandles administrativt når dispensasjonssøknad mottas.

Formannskapet behandling - 26.06.2025 - PS-081/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Forslag til formulering til behandling/vedtak:
BEHANDLING
Einar Mårstad 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 annet ledd, vedtar formannskapet at Einar Mårstad er inhabil i sak 081/25.

Votering:

Fremlagte forslag til vedtak i habilitetsvurderingen til Einar Mårstad ble enstemmig vedtatt (1 Frp, 4 H og 2 Ap). Representanten ble erklært inhabil i saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt (1 Frp, 4 H og 2 AP).

Formannskapet PS - 081/25 VEDTAK:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra bestemmelse § 5.1 i reguleringsplan for Strand sentrum, om krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan i felt F1-1. Formannskapet godkjenner flatt tak som takutforming på tiltaket som planlegges oppført i feltet.

Det stilles følgende vilkår:

1. Dersom det kommer merknader fra regionale høringsinstanser vedrørende dispensasjonen, må tiltakshaver påregne å innrette seg etter disse i forbindelse med byggesaken.
2. Nødvendig dispensasjon fra Byplanens bestemmelse § 2.10.3 N/F20 bokstav b), behandles administrativt når dispensasjonssøknad mottas.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder søknad om dispensasjon fra krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan, fastsatt i bestemmelse § 5.1 i reguleringsplan for Strand sentrum.

FAKTA I SAKEN
Ansvarlig søker SMT AS har på vegne av tiltakshaver KC Bil AS, søkt om dispensasjon fra bestemmelse § 5.1 i reguleringsplan for Strand sentrum. Bestemmelsen angir følgende: "I området F I skal det utarbeides bebyggelsesplan". F1 er området langs Strandveien (Rv. 85) som er regulert til forretning i planen. De to andre tomtene i feltet F1 (F1-2 og F1-3) er allerede bygd ut (hhv. med Coop Extra og AniCura).

Denne saken gjelder *kun* søknad om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan. Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (oppføring av nybygg) vil bli behandlet etter delegert myndighet. Reguleringsplanen angir imidlertid i bestemmelse 5.3 at "Planutvalget skal ved behandling godkjenning takutforming". Planlagt tiltak på eiendommen skal oppføres med flatt tak. Av hensyn til fremdrift i byggesaksprosessen, er det hensiktsmessig om Formannskapet også godkjenner takutformingen, dersom dispensasjon fra plankravet innvilges. Kommunen har p.t. ikke mottatt nødvendig dispensasjonssøknad fra Byplanens bestemmelse § 2.10.3 N/F20 bokstav b), vedrørende etablering av dagligvare i omsøkt forretningsareal. Det stilles derfor også vilkår om at nødvendig dispensasjon fra Byplanens nevnte krav kan behandles administrativt når denne mottas, for å sikre fremdrift i saken.

<u>Plangrunnlag</u>
Eiendommen er regulert til forretning i reguleringsplan for Strand sentrum, planID 2005210, med ikrafttredelsesdato 24.04.2005. Eiendommen omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til *kombinert bebyggelse og anleggsformål* (N/F20) gjennom Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, vedtatt 03.09.2015. Begge planene virker side om side, men slik at Byplanens bestemmelser går foran reguleringsbestemmelser ved motstrid, jf. pbl. § 1-5.

<u>Nabovarsling</u>
Søknaden om dispensasjon fra plankravet er ikke nabovarslet. Det vurderes at søknaden kan unntas fra nabovarsling med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3 annet ledd, bl.a. hensyn til tidsfaktoren i saken. Naboer og gjenboere vil uansett få muligheten til å ivareta sine interesser rundt byggeprosjektet i forbindelse med nabovarsling av byggesaken, samt ved klagerettigheter i forbindelse med orientering av dette vedtaket og ved nabovarsling av nødvendig dispensasjon fra Byplanens bestemmelse § 2.10.3 N/F 20 bokstav b). Dette er nærmere utredet i vurderingen under.

<u>Høringsuttalelser</u>
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 krav om bebyggelsesplan i en kommunal reguleringsplan. Det vurderes at saksområdene til enkelte regionale myndigheter kan berøres av dispensasjonen. Søknaden er derfor sendt på høring til Statens vegvesen, Nordland fylkeskommune, Statsforvalteren i Nordland og Sametinget den 09.06.2025. Ettersom det var ønskelig å få saken med i siste utvalgsmøte før sommeren, ble det anmodet om rask tilbakemelding, fortrinnsvis innen 20.06.2025. Dette er i utgangspunktet kort frist, og det er kun **Statens vegvesen** som har besvart høringsbrevet innen fristen, oppsummert i korte trekk her:

«*Vi ser at våre merknader er ivaretatt og tilstrekkelig svart ut av søker, svaret fremkommer i notat som beskriver tiltaket med hensyn til trafikk. Informasjonen har gitt oss anledning til å tilstrekkelig vurdere tiltakets innvirkning på vårt saksområde og som eier av RV85 med tilhørende anlegg. Med bakgrunn i det som fremkommer i søknad med tilhørende dokumenter, og vurderingen i høringsbrevet, har vi ingen innvendinger til at det gis dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan.»*

Grunnet kort høringsfrist, er det mulig at det vil komme høringsuttalelse fra de andre instansene etter politisk sak er behandlet. Dersom innspill mottas innenfor høringsfrist men etter politisk behandling av saken, stilles det derfor vilkår for dispensasjon at tiltakshaver må påregne å rette seg etter de eventuelle merknader fra regionale myndigheter i forbindelse med behandling av byggesøknaden.

<u>Søkers begrunnelse for dispensasjon</u>
- Tiltaket er i samsvar med øvrig bebyggelse i området og opprettholder områdets estetiske og funksjonelle karakter. Det vil ikke føre til vesentlige endringer i områdets uttrykk eller bruk da det allerede er etablert forretning på naboeiendommer.
- I den senere tid har det blitt innvilget flere lignende dispensasjoner fra gamle reguleringsplaner i Sortland, noe som viser en etablert praksis.
- Ingen ulemper for naboer eller omgivelser Tiltaket vil ikke medføre sjenerende virkninger for naboer. Det påvirker ikke solforhold, utsikt eller trivsel negativt og medfører ingen vesentlige andre ulemper.
- Dispensasjonen vil bidra til god arealutnyttelse av eiendommen uten å kompromisse reguleringsplanens formål. Byggesaken vil forholde seg til reguleringsplanens krav til byggehøyde, bruk, adkomst og utnyttelse, samt andre aktuelle krav i denne.
- Kravet om bebyggelsesplan kan medføre uforholdsmessig store kostnader og forsinkelser. Tiltaket kan gjennomføres raskere og mer effektivt uten bebyggelsesplan, uten at det går på bekostning av kvalitet eller miljø. Byggesaken vil dessuten dekke det som i praksis vil bli resultatet av en bebyggelsesplan.
- Sortland er en vekstkommune med et stadig økende behov for tilrettelegging av attraktive bo- og næringsområder. Ved å legge til rette for utvikling uten unødige hindringer, sikrer vi at kommunen kan fortsette sin positive vekst, tiltrekke seg nye innbyggere og stimulere til næringsutvikling.
- Dette er den siste regulerte næringseiendommen innenfor planen, og den er allerede regulert til næringsformål med en størrelse på 4304m². Eiendommen er avgrenset av riksveien mot vest, Nordbergveien mot nord, Arons vei mot øst og felles innkjøring med Coop Extra mot sør. Dispensasjonen vil sikre en helhetlig og effektiv gjennomføring av reguleringsplanens intensjoner, samtidig som den ivaretar kommunens utviklingsbehov.

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.

<u>Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra</u>
En bebyggelsesplan er en plantype som ble brukt i henhold til den tidligere plan- og bygningsloven av 1985, og som i dag tilsvarer det vi kaller detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 2008. Selv om bebyggelsesplan ikke lenger er en gjeldende plantype etter dagens regelverk, finnes det fortsatt mange eldre reguleringsplaner der det er fastsatt krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før gjennomføring

av tiltak. Reguleringsplanen for Strand sentrum har en slik bestemmelse, og dette tilsvarer med andre ord krav om detaljregulering. En bebyggelsesplan var en detaljert underplan til reguleringsplan, og skulle fastsette byggegrenser, adkomst, plassering av bygg, høyder og takform, arealbruk/formål, parkeringsdekning og teknisk infrastruktur. Hensynet bak kravet om bebyggelsesplan er å sikre helhetlig planlegging og koordinering av arealbruk. Kravet om bebyggelsesplan/detaljregulering blir ofte stilt hvor reguleringsplanen er overordnet og ikke går i detaljer på arealbruken i feltet, slik at det heller er bebyggelsesplanen som skal detaljere bebyggelsens plassering og utforming i tråd med eksisterende terreng, siktlinjer, naboer og omgivelser. Planen skal avklare hvordan vei, vann, avløp, renovasjon, parkering og annen teknisk infrastruktur skal løses og samordnes. Videre skal kravet om bebyggelsesplan sikre offentlig medvirkning gjennom en planprosess.

Eiendommen som søknaden gjelder, er den siste tomten i et ellers utbygd næringsområde. Planlagt tiltak på tomten (bilforretning) er i tråd med planformålet i reguleringsplan og områdets etablerte karakter. Reguleringsplanen for Strand sentrum gir ikke detaljerte holdepunkter for utbyggingen av felt F1, men det er gitt bestemmelser om utnyttelsesgrad og byggehøyde. Det er også gitt en bestemmelse om at takutformingen skal godkjennes av planutvalget. Kommunen vurderer at andre relevante hensyn – herunder estetikk, adkomst, teknisk infrastruktur og utearealer – vil kunne ivaretas i byggesaksbehandlingen og via administrativ dispensasjonsbehandling fra Byplanens § 2.10.3 N/F20 bokstav b). Tiltaket vil dermed til sammen underlegges en forsvarlig og helhetlig vurdering, med krav til kvalitet og tilpasning.

Et viktig hensyn bak plankravet er å sikre en åpen prosess og muligheten for medvirkning fra berørte parter og aktører. Å dispensere fra plankravet påvirker naturligvis denne medvirkningsprosessen. Naboer til tiltakseiendommen vil imidlertid bli varslet ved underretning av dette vedtaket og gitt anledning til klagerettigheter samt å uttale seg gjennom byggesaksprosessen og dispensasjonsprosess fra Byplanen § 2.10.3 N/F20 bokstav b). Tiltaket skal oppføres 50 meter fra senterlinjen på riksvegen, og er dermed i henhold til lovfestet byggegrense i vegloven. Statens vegvesen vurderes derfor ikke å være en berørt part i så måte. Adkomst til eiendommen skjer via kommunal vei, og plassering/utforming må gjøres som delegert vedtak i byggesaksprosessen. Det samme gjelder søknad om tilknytning til vann og avløp.

Videre vil kravet om å utarbeide bebyggelsesplan/detaljregulering innebære mye tidsbruk for alle parter og økte kostnader. Flere momenter kan på lik måte som planprosess hensyntas og ivaretas via en detaljert utenomhusplan gjennom ordinær byggesaksbehandling og ved de muligheter som plan- og bygningsloven gir til å stille krav til tiltaket.

Søker viser til at det er innvilget lignende dispensasjoner fra plankrav i eldre planer før. Innenfor samme felt F1 i Strand sentrum-planen ble det på Coop-tomten utarbeidet bebyggelsesplan, vedtatt 29.05.2008. Det foreligger ikke bebyggelsesplan på AniCura-tomten. Matrikkeldata viser at eksisterende bygg på sistnenvte tomt ble oppført før vedtak av reguleringsplan for Strand sentrum. Det er dermed ikke tidligere dispensert fra den samme bestemmelsen i den aktuelle planen, men søker har rett i at det finnes eksempler på tilsvarende saker innenfor eldre reguleringsplaner i Sortland kommune hvor det er gitt dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan.

Å fravike kravet om bebyggelsesplan vil alltid føre til at hensynene bak et slikt plankrav tilsidesettes, ettersom detaljene ved tiltaket vil måtte avklares i en byggesaksprosess fremfor i en åpen planprosess, men i denne saken vurderes det at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Lovens formålsbestemmelse, nasjonale og regionale interesser:
Kommunen kan etter vurderingen over heller ikke se at hensynene til 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 kunne oppfylles.

Fordeler og ulemper ved å dispensere

Ved vurderingen av om dispensasjon skal gis, må det foretas en avveining der fordelene ved å gi dispensasjon vurderes opp mot de ulempene dispensasjonen innebærer, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Tiltaket vil bidra til en formålstjenlig og effektiv utnyttelse av en regulert næringseiendom i et allerede utbygd næringsområde. Det omsøkte tiltaket er i samsvar med planens hovedformål og tilpasset områdets karakter, både funksjonelt og estetisk. Dette tilsier at tiltaket kan gjennomføres uten vesentlige ulemper for naboer, omgivelser eller allmenne interesser. Ved å gi dispensasjon kan tiltaket gjennomføres innenfor rammen av fremtidig ordinær byggesaksbehandling, samt nødvendig dispensasjon fra Byplanens § 2.10.3 N/F20 bokstav b). Dette gir en raskere og mer kostnadseffektiv prosess, noe som sikrer fremdrift for tiltakshaver og reduserer den samfunnsmessige ressursbruken.

Det vises videre til at kommunen er i vekst og har behov for tilrettelegging for næringsutvikling. Ved å åpne for fleksibel gjennomføring innenfor rammen av eksisterende reguleringsplan, bidrar dispensasjonen til å styrke lokal næringsutvikling og legge til rette for arbeidsplasser og aktivitet i tråd med overordnede kommunale mål.

Når det gjelder ulemper ved å dispensere, så er det et generelt planfaglig hensyn at reguleringsplaner med krav om bebyggelsesplan skal følges, for å sikre helhetlig og koordinert utbygging. Det er ikke en ønsket praksis at den siste tomten i et felt alltid skal kunne "slippe unna" å utarbeide bebyggelsesplan eller detaljregulering med henvisning til at feltet for øvrig er utbygd. 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. I dette tilfellet vurderes imidlertid planen å ha noe detaljeringsnivå (i og med at utnyttelsesgrad og byggehøyde er gitt i bestemmelsene).

Delvilkår 2 i plan- og bygningsloven § 19-2 anses å kunne oppfylles.

Kommunedirektørens konklusjon

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 for å innvilge omsøkt dispensasjon er oppfylt.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan for eiendom 1/406 i Sortland
A101-Planer
A102-Fasader
A103-Snitt
A106-Situasjonsplan