SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	25/2197
Dok.nr:	26/693
Arkiv:	GNR-15/2144 Historisk-16/1865
Saksbehandler:	Kamilla Iversen
Dato:	16.06.2026

Gnr. 15, bnr. 2144 - behandling av dispensasjonssøknad fra næringsformål for oppføring av brakkerigg til boligformål, Vestmarka næringsområde

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 064/26	Formannskapet	22.06.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet innvilger dispensasjon fra næringsformål for oppføring av midlertidig boligbrakke i åtte - 8 - år på eiendommen gnr. 15 bnr. 2144, jf. pbl. § 19-2. Midlertidig dispensasjon gis inntil 01.09.2033.

Øvrige vilkår gitt i Formannskapets vedtak av 26.01.2017 videreføres tilsvarende.

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 22.06.2026 - PS-064/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 064/26 VEDTAK:
Formannskapet innvilger dispensasjon fra næringsformål for oppføring av midlertidig boligbrakke i åtte - 8 - år på eiendommen gnr. 15 bnr. 2144, jf. pbl. § 19-2. Midlertidig dispensasjon gis inntil 01.09.2033.

Øvrige vilkår gitt i Formannskapets vedtak av 26.01.2017 videreføres tilsvarende.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder dispensasjonssøknad fra næringsformål (felt N02) for oppføring av brakkerigg til boligformål på eiendommen gnr. 15, bnr. 2144, i Vestmarka næringsområde.

Behandling av selve byggesøknaden gjøres administrativt, dersom politisk dispensasjon innvilges. Saksbehandlingsfristen for dispensasjonssøknaden er overskredet med +4 uker. Derfor skal saksbehandlingsgebyr for politisk dispensasjonsbehandling reduseres med 100%, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 7-6.

FAKTA I SAKEN
Plassering av midlertidig brakkerigg vises i utklipp under.

Det ble i Formannskapssak 008/17, den 26.01.2017 innvilget dispensasjon under flere vilkår for etablering av denne brakkeriggen midlertidig i 8 år, fra 01.09.2017 til 01.09.2025. Vedtaket ligger vedlagt.



Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. §§ 19-1 og 21-3, og det er ikke registrert merknader mot tiltaket.

Gjeldende plangrunnlag:

Boligbrakken står plassert på område regulert til *industriformål* (felt: IN6) i reguleringsplan *Vestmarka næringsområde*, vedtatt 24.10.2002. Mindre reguleringsendring av planbestemmelser ble vedtatt 09.03.2023.

Eiendommen omfattes også av og er avsatt til *næringsformål* (felt: N02) i *Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027*, vedtatt 02.11.2017. Detaljeringssonen om at reguleringsplan fortsatt skal gjelde, som ligger under Byplanen er ikke ment som et unntak fra hovedregelen i pbl. § 1-5 om at ny plan ved motstrid går foran eldre plan. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i

tolkningsuttalelse av 15.05.2025 presisert og vurdert det slik at hensynssonen ikke har noen reell rettslig betydning.

Faresone høyspenningsanlegg:

Halve boligbrakken er plassert i faresone H370_3 (høyspenninganlegg). I byggesaken vil sakens parter pålegges nærmere dialog med Statnett. Det foreligger en generell varslingsplikt til Statnett for arbeid med maskiner og utstyr som kan nå nærmere enn 30 meter horisontalt fra nærmeste spenningsførende strømledning.

Aktsomhetsområde for flom:

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom, jf. NVEs aktsomhetskart. Det foreligger en flomrapport av 22.06.2020 for Vestmarka Næringsområde. Flomrapporten viser at tiltaket anlegges utenfor flomsone og estimert utvidelse av flomsonen for 200-årsfom. Med andre ord er området trygt med hensyn til flomfare og innenfor faregrensen som tillater slike byggevirksomhet.

Aktsomhetsområde for marin leire:

Deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE temakart kvikkleire. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse K3-K4, iht. byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 andre punkt. Innenfor disse tiltaksklassene kreves geoteknisk vurdering og rapport som dokumenterer oppfyllelse av NVE's Veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred*, er fulgt. Sikker byggegrunn iht. pbl. § 28-1 må i byggesaken bekreftes gjennom innsending av geoteknisk rapport.

Uttalelser fra andre kommunale etater:

Bygningsmyndigheten har innhentet uttalelse fra Planavdelingen. Nedenfor er uttalelsen gjengitt:

"Brakkerigg er i strid med reguleringsplan 1870_2002165, og krever derfor dispensasjon. Planavdelingen har ikke innvendinger til utvidelse av dispensasjonen, men tar forbehold om at den vurderes nærmere ved eventuell ny søknad om 8 år, ettersom det i nyregulert plan for Vestmarka næringsområde Nord (1870_2019348) er avsatt områder for bolig i forbindelse med næringsområdet (BAA)."

Bygningsmyndigheten har innhentet uttalelse fra Infrastruktur vei. Nedenfor er uttalelsen gjengitt:

"Kommunalteknikk har ingen innvendinger mot forlengelse av dispensasjon. Ved en eventuell ny søknad om
tiltak vil det derimot være nødvendig med ny tilkoblingssøknad på grunn av reviderte lover og forskrifter."

DISPENSASJONSVURDERING

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.

Dersom begge vilkårene anses oppfylt *kan* dispensasjon innvilges. Det er ikke noen automatikk i at dispensasjon skal gis selv om vilkårene er oppfylt, det er opp til formannskapets skjønn å vurdere.

Arealformålet som dispenseres fra er tiltenkt kun for byggetiltak med næringsformål, for å sikre arealer til næringsvirksomhet. Tiltakshaver søker om dispensasjon fra formålet for anlegg av boligbrakke i en periode på ytterligere 8 år på eiendommen.

Søker argumenterer for at brakkeriggen er midlertidig, og bruken er begrenset til korttidsutleie for arbeidstakere. Det etableres ikke fast bosetting, og det tildeles ikke adresse. Videre at tiltaket ikke endrer områdets karakter og vurderes ikke å være i konflikt med formålet bak bestemmelsen.

Administrasjonen vurderer at tiltaket i praksis fungerer som et støtteledd til næringsaktivitet i området, og dermed ikke svekker formålet bak avsatt arealformål i vesentlig grad. Det er heller ikke dokumentert

negative konsekvenser for omgivelser eller nabointeresser. Basert på dette finner administrasjonen at hensynet bak arealformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd anses oppfylt.

Til det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd, må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Søker har vist til følgende fordeler:

- Tiltaket sikrer tilgang på rimelige og egnede boliger for tilreisende arbeidskraft, som er nødvendig for næringslivet i Sortland.
- Tiltaket opprettholder et tilbud som har fungert godt i seks år uten klager eller uønskede hendelser.
- Tiltaket avlaster et presset utleiemarked.
- Det er tale om en midlertidig løsning frem til kommunen får etablert arealer for tilsvarende formål i nytt næringsområde N2.
- Brakkeriggen ligger skjermet, har god adkomst, samt lite støy og tilstrekkelig parkering.

Ulempene ved tiltaket er foruten avviket fra vedtatte planer, at tiltaket generelt kan gi utfordringer knyttet til bokvalitet.

Etter en helhetsvurdering finner administrasjonen likevel at fordelene må vurderes klart større enn ulempene. Tiltaket dekker et konkret behov i næringslivet, som over tid har vist seg å fungere uten at kommunen er kjent med negative konsekvenser. Delkonklusjonen er at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd anses oppfylt.

Personalmessige forhold
Ikke vurdert relevant.

Medvirkning fra Eldreråd, Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Ungdomsråd
Ikke vurdert relevant.

Økonomiske forhold
Ikke vurdert relevant.

Folkehelse
Ikke vurdert relevant.

Klima-, miljø- og naturforhold
Ikke vurdert relevant.

KONKLUSJON

Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for oppfylt og midlertidig dispensasjon fra næringsformålet kan innvilges for 8 nye år. For å overlappe med tidligere gitt dispensasjon i FS-sak 008/17 (utløp 01.09.2025), må dispensasjon gis inntil 01.09.2033.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan
Gnr. 15, bnr. 2144 - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Vestmarka næringsområde. Etablering av brakkerigg.
Gnr. 15, bnr. 2144 - Situasjonsplan
Gnr. 15, bnr. 2144 - søknad om forlenget dispensasjon fra reguleringsplan