Multiconsult

Byggesaksmyndighet

Sortland kommune

Vedlegg B1

VÅR REF: 712216-01 VVA Kjempenhøy
DOKUMENTKODE: 712216-01-SØK-FB Søknad om tillatelse til utvidelse av sjøfylling - dispensasjonssøknad
TILGJENGELIGHET: Åpen

Tromsø, 23.12.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN KJEMPENHØY 9 OG REGULERINGSPLAN KVARTAL 23
Utvidelse av sjøfylling for å etablere oppstillingsplass for høyberedskap, Kjempenhøy, gnr/bnr 15/1907

På vegne av tiltakshaver Kjempehøy Boliger AS søkes det om dispensasjoner for utvidelse av sjøfylling for å etablere oppstillingsplass for høydeberedskap på Kjempenhøy, gnr/bnr 15/1907.

Det skal bygges fire leilighetsbygg på Kjempenhøy, i Sortland kommune. Området hvor det skal bygges ligger ved Rv. 82, ca. 2 km sør for brua i Sortland. Tomta er sprengsteinsfylling lagt ut i sjø. I første byggetrinn ble BBB3, BBB4 og BBB1 omsøkt. BBB2 kommer i et senere byggetrinn. Det søkes nå om utvidelse av sjøfylling nord-øst for BBB1, BBB3 og BBB4 for å etablere oppstillingsplass for høydeberedskap. Plastring på eksisterende fylling vil demonteres og gjenbrukes i front av ny fylling.

Dispensasjonens bakgrunn og beskrivelse

I følge plan- og bygningsloven § 19-1 krever dispensasjon grunngitt søknad, og naboer skal varsles med mindre søknaden åpenbart ikke berører deres interesser.

Det følger av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interessene) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som skal tillegges vekt i vurderingen av fordeler og ulemper.

Ettersom utvidelsen av fyllingen vil berøre både land og sjøareal, er tiltaket etter vår vurdering avhengig av dispensasjon fra *gatetun/gågate* og *gangveg/gangareal* i reguleringsplan Kjempenhøy 9 samt dispensasjon fra *friluftsområde i sjø* i reguleringsplan for Kvartal 23 i Sortland kommune.

Plangrunnlag

Kommunedelplan

Området er avsatt til *boligbebyggelse* i kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, vedtatt 03.09.2015.

Reguleringsplan

Området er regulert til formål *øvrige kommunalteknisk anlegg, gåtun/gågata*, *gangveg/gangareal* og *småbåthavn* i reguleringsplan Kjempenhøy 9, vedtatt 21.09.2017.

Området er regulert til formål *friluftsområde i sjø* i reguleringsplan Kvartal 23, vedtatt 12.06.2008.

Dispensasjonsvurdering

Plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, eller hensynet til nasjonale eller regionale interesser, eller hensynene bak bestemmelsen som det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt. Loven krever videre at fordelene ved dispensasjon etter en samlet vurdering må være klart større enn ulempene.

Hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak lovens formålsbestemmelser er at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Videre skal det legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn.

Siden utfylling i sjø vil muliggjøre oppstillingsplass for høydeberedskap vil tiltaket ivareta sikkerheten til menneskene som bor i området. Tiltaket vil derfor føre til langsiktige løsninger, med positive konsekvenser for den enkelte og samfunnet. Hensynene bak formålsbestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Kjempenhøy 9 – Vurdering av formålene gåtun/gågate og gangveg/gangareal

Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt

Vi har i det følgende slått sammen vurderingen av formålene gåtun/gågate og gangvei/gangareal, da vi anser at de samme hensynene gjør seg gjeldende for begge formålene. Hensynene bak gåtun/gågate og gangveg/gangareal er at det skal være gangatkomst til boligene og tilgjengelig for allmennheten som ferdes i området.

Tiltaket vil ta små deler av området som er avsatt til gågaten og gangareal, og vil derfor tilsidesette hensynene. Vi mener imidlertid at det fortsatt vil være gangatkomst til boligene, samt være tilgjengelig for allmennheten da oppstillingsplassene for brannbil ikke vil påvirke muligheten til å ferdes rundt i området. Hensynene bak formålet blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon for fyllingsutvidelse mot nord-øst for oppstillingsplass til høydeberedskap er at man vil ivareta sikkerheten til menneskene som bor i området. Ved brann og ulykker er det svært viktig at oppstillingsplasser for brannbiler er tilgjengelig og ryddet for å sikre en så rask og effektiv redning- og slukkeinnsats som mulig. Utfylling i sjø vil føre til større gatetun og gangareal, noe som videre vil være en fordel for beboerne i området.

Ulempen med å innvilge søknad om dispensasjon er at det vil kreve dispensasjon fra planen. Det er ikke vurdert at tiltaket vi medføre andre ulemper knyttet til formålsbestemmelsen eller formålene i planen.

Kvartal 23 – Vurdering av formålet friluftsområde i sjø

Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak friluftsområde i sjø er å ivareta områdets egenart og allmenne interesser i sjø. Areal- og utbyggingspresset på sjøarealene langs kysten varierer. En kystkommune med lite press på arealene kan etter en konkret vurdering åpne for mindre, definerte tiltak på sjøbunnen eller mindre brygger i tilknytning til bebygd eiendom, innenfor hovedformålet, jf. Planlegging i sjøområdene av Kommunal- og distriksdepartementet. I dette tilfellet vil kun den plastret skråningen påvirke friluftsinteressene i sjø. Vi mener imidlertid at det kun er små områder som vil påvirke formålet friluftsområde i sjø, og derfor vil hensynene ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klar større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon for fyllingsutvidelse, er at man vil ivareta sikkerheten til menneskene som bor i området. Ved brann og ulykker er det svært viktig at oppstillingsplasser for brannbiler er tilgjengelig og ryddet for å sikre en så rask og effektiv rednings- og slukkeinnsats som mulig. Utfylling i sjø vil føre til større gatetun samt gangareal, noe som vil være en fordel for beboerne i området.

Ulempen med å innvilge søknad om dispensasjon er at det vil kreve dispensasjon fra planen. Det er ikke vurdert at tiltaket vi medføre andre ulemper knyttet til formålsbestemmelsen eller formålene i planen.

Konklusjon

På bakgrunn av en samlet helhetsvurdering mener vi at hensynene bak gjeldende planbestemmelser, lovens formålsbestemmelse og hensynet til nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjonene. I tillegg mener vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Multiconsult håper derfor dispensasjon fra *gatetun/gågate* og *gangveg/gangareal* i reguleringsplan Kjempenhøy 9 samt dispensasjon fra *friluftsområde i sjø* i reguleringsplan for Kvartal 23 i Sortland kommune kan innvilges.

Vurdering av tidligere innvilget dispensasjoner fra Sortland kommune i arkivsaknr 18/602

Vi anser at det er gitt dispensasjon fra reguleringsformål *småbåthavn*, og dispensasjon for flytting av *teknisk bygg BKT* på grunn av oppstillingsplass for høydeberedskap (*arkivsaknr: 18/602*). Dersom kommunen er uenig i vår vurdering, har vi i det følgende valgt å ta med søknad om dispensasjon fra disse to formålene. I det følgende vises utklipp fra behandlingen av dispensasjonssøknadene gjort av Sortland kommune.

3.9. Sjøfrontens grense mot sjøen/utfylling av sjøen

Det er foretatt utfylling i sjøen, og endring av sjøfrontens grense mot sjøen, ut i reguleringsplanens arealformål småbåthavn, øst og nord for BBB2. Til gjengjeld er sjøfronten ikke fullt ut utnyttet i o_BUT6 og o_SGT3, og området som sådan går dermed totalt sett ikke over den forutsatte utnyttelsen av sjøen. Utvidelsen er likevel avhengig av dispensasjon fra arealformålet.

Vurdering: Dette anses ikke å ha vesentlig negativ konsekvens for verken allmenheten eller beboerne i området.

Utklipp fra behandling av dispensasjon fra reguleringsplan Kjempenhøy 9 (arkivsaknr: 18/602).

3.7. Flytting av teknisk bygg BKT (avfallshåndtering mm), HC-parkering og fjerning av parkeringsplasser på SPP mot nord

Teknisk bygg (BKT) og HC-parkering må flyttes, og parkeringsplasser på SPP mot nord fjernes på grunn av oppstillingsplass for høyderedskap. Det er avsatt to HC-plasser ved BBB2. Fjerningen av parkeringsplasser knyttes til at antall boliger er redusert, og følgelig også kravet til antall parkeringsplasser. Området er angitt i reguleringsplanen med arealformål parkeringsplasser (SPP). HC-plassene går noe utenfor arealformålet parkering, og noe over på arealformål gatetun/gågate. Tiltakene avviker fra reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon.

Vurdering: Avfallshåndteringen er flyttet ca. 70 m lenger vest og ligger nå i o_SGT1, mellom fortauet i Havnegata og innkjøringen til området. Plasseringen av søppelhåndteringen antas å ikke være problematisk, selv om det nok hadde vært best for beboerne at den ikke var plassert i innkjøringen. Plasseringen er praktisk for avfallsselskapet.

Justeringen av plasseringen av HC-plassene antas uproblematisk, da de skal dekke hele området

Dette representerer små justeringer, men antall bil-/sykkel-/HC-parkeringsplasser skal alltid være i tråd med antall leiligheter.

Utklipp fra behandling av dispensasjon fra reguleringsplan Kjempenhøy 9 (arkivsaknr: 18/602).

Dispensasjonsvurdering

Hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak lovens formålsbestemmelser er at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Videre skal det legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn.

Siden utfylling i sjø vil muliggjøre oppstillingsplass for høydeberedskap vil tiltaket ivareta sikkerheten til menneskene som bor i området. Tiltaket vil derfor føre til langsiktige løsninger, med positive konsekvenser for den enkelte og samfunnet. Hensynene bak formålsbestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Kjempenhøy 9 – Vurdering av formålet øvrige kommunalteknisk anlegg

Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak øvrige kommunalteknisk anlegg er å ivareta behovet for renovasjonsanlegg. Avfallshåndteringen bli flyttet ca. 12 m lenger vest, jf. «Søknad om dispensasjon for tiltak på gnr.15 bnr. 1907 i Sortland kommune» den 27.05.2021 (arkivsaknr: 18/602). Siden anlegget blir flyttet, mener vi at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon er at det vil bli etablert et større gatetun og samt gangareal, noe som vil være en allmenn fordel. Videre vil det være en fordel å kunne etablere oppstillingsplasser for høydeberedskap på plassen.

Ulempen er at man må dispensere fra planen. Det er ikke vurdert at tiltaket vi medføre andre ulemper knyttet til formålene.

Kjempenhøy 9 – Vurdering av formålet småbåthavn

Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak formålet småbåthavn er å tilrettelegge for bruk av området som småbåthavn samt for etablering av bryggeanlegg for småbåter. Et slikt anlegg blir etablert syd i planområdet, øst for BBB4, jf. «Søknad om dispensasjon for tiltak på gnr.15 bnr. 1907 i Sortland kommune» den 27.05.2021 (arkivsaknr: 18/602). Fylling i sjø vil tilsidesette hensynet, men ikke i vesentlig grad siden det blir etablert et slikt anlegg syd i planområdet. Videre vil fyllingen være av en slik størrelse at det ikke vil påvirke formålet i stor grad. Vi mener derfor at hensynene bak formålet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon for fyllingsutvidelse mot nord-øst for oppstillingsplass til høydeberedskap, er at man vil ivareta sikkerheten til menneskene som bor i området. Ved brann og ulykker er det svært viktig at oppstillingsplasser for brannbiler er tilgjengelig og ryddet for å sikre en så rask og effektiv redning- og slukkeinnsats som mulig. Utfylling i sjø vil føre til større gatetun samt gangareal, noe som vil være en stor fordel for beboerne i området.

Ulempen med å innvilge søknad om dispensasjon er at det vil kreve dispensasjon fra planen. Det er ikke vurdert at tiltaket vi medføre andre ulemper knyttet til formålene.

Konklusjon

På bakgrunn av en samlet helhetsvurdering mener vi at hensynene bak gjeldende planbestemmelser, lovens formålsbestemmelse og hensynet til nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjonene. I tillegg mener vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Multiconsult håper derfor dispensasjon fra *småbåthavn*, og flytting av *teknisk bygg BKT* i reguleringsplan Kjempenhøy 9 kan innvilges, dersom kommunen mener det er nødvendig.

Vi håper at kommunen ikke har innvendinger til tiltaket og finner å kunne innvilge dispensasjonene. Ved spørsmål om søknaden, ta gjerne kontakt med undertegnede på epost tmeb@multiconsult.no eller på telefon 40614811.

Med vennlig hilsen,
Multiconsult

Thekla Eilertsen Bergli

Thekla Eilertsen Bergli
Rådgiver/ansvarlig søker
Epost: tmeb@multiconsult.no