SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/9798
Dok.nr:	26/8979
Arkiv:	GNR-15/2058
	FA-L42
Saksbehandler:	Mona Elisabeth Hansen
Dato:	01.06.2026

Gnr. 15, Bnr. 2058 - Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse for tilbygg på Sortland Gård

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 051/26	Formannskapet	11.06.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Med hjemmel i pbl. § 19-2 innvilger formannskapet dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.5 i "*Sortland Hovedgård*" for bygningsendringer på Sortland gård gnr. 15 bnr. 1, under følgende vilkår:

1. Aktuelle vilkår fastsatt i tilhørende PS-sak 117/25 gjelder fortsatt,
2. Trekledning og taktekking må følge samme type og uttrykk som resten av bygningen, og
3. Vinduer må ha samme materialbruk som de eksisterende vinduene

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 11.06.2026 - PS-051/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 051/26 VEDTAK:
Med hjemmel i pbl. § 19-2 innvilger formannskapet dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.5 i "*Sortland Hovedgård*" for bygningsendringer på Sortland gård gnr. 15 bnr. 1, under følgende vilkår:

1. Aktuelle vilkår fastsatt i tilhørende PS-sak 117/25 gjelder fortsatt,
2. Trekledning og taktekking må følge samme type og uttrykk som resten av bygningen, og
3. Vinduer må ha samme materialbruk som de eksisterende vinduene

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Sortland gård ønsker å gjøre noen fasadeendringer for å oppfylle brannkrav i forbindelse med ønsket bruksendring for deler av bygget til museum.
For å få gjennomført dette, er det nødvendig med ny dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelse § 6.5 og etterfølgende byggesøknad.

Omsøkte tiltak for fasade mot vest. Øvrige bilder ligger som vedlegg.
Saken gjelder kun dispensasjonssøknad. Byggesaksbehandlingen forøvrig avgjøres administrativt.



FAKTA I SAKEN
Sortland gård ønsker å omgjøre deler av bygget til museum. Det er i PS-sak 117/25 innvilget dispensasjon for bruksendring av 48% av hovedgården fra bolig til museum. Byggetillatelse til bruksendring er ikke gitt enda, ettersom selve byggesøknaden ikke er mottatt.
I en foreløpig brann strategi fremkommer det at etablering av museums-delen nødvendiggjør en ekstra rømnings-trapp i nordenden av bygningen. Det planlegges å oppføre denne på utsiden av dagens yttervegg slik det er vist på tegningene.

I reguleringsplanen Hovedgård Gnr. 15, bnr. 1 fremkommer det av punkt 6.5:

Byggeområde 1, hovedgård, bolig. Bevaringsområde.
Gis status bevaringsverdig, skal benyttes som bolig.
Det skal ikke oppføres tilbygg til denne bygning. Ved oppussing/ restaurering skal bygget beholde sin karakter, evt, tilbakeføres til opprinnelig utforming. Eksisterende byggehøyde opprettholdes.

Her er det spesifisert at det ikke skal føres opp tilbygg til denne bygningen. Det søkes dermed om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen for å få gjennomført omsøkte planer. Nødvendig etterfølgende byggesøknad vil bli behandlet administrativt, når den mottas og dispensasjon er ferdigbehandlet.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til formålet *bolig/offentlig* gjennom reguleringsplan *Sortland Hovedgård gnr. 15, bnr. 1,* vedtatt 26.06.2003. Eiendommen omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til *kombinert bebyggelse og anleggsformål* gjennom *Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027*, vedtatt 03.09.2015. Detaljeringssonen 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 distriktsdepartementet har i tolkningsuttalelse av 15.05.2025 presisert og vurdert det slik at

hensynssonen ikke har noen reell rettslig betydning.

Hensynssone:
Eiendommen ligger i hensynssone bevaring av kulturmiljø (feltbetegnelse: H570_9), jf. Byplan § 7.1.5.

Aktsomhetsområde for marin leire:
Omsøkt tiltak ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVEs temakart kvikkleire og plasseres i tiltaksklasse K4, iht. byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 andre ledd. Kommunen legger ansvarlig foretak sin redegjørelse til grunn, som følger: "Området anses derfor som tilstrekkelig stabilt med hensyn til skredfare, og det vurderes ikke som nødvendig å gjennomføre ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer" Kravet til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 anses dermed som oppfylt.

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

Uttalelse fra andre myndigheter:
Dispensasjonssøknaden har vært sendt til relevante myndigheter for uttalelse. Det er mottatt høringsuttalelse fra Nordland fylkeskommune. Nedenfor er deler av uttalelsen gjengitt:

"*Nyere tids kulturminner*
Trekledning og taktekking må følge samme type og uttrykk som resten av bygningen. Vinduer må ha samme materialbruk som de eksisterende vinduene.
Fylkeskommunen ber om at innspill over blir tatt til følge.

Automatisk fredete kulturminner
Fylkeskommunen orienterer om at det ligger et kjent, automatisk fredet kokegropfelt like i nærheten. Lokaliteten med sikringssone på 5 meter er avmerket med lokalitet id 176941-1 i kulturminnedatabasen Askeladden. Lavere i terrenget ligger det middelalderske kirkestedet med lokalitet id 57061. Samlet indikerer dette at området langs elva, fra sjøen og opp mot Sortland Hovedgård, har vært et sentralt område for bosetning og aktivitet også i jernalder og middelalder.
De omsøkte tiltakene er tilsynelatende ikke i konflikt med de kjente, automatisk fredete kulturminnene i nærheten, men alle kulturminner er ennå ikke kjente. Det er derfor viktig at de som skal gjennomføre arbeidet i marken gjøres godt kjent med aktsomhets- om meldeplikten, jf. kulturminnelovens § 8, andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må arbeidet stanses og fylkeskommunen underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Dersom det planlegges andre tiltak i området, som ikke fremgår av dispensasjonssøknaden, må dette oversendes oss for egen, kulturmiljøfaglig uttalelse i god tid før tiltakene planlegges gjennomført. Det kan da bli aktuelt med en arkeologisk registrering. Slike tiltak kan for eksempel være, men er ikke avgrenset til, utbedring av vann, avløp, strøm, fiber og annet, som medfører markinngrep også utenfor det som er avmerket på oversendte situasjonsplan."

Dispensasjonsvurderinger:
Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.5 for reguleringsplan Sortland Hovedgård - plannr. 196.
Denne bestemmelsen fastsetter at hovedgården har status som bevaringsverdig og det skal ikke oppføres tilbygg til bygningen.

Gjeldende hensyn bak bestemmelsen er å bevare bygningen og byggets historie samt formål.

Etter pbl. § 19-2 andre ledd skal det ikke gis dispensasjon «*dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*» Begge vilkår må være oppfylt for at forvaltningen skal ha rettslig adgang til å gi dispensasjon.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonssøknaden bl.a. med følgende: *"Hovedbygningen brukes i dag til tjenestebolig og representasjonsbolig for selskapet som eier den. Eier har tatt vare på mye gamle møbler, innredninger, fotografier og malerier som fortsatt befinner seg i bygningen. Videre er gamle arkiver, både private og fra forretningsvirksomheten, lagret i bygningen. Dette har betydelig historisk verdi, ikke bare for Georg A. Ellingsen AS og familien Ellingsen, men også for Sortland kommune og byen.*
For framtiden er det ønskelig å kunne etablere et klarere skille mellom en boligdel og en museumsdel. Museumsdelen skal inneholde privat samling av kulturminner, adskilt fra boligdelen. Denne delen skal fortsatt benyttes av selskapet Georg A. Ellingsen AS til arrangementer i regi av selskapet, dets ansatte og eiere. Det planlegges å gjenåpne den opprinnelige hovedinngangen fra øst som inngang til museumsdelen. Det er tenkt at bygningen også, i enkelte perioder, f.eks. om sommeren, skal kunne ha museumsdel og hage åpen for publikum. Det er også tenkt at den skal kunne benyttes til enkle kulturarrangementer."

Videre argumenteres det med følgende: *"Bestemmelsene om at bygningen skal benyttes til bolig og at det ikke skal oppføres tilbygg, er knyttet til bestemmelsen om at bygningen er bevaringsverdig og må oppfattes som bestemmelser som skal sikre bevaring. Reguleringsformålet er Bolig og allmennyttig formål og er ikke til hinder for den planlagte bruken. Ved å gjennomføre den planlagte endringen i bruken av bygningen, vil vernet styrkes. I tillegg til vernet av selve bygningen, skal museumsdelen sikre at en mengde gjenstander av kulturell og historisk verdi blir tatt vare på. Og kulturminnene som ligger i bygningens interiør og gamle gjenstander, vil bli gjort tilgjengelige for allmenheten.*

Fordelen ved å gi dispensasjon er at kulturminnene som bygningen og innholdet i bygningen representerer, blir gjort bedre tilgjengelig for allmenheten. Videre at satsingen på kulturminnevernvern styrkes ved at det etableres en museumsdel. Tilbygge som skal romme rømmingstrapp forbi 1. etasje, er tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk. Tilbygget skal ikke stikke seg ut, men framstå som en naturlig del av bygningen.

Reguleringsplanen fastsetter at omsøkte bygg skal bevares i sin form og helhet og dermed ikke tillatt med tilbygg. Ved å tillate tilbygg vil dette kunne tale for at hensynet vil bli noe tilsidesatt, da byggets form vil bli noe endret ut fra verneverdi. Sett fra en annen vinkel, er det innvilget søknad om 48% bruksendring av bygget til museum. For å gjennomføre at bygget vil kunne være delvis museum må rømningskrav ivaretas. For å unngå større bygningsmessige endringer innvendig er det søkt om dispensasjon for et mindre tilbygg sett opp mot byggets masse. Formålet med dispensasjon er å ivareta byggets historie også ved å åpne det for befolkningen. Det ble lagt som er krav i bruksendringen at TEK17 er gjeldende, herunder også brannkrav med rømning som utløser søknad om denne dispensasjonen.
Søker vektlegger tilgjengelighet for allmennheten og bevaringsverdi. I tillegg til at tilbygget skal ikke stikke seg ut, men fremstå som en naturlig del av bygningen.
Tilbygget er også en liten del sett opp mot den totale bygningsmassen.

Nordland fylkeskommune som kulturmyndighet fremmer at trekledning og taktekking må følge samme type og utrykk som resten av bygningen, i tillegg til at vinduer må ha samme materialbruk som eksisterende vinduer.

På bakgrunn av overnevnte anser ikke administrasjon av tiltaket medfører vesentlig tilsidesettelse av nevne hensyn, når dispensasjonsvilkår kan stilles for å best mulig ivareta byggets verneverdi i samsvar med sektormyndighetens uttalelse. Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.
I tillegg anses det at fordelene er klart større en ulempene etter en samlet vurdering.

En dispensasjon skal heller ikke medføre uheldig presedens for lignende saker i fremtiden. Presedens er ikke noe som følger automatisk selv om det foreligger lignende saker fra tidligere, og dispensasjonen gjelder bare det tiltaket det er gitt dispensasjon for. Det er lite sannsynlig at lignende tiltak vil fremmes i

fremtiden, spesielt innenfor planområde som i denne saken. Administrasjonen finner ikke at innvilgelse av dispensasjon i foreliggende sak vil medføre presedens.

Konklusjon:
Med bakgrunn i vurderingene ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for å være oppfylt, og at dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen for reguleringsplan Sortland Hovedgård - plannr. 196, § 6.5 kan innvilges.

Personalmessige forhold
Ikke vurdert som relevant.

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

Økonomiske forhold
Ikke vurdert som relevant.

Folkehelse
Ikke vurdert som relevant.

Klima-, miljø- og naturforhold
Ikke vurdert som relevant.

KONKLUSJON
Med bakgrunn i vurderingene ovenfor anses vilkårene i pbl § 19-2 til å være oppfylt for dispensasjon fra reguleringsplanen Hovedgård Gnr. 15, bnr. 1, punkt 6.5.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket, uavhengig av utfallet. Fristen for å klage er tre uker fra dette vedtaket mottas. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. forvaltningsloven § 27b. Veiledning om klageadgang ligger på kommunens hjemmeside.

Vedlegg:
Uttalelse - dispensasjon - gnr 15 bnr 2058 - Sortland hovedgård - Sortland kommune
176941-1 Sortland hovedgård - AUT
Opplysninger om tiltakets ytre rammer
Søknad dispensasjon og fasadeendring
Opplysninger gitt i nabovarsel
Kvttert nabovarsel tilbygg
Situasjonsplan
Plan 01
Plan 02
Plan 03
Snitt
Fasader
Fasader eksisterende
3D illustrasjoner
G1 Erklæring ansvarsrett
Gnr. 15, bnr. 2058 - Dispensasjon for bruksendring