Norconsult

.Sortland kommune
Postboks 117
8401 Sortland

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
Plan- og byggesakstjenesten	52408110/brev_Søknad dispensasjon og fasadeendring.docx	2024-11-05

Søknad dispensasjon og fasadeendring. HOVEDBYGNING SORTLAND GÅRD. G.nr. 15 / Br.nr. 2058

- Tiltak: Fasadendring
- Byggested Gnr. 15 – bnr. 2058, Parkveien 8A
- Tiltakshaver: Georg A. Ellingsen AS
- Ansvarlig søker: Norconsult Norge AS

1. Generelt

Søknaden gjelder:

A. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 6.5
B. Søknad om fasadeendring

Hovedbygningen til Sortland gård er vernet kulturminne. Bygningen brukes i dag som bolig og den skal fortsatt ha bolig som hovedformål. Men eier ønsker å etablere en museumsdel i 1. etasje og kjelleretasjen. Museumsdelen vil utgjøre ca 48 % av bygningens bruksareal.

Det presiseres at søknadspliktige tiltak utenom selve fasadeendingen ikke inngår i denne søknaden, men vil bli omsøkt etter at denne søknaden er behandlet.

Reguleringsplan: Reguleringsplan for Sortland Hovedgård – Plannr. 196. Fra 2003.

2. Søknadsstrategi

Det er tidligere søkt bruksendring og dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene knyttet til bruksendring. Søknaden er under behandling.

Denne søknaden gjelder fasadeendring som følge av en rømmingstrapp som kommer delvis utenfor bygningskroppen i gavlveggen mot sør.

Tiltakshavers strategi er å søke avklart de sakene som krever dispensasjon fra reguleringsplanen før det brukes mer resurser på prosjektering for endret bruk.

3. Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan

Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene punkt 6.5 som lyder:

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.

Det er formuleringen: *«Det skal ikke oppføres tilbygg til denne bygningen»* som det må dispenseres fra for å kunne gjennomføre planlagt endring av bruken.

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. Museumsdelen skal etableres i 1. etasje og kjelleren.

Foreløpig brannstrategi viser at etablering av museumsdelen nødvendiggjør en ekstra rømmingstrapp i nordenden av bygningen. I første etasje vil rømmingstrappen komme på utsiden av dagens yttervegg, slik det framgår av vedlagte tegninger. Det kommer også ei ny utvendig trapp fra utgangen.

Ifølge PBL § 19-2 forutsettes det for et dispensasjonsvedtak at dispensasjonen ikke setter vesentlig til side hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse. Det forutsettes videre at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

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.
Vi kan ikke se at dispensasjonen vil medføre noen ulemper.

Plan- og bygningslovens formål er å fremme bærekraftig utvikling, samordning av offentlige oppgaver, sikre at byggetiltak gjøres på lovlig vis med forsvarlig saksbehandling. I tillegg skal universell utforming, barn- og unges oppvekstsvilkår og estetikk hensyntas.
Dispensasjonen vil ikke berøre barn og unges interesser, estetikk eller hindre samordning av offentlige tillatelser.

Oppsummert vil ikke hensynene i lovens formålsbestemmelse bli tilsidesatt. Heller ingen øvrige regionale eller nasjonale hensyn vil bli berørt som følge av dispensasjonen. Dispensasjonen setter heller ikke til side hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, fordi dispensasjonen vil bidra til å styrke vernet. Og dispensasjonen vil etter vårt syn ha klare fordeler for vern og bruk av bygningen.

Vår vurdering er at vilkårene i PBL 19-2 er oppfylt slik at dispensasjon kan gis.

4. Søknad om fasadeendring

Det søkes om fasadeendring som følger av etablering av rømmingstrapp forbi 1. etasje samt utvendig trapp fra utgangen. Det vises til søknadsblankett og vedlagte tegninger..

Endret bruk vil medføre noen søknadspliktige tiltak knyttet til brannverntiltak, tekniske installasjoner, tilgjengelighet etc. Søknad om tillatelse til øvrige søknadspliktige tiltak vil komme etter at denne søknad er behandlet.

5. Nabovarsel

Søknadene er nabovarslet den 14.10.2025. Eneste nabo er gnr. 15 / bnr.1 – Sortland gård AS. Naboen har bekreftet samtykke. Se vedlegg.

6. Uttalelse fra Nordland fylkeskommune – kulturvernmyndigheten

Kulturvernetaten i fylkeskommunen skal uttale seg om søknaden siden det dreier seg om en vernet bygning. På forespørsel om forhåndsuttalelse har fylkeskommunen svart at de vil vente med å uttale seg til de får saken fra kommunen.

7. Utnyttingsgrad

Det framgår av skjemaet *Opplysninger om tiltakets ytre ramme* at eksisterende bygning gir en utnyttingsgrad på 15,3 %, mens reguleringsplanen har utnyttingsgrad 15 % (BYA/tomteareal). Det lille tilbygget for trappa bygges på areal som allerede inngår i BYA (terrasse), mens ny utvendig trapp øker BYA med 3 m^2. Ny utnyttingsgrad blir 15,5 %.

Siden tiltakets påvirker utnyttingsgraden i ubetydelig grad og avviket fra planens utnyttingsgrad er bare 0,5 %, anser vi det ikke nødvendig å søke dispensasjon.

8. Ansvarsrett og samsvarserklæring

Erklæring ansvarsrett for arkitekturprosjektering er vedlagt. Andre fag er ikke relevant for denne søknaden.

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger samsvarserklæring for arkitekturprosjektering.

Med vennlig hilsen
Norconsult Norge AS

Erling A. Johansen
sign