SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/9798
Dok.nr:	Ugyldig flettefelt
Arkiv:	
Saksbehandler:	Mona Elisabeth Hansen
Dato:	25.09.2025

Ugyldig flettefelt

Gnr. 15, bnr. 2058 - Dispensasjon for bruksendring

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 117/25	Formannskapet	27.11.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet innvilger dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.5 i reguleringsplan *Sortland Hovedgård,* jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Dispensasjonen gjelder bruksendring av 48% av hovedgården fra bolig til museum.
Dispensasjonen innvilges under følgende vilkår:

1. Alle relevante tekniske krav i byggteknisk forskrift (TEK17) skal som hovedregel oppfylles ved tiltaket. Kommunen har likevel adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav iht. plan- og bygningsloven § 31-4. Dersom unntak fra tekniske krav er aktuelt, skal søknad om fravik fra TEK17 innsendes til kommunen og avgjøres før brukstillatelse gis for museumsdelen.
2. Nødvendige søknadspliktige tiltak som følge av ønsket bruksendring, skal ettersendes og avgjøres før brukstillatelse gis for museumsdelen.
3. Før nødvendige byggetillatelser gis, skal de etterfølgende søknadene sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse, jf. pbl. § 21-5.
4. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9. Faller tillatelsen bort etter nevnte frister, må tiltakshaver søke på nytt.

Formannskapet behandling - 27.11.2025 - PS-117/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Habilitet:

Grete Ellingsen 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 første ledd, vedtar Formannskapet Grete Ellingsen som inhabil i PS-sak 117/25.

Kristian Ellingsen 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 første ledd, vedtar Formannskapet Kristian Ellingsen som inhabil i PS-sak 117/25.

Ingen varamedlem var innkalt.

Det er 7 repr. tilstede under votering.
Representantene var ikke tilstede under hverandres habilitetsvurdering.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 117/25 VEDTAK:
Formannskapet innvilger dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.5 i reguleringsplan *Sortland Hovedgård,* jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Dispensasjonen gjelder bruksendring av 48% av hovedgården fra bolig til museum.
Dispensasjonen innvilges under følgende vilkår:

1. Alle relevante tekniske krav i byggteknisk forskrift (TEK17) skal som hovedregel oppfylles ved tiltaket. Kommunen har likevel adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav iht. plan- og bygningsloven § 31-4. Dersom unntak fra tekniske krav er aktuelt, skal søknad om fravik fra TEK17 innsendes til kommunen og avgjøres før brukstillatelse gis for museumsdelen.
2. Nødvendige søknadspliktige tiltak som følge av ønsket bruksendring, skal ettersendes og avgjøres før brukstillatelse gis for museumsdelen.
3. Før nødvendige byggetillatelser gis, skal de etterfølgende søknadene sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse, jf. pbl. § 21-5.
4. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9. Faller tillatelsen bort etter nevnte frister, må tiltakshaver søke på nytt.

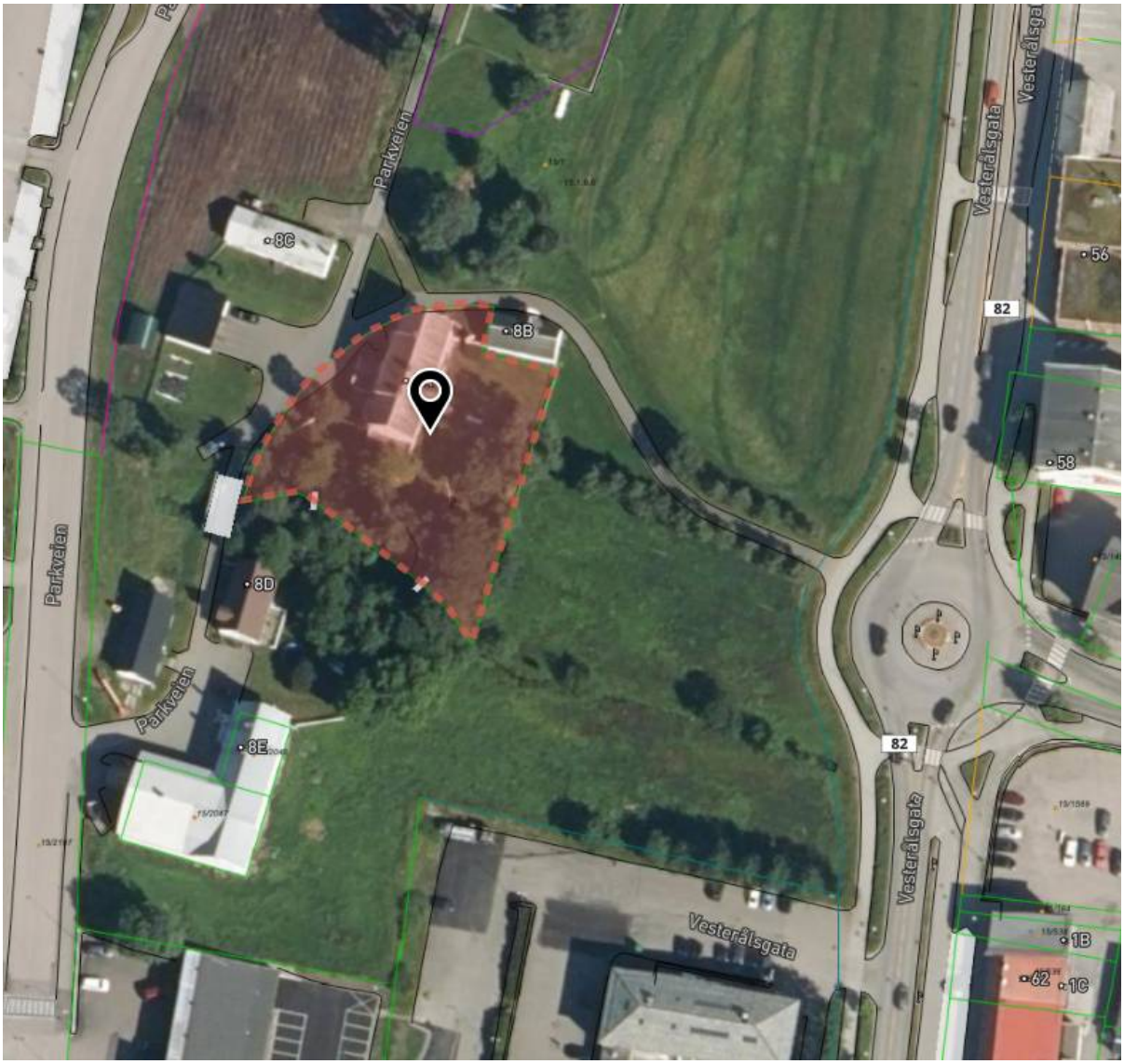
KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Hovedbygning på Sortland gård søkes om å få bruksendret 45% av bygget fra bolig til museum. Ønsket endring avhenger av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 6.5 i reguleringsplan Sortland Hovedgård - plannr. 196.

Etterfølgende byggesøknader avgjøres administrativt, dersom omsøkt dispensasjon blir innvilget politisk.

FAKTA I SAKEN
Hovedbygningen til Sortland gård er vernet kulturminne og bygget brukes i dag til bolig. Den skal videre ha bolig som hovedformål, men 48% søkes bruksendret til museum.
Eventuelle søknads pliktige tiltak i bygget utenom bruksendring inngår ikke i denne søknaden, men tiltakshaver vil søke om dette i etterkant av denne dispensasjonssøknaden.

Reguleringsbestemmelsen § 6.5 sier at bygget gis status som bevaringsverdig og skal benyttes som bolig.
Det er ønskelig fra tiltakshaver at det gis dispensasjon fra denne bestemmelsen for at 48% av bygget kan brukes som allmennyttige/kulturelle formål som utstillinger, kulturarrangementer etc. og eventuell bevertning. Fortsatt skal bolig være hovedformålet.

Hovedbygget brukes i dag som tjenestebolig og representasjonsbolig for selskapet som eier det. Det er tatt vare på mye av den eldre innredningen, møbler, fotografier, maleri samt eldre arkiver både privat og fra forretningsvirksomheten som fortsatt befinner seg i bygget.



Bilde 1: Viser omsøkte bolig.

Se videre vedlegg for hovedbygningen i sin helhet.

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. byggteknisk forskrift (TEK17) §7-3 andre ledd . Kommune 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. § 21-3, og det er ikke registrert merknader mot tiltaket.

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

Nordland fylkeskommune:
"Da søknad om medfølgende byggetekniske endringer skal oversendes i en annen søknad, har fylkeskommunen ingen kulturmiljøfaglige merknader til bruksendringen."

Dispensasjonsvurderinger:
Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan Sortland Hovedgård - plannr. 196, § 6.5.
Denne bestemmelsen fastsetter at hovedgården har status som bevaringsverdig og skal benyttes som bolig.

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:
"Bestemmelsen om at bygningen skal benyttes til bolig, er knyttet til bestemmelse om at bygningen er bevaringsverdig og må oppfattes som en bestemmelse som skal sikre bevaring. Reguleringsformålet er Bolig og allmennyttig formål og er ikke til hinder for den planlagte bruken. Ved å gjennomføre den planlagte bruksdelingen i 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."

Reguleringsplanen fastsetter at omsøkte bygg skal bevares som bolig, dette også grunnet at bygget har siden det ble oppført blitt benyttet som bolig. Ved å tillate bruksendring til museum vil dette kunne tale for at hensynet vil bli noe tilsidesatt. Fra en annen vinkel, søkes det om en delvis bruksendring slik at hoveddelen av bygget fortsatt skal bestå som bolig. Formålet med bruksendringen er også å kunne ivareta byggets historie også med å åpne det for befolkningen. Dette taler for dispensasjon. Det er ikke søkt om endring av selve bygget. For bruksendring vil lov og krav i TEK17 være gjeldende. Det legges generelt til grunn at kravene må ivaretas og dersom ikke dette er mulig i omsøkte bygning vil en dispensasjon kunne være ugyldig. Fordi kravene må ses opp mot verneverdien til bygget.
Søker vektlegger videre at interiør og eldre gjenstander for byggets historie skal bli gjort tilgjengelig for allmenheten. Dette taler i positiv favør på både bevaring av byggets historie og informasjonsformidling om dette.
På bakgrunn av overnevnte anser ikke administrasjonen at tiltaket medfører vesentlig tilsidesettelse av nevnte hensyn.
Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre legg er oppfyllt.

Det andre vurderingstema er om fordelene anses klart større en ulempene etter en samlet vurdering.
Søker agrumenterer med at ved en bruksendring, vil kulturminnene bli bedre gort tilgjengelig for almennheten og at kulturminnevern styrkes mer ved etablering av en museumsdel. Det er også planlagt enkle kulturarrangementer for for å fremme bevarings verdien av boligen.
Det at boligen blir bruksendret til museum vil være en ulempe for bruken bolig av bygget. Deler av bygget vil være åpen for allmennheten og privatliv som anses som viktig i en enebolig vil tale med ulemper for omsøkte tiltak. Det er derimot flere eldre møbler, innregninger, fotografier og malerier som fortsatt er i bygget. Ved å kun bruke det som bolig, vil ikke være det samme som at løsøre i boligen er vernet. Ved å gjøre om en del til museum, vil dette være en del av byggets historie og dermed fremme den historiske verdien.

Administrasjon vurderer at fordelene anses 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.

Administrasjonens anbefaling:
Administrasjonen anbefaler at omsøkt dispensasjon innvilges.
Ingen har imidlertid krav på å få dispensasjon. Avslag på dispensasjonssøknaden kan gis selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er til stede. Kommunen må da ha saklig grunn for avslaget. En begrunnelse kan for eksempel være at total verdien av bygget anses som viktigst å bruke som bolighus iht. reguleringsplanens bestemmelser.

Personalmessige forhold
Ikke relevant i denne sammenheng.

Økonomiske forhold
Ikke vurdert som relevant.

Folkehelse
Det er tidligere vurdert at kulturelle aktiviteter som museum kan være bidrag til en helsebringende effekt.

Klima-, miljø- og naturforhold
En bruksendring som omsøkt, anses ikke til å ha spesielle store endringer på dette feltet. Det vil derimot være noe økt miljøtrykk med tanke på økt aktivitet på området og miljøet rundt.