SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/6562
Dok.nr:	26/27137
Arkiv:	GNR-15/17
	FA-L42
	Historisk-16/1468
Saksbehandler:	Kamilla Iversen
Dato:	27.08.2026

Gnr. 15, bnr. 17 - behandling av dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeiding av veikryss, Vesterålsgata 111

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 074/26	Formannskapet	17.09.2026

Søknad om dispensasjon avslås.

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 17.09.2026 - PS-074/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Tilleggsforslag fra H, FrP og SP, foreslått av Beate Bø Nilsen, Høyre

Da formannskapet 11.06.2026 tok sakene ut av sakslisten, var formannskapets forventning at det skulle arbeides videre med sikte på å finne en løsning i saken.

Formannskapet ber kommunedirektøren se PS 073/26 og PS 074/26 i sammenheng og arbeide videre med sikte på å finne en rask og tilfredsstillende løsning innenfor gjeldende regelverk.

Kommunedirektøren bes i den forbindelse ta initiativ til dialog med Nordland fylkeskommune og tiltakshaver for å avklare mulige løsninger.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling inkl. forslag fra H, AP enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 074/26 VEDTAK:
Søknad om dispensasjon avslås.

Da formannskapet 11.06.2026 tok sakene ut av sakslisten, var formannskapets forventning at det skulle arbeides videre med sikte på å finne en løsning i saken.

Formannskapet ber kommunedirektøren se PS 073/26 og PS 074/26 i sammenheng og arbeide videre med sikte på å finne en rask og tilfredsstillende løsning innenfor gjeldende regelverk.

Kommunedirektøren bes i den forbindelse ta initiativ til dialog med Nordland fylkeskommune og tiltakshaver for å avklare mulige løsninger.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder søknad om ferdigattest og dispensasjon fra krav om opparbeiding av veikryss, som fremkommer av rekkefølgebestemmelse § 7.1 i detaljreguleringsplan for Strandskogjordet.

Saken har pågått over flere år, med politisk vedtak om å utsette bygging av veikrysset gjennom midlertidig dispensasjon. Som en konsekvens av dispensasjonen, ble det av Nordland Fylkeskommune også gitt midlertidig tillatelse til å etablere en avkjørsel direkte fra fv. 82 og til aktuell eiendom i påvente av etablering av vegløsningene. Kommunens midlertidige dispensasjon fra rekkefølgekravet utløp i 2025. Utbygger ønsker nå å få ferdigattest for byggeprosjektet, fortsatt uten å gjennomføre rekkefølgekravet. Nordland Fylkeskommune på sin side anser at også den midlertidig adkomsten er utløpt og vurderer å kreve stenging av avkjørselen.

Sakene ble meldt opp til politisk behandling 11.06.2026. I møtet ble det enstemmig vedtatt i PS-042/26 og PS-043/26 å ta sakene ut av sakslisten etter at tiltakshaver i e-post datert 08.06.2026 ba kommunen trekke dem fra videre politisk behandling.

Dersom søknadene ikke behandles, må den påbegynte ulovlighetsoppfølgingen gjenopptas. Det vurderes derfor som hensiktsmessig at søknadene behandles først, slik at tiltakshavers rettigheter ivaretas gjennom en avklaring av muligheten for dispensasjon. Dette er en nødvendig forutgående vurdering før det kan tas stilling til søknaden om ferdigattest.

Den 27.08.2026 bekreftet tiltakshaver at det er ønskelig å gjenoppta behandlingen av søknadene.

I henhold til Sortland kommunes gebyrforskrift punkt 3.1.2 påløper et saksbehandlingsgebyr på kr 10 000,- for behandling av dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser i plan.

FAKTA I SAKEN
<u>Tiltakets art:</u>

Etablering av næringsbygg. Midlertidig brukstillatelse er gitt og gjenstående arbeider før ferdigattest kan utstedes er rekkefølgebestemmelse § 7.1.

Frist for gjennomføring av arbeidene utgikk 30.11.2025. Oversittelse av fristen er et brudd på tillatelsen. Etter denne fristen må kommunen som forvalter av regelverk pålegge ferdigstillelse av prosjektet, jf. pbl. § 21-10. Dette arbeidet er påbegynt gjennom normal lovsprosess for ulovlighetsoppfølging. Forhåndsvarsel om pålegg er sendt. Neste vedtak med pålegg er satt på vent inntil dispensasjonsbehandling og søknad om ferdigattest behandles. Nærmere vurderinger i ulovlighetsoppfølgingen vil først da bli vurdert. Vurderingene må hensynta både kommunens ulike roller opp mot tiltakshaver/planverket og de ulike virkemidlene som plan- og bygningsloven innehar, i forsøket på å motivere til etterlevelse av det som blir vedtatt.

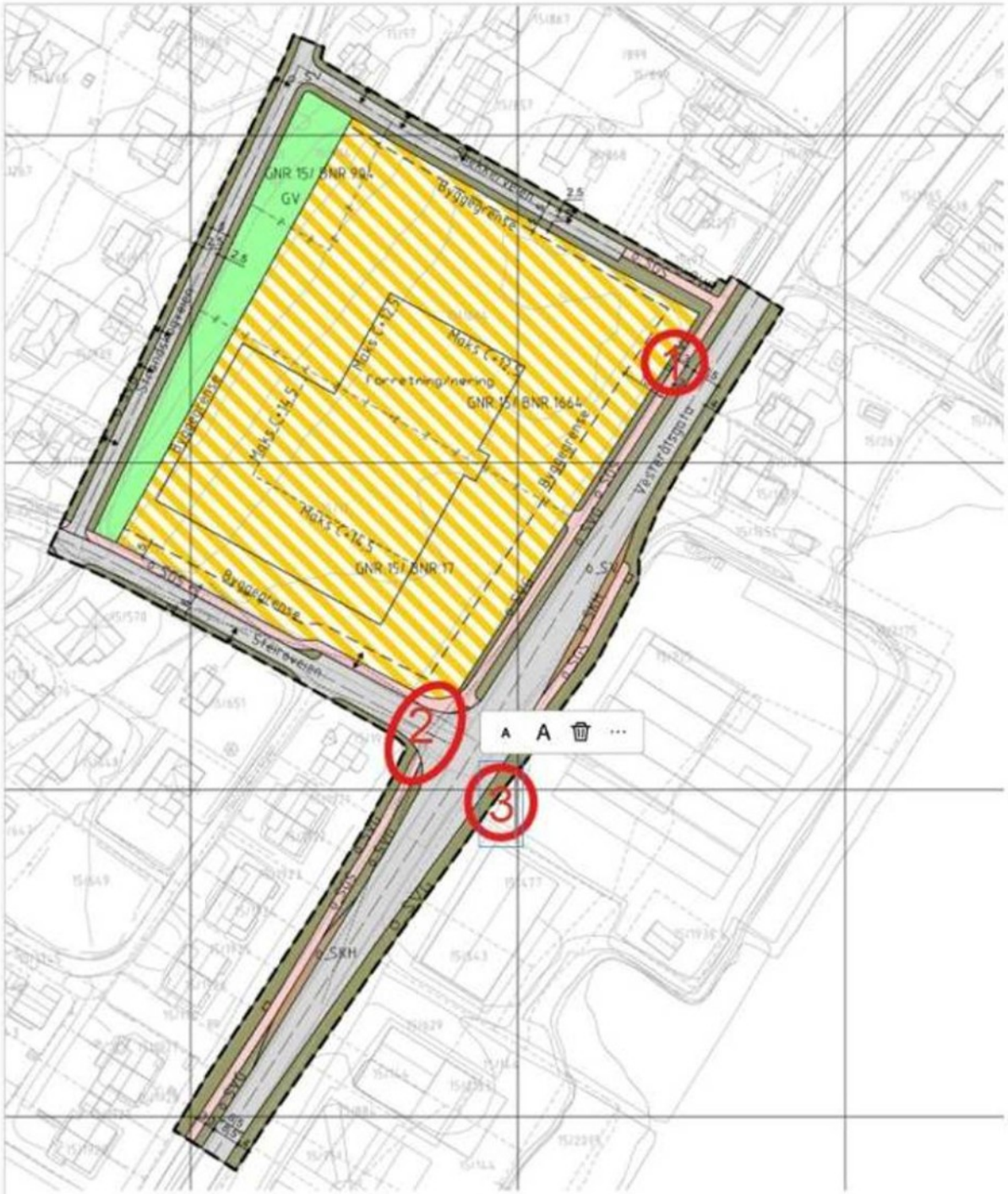
<u>Planstatus:</u>

Eiendommen er regulert gjennom *detaljregulering for Strandskogjordet*, vedtatt 22.09.2016.

Eiendommen omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til *kombinert bebyggelse og anleggsformål (N/F9)* gjennom *Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027*, vedtatt 03.09.2015.

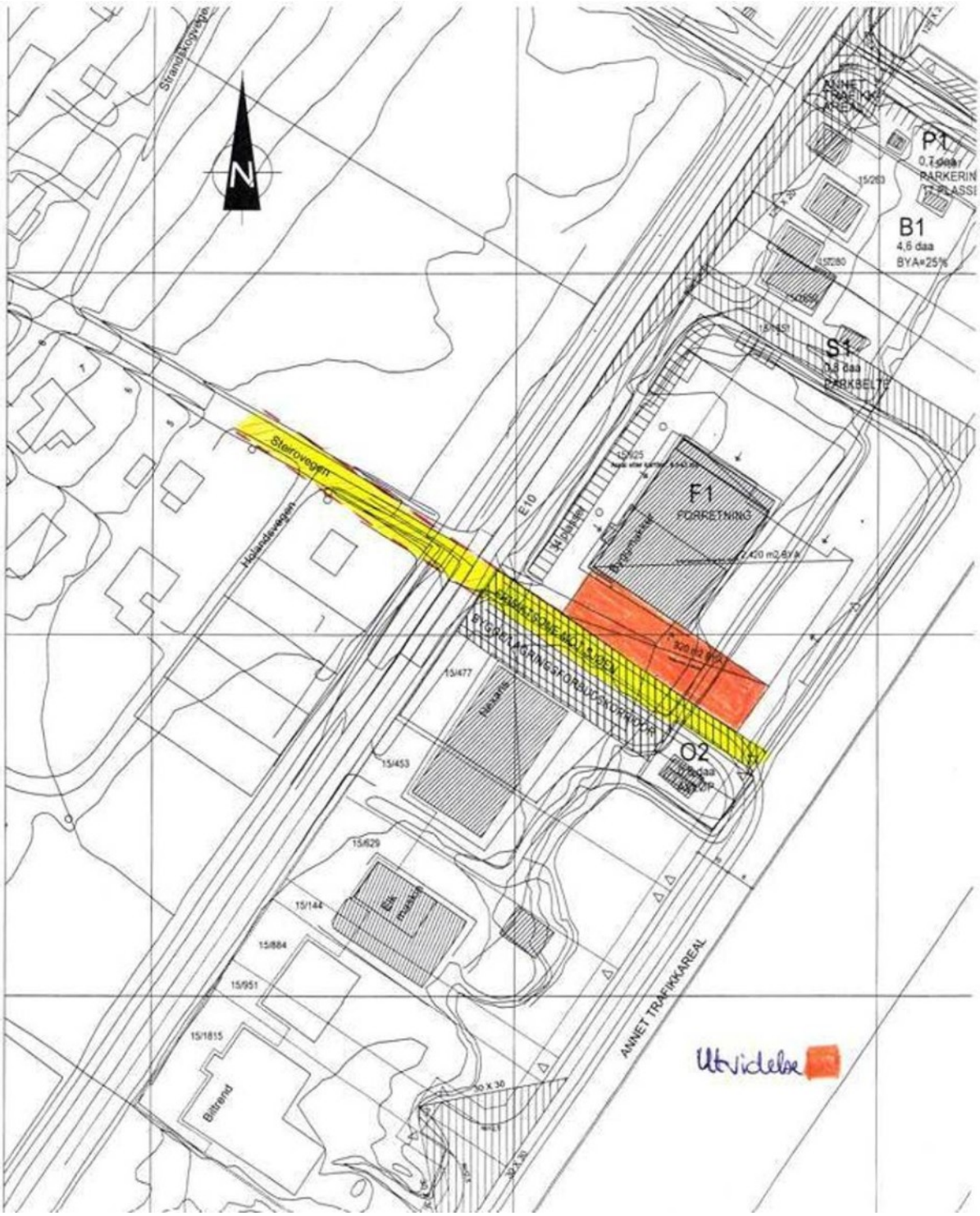
Planavdelingen har mottatt forslag til ny reguleringsplan for Strandskog næringsområde (planID: 1870_2017341), hvor det opprinnelig ble forsøkt å løse problemstillingen knyttet til Steirokrysset og den midlertidige avkjørselen til eiendom 15/17. Sortland kommune er selv forslagsstiller for planen. Gjennom høring og offentlig ettersyn fremmet Nordland fylkeskommune innsigelse til planforslaget og var tydelig på at problemstillingen knyttet til Steirokrysset ikke kunne løses gjennom denne reguleringsplanen. Fylkeskommunen forutsatte at både Steirokrysset og den midlertidige avkjørselen fortsatt skulle håndteres gjennom gjeldende reguleringsplan for Strandskogjordet. Formannskapet vedtok 11.06.2026 å ta innsigelsen til følge. Status per i dag er dermed at reguleringsarbeidet for Strandskog næringsområde ikke lenger er ment å avklare eller løse problemstillingen rundt Steirokrysset.

Utklipp 1: Reguleringsplan for Strandskogjordet, vedtatt 22.09.2016.



(1) Eksisterende avkjørsel (godkjent gjennom midlertidig dispensasjon) inn til Coop Extra må lukkes.
(2) Eksisterende avkjørsel kan dog ikke lukkes før den regulerte avkjørsel bli utbedret og vegkrysset etablert.
(3) Hvis ovenstående skal gjennomføres så skapes et nytt ulovlig forhold ved at tomtene ned mot sjø mister sin avkjørsel - fordi reguleringsplan fra 2000 med ny adkomsvei for disse tomtene ikke har blitt gjennomført.

Utklipp 2: Mindre vesentlig reguleringsendring av Strandskog næringsområde, vedtatt 03.04.2008.



Utklipp 3: Reguleringsplan for Strandskog næringsområde, vedtatt 09.11.2000.



(1) Regulert adkomst til tomtene er ikke etablert i dag. Sirkelen markerer felt som gjenstår og er pr. i dag kun sjø.

Sakshistorikk:

En oppsummering av sakens kjerne kan leses ut fra vedlagte brev fra Statsforvalteren i Nordland.

Vedtak av 16.01.2026 stadfester bygningsmyndighetens avslag på søknad om ferdigattest.

Vedtak av 31.10.2019 stadfester Formannskapets dispensasjonsvedtak fra rekkefølgekrav og midlertidig brukstillatelse under vilkår.

Nabovarsling av dispensasjonssøknad:

Dispensasjonssøknad ble nabovarslet iht. pbl. § 19-1. Felles nabomerknad ble innsendt fra naboer med gårds- og bruksnummer: 15/229,15/868, 15/1326, 15/97, 15/1930, 15/651, 1/1789, 15/899 og 15/263.

I nabomerknad redegjøres det for at naboene i utgangspunktet er positive til dispensasjonssøknad. Merknaden poengterer likevel at nabovarselet gir for lite informasjon om hvilke praktiske konsekvenser en innvilget dispensasjon kan utløse. Av hensyn til trafikksikkerhet og bomiljø i området ønskes flere krav ivaretatt, før ferdigattest gis:

1. "Det er et sterkt ønske at det opparbeides en adkomstvei fra snekkerveien til SH sitt trafikkområde med tilstrekkelig avstand fra utkjøringen til vesterålsgt."

2. "Videre er det et ønske at det i forbindelse med en permanent utkjørsel ut i vesterålsgt. blir gang og sykkelvei merket gangfelt på asfalten og bedre belysning i gangfelt slik det er gjort inne i sentrum."

3. "(...) ber vi om at det settes vilkår om fjerning av innkjøring forbudt skiltene i tråd med gjeldende reguleringsplan før ferdigattest gis."

4. "Vi ber derfor om at det innføres vilkår om tiltak til ovennevnte støyforurensning på nattestid før ferdigattest gis."

Administrasjonens vurdering av nabomerknad med kravene, er at:

1. Kommunen kan ikke gjennom dispensasjonsbehandling kreve etablering av en ny adkomstvei fra Snekkerveien til Sortland handelseiendom sitt trafikkområde. Spørsmål om rett til etablering av vei over privat eiendom er et privatrettslig forhold, som bygningsmyndighet ikke skal ta stilling til ved søknadsbehandling gjennom plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-6. Eventuell etablering av ønsket adkomst forutsetter som hovedregel først privatrettslig avklaring med samtykke fra berørte grunneiere. Den eksisterende godkjente adkomsten må fortsatt benyttes.

2. Kommunen kan ikke gjennom dispensasjonsbehandling kreve belysning og merking av gangfelt på fylkesveg. Dette ansvaret påligger vegmyndighet etter veglova, som for fylkesveg er Fylkeskommunen.

3. Kommunen kan ikke gjennom dispensasjonsbehandling overprøve eller sette til side skiltvedtak fattet av annen sektormyndighet. Dette ansvaret påligger skiltmyndighet etter vegtrafikkloven, som i sakens tilfelle er Statens vegvesen.

4. Dersom permanent adkomstløsning ønskes og regelverkets støykrav da ikke er tilfredsstillende vurdert gjennom Byplan og reguleringsplanen, kan det være aktuelt å innhente nærmere støyfaglige vurderinger. Dette for å avklare om støykravene overholdes iht. teknisk forskrift mm. og hvis nødvendig kreve støydempende tiltak.

Høringsuttalelser fra andre myndigheter:

Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, har fått dispensasjonssøknaden til uttalelse. Uttalelsene vi har mottatt er oppsummert under:

Nordland Fylkeskommune har ingen kulturmiljø-/ kulturminnefaglige merknader til saken. Ellers vises til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt, jf kulturminnelovens § 8 andre ledd.

Startens vegvesen:

"Vi uttaler oss i denne saken som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Vårt sektoransvar for vegnettet betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn, samt at helhetlig bypolitikk ivaretas i alle saker som berører samferdsel.",

"Fylkesveg 82 (Vesterålsgata) er en viktig transportåre og vegen skal ivareta flere funksjoner. Vesterålsgata preges i dag av mange direkteavkjøringer og stor krysstetthet noe som gir trafikkmessige utfordringer, først og fremst i form av redusert trafikksikkerhet og fremkommelighet. Reduksjon av antall avkjørsler og kryss er derfor en viktig målsetting for å avbøte overnevnte situasjon og utfordring. I

Byplan for Sortland er det blant annet fastsatt en bestemmelse om at atkomsten til Strandskogjordet skal løses via Steiroveien. Dette er et viktig og nødvendig grep for å redusere antall avkjørsler og kryss i Vesterålsgata.

Krav om utbyggingsrekkefølge ble fremsatt av Statens vegvesen som en innsigelse under offentlig ettersyn av reguleringsplan for Strandskogjordet. Krav om opparbeidelse av vegløsningene i planens §7.1 begrunnes i hovedsak med trafikksikkerhet og behovet for bedre trafikkavvikling i området samt sikre mer funksjonelle og trafikksikre løsninger for myke trafikanter - før åpning av handelsvirksomhet som generer økt trafikk.

For vedtatte reguleringsplan for Strandskogjordet er atkomsten til næringsområdet regulert via Steirovegen, jf. bestemmelser i Byplan. Direkteatkomsten (Snekkervegen) fra fylkesvegen til Strandskogjordet er en midlertidig atkomst og ble etablert kun for å avlaste Steirokrysset inntil krysset ble opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.

Våre holdninger har også vært spilt inn til planarbeidet tilhørende Strandskog næringsområde, der vi har uttalt at adkomster fra fylkesvegen skal begrenses og at adkomst til Strandskogjordet må skje via Steirovegen.

Vi er av den oppfatning at dispensasjon vil vesentlig tilsidesette intensjonen bak rekkefølgebestemmelsen. Vi ønsker å understreke at bestemmelsen ble inntatt som behandling av en innsigelse tilknyttet prosess til gjeldende plan. Det har videre vært gitt midlertidig dispensasjon (tidsbegrenset) for å få på plass nødvendige løsninger i tråd med rekkefølgekravet." og

"Vi ber kommunen vurdere avslag i søknad om dispensasjon".

Nordland fylkeskommune vegfaglig uttalelse:

"Fylkeskommunen har igjennom hele prosessen vært tydelige på at vi mener at vegløsningene skal opparbeides i henhold til reguleringsplanen. Vegløsningene som fremgår av reguleringsplanen var basert på uttalelser og innsigelse fra Statens vegvesen under planprosessen, og bygger på trafikksikkerhet og behov for bedre trafikkavvikling i området. Fylkeskommunen stiller seg bak vurderingene som ble gjort av Statens vegvesen. I etterkant av at planen ble vedtatt har det vært gitt midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet, en dispensasjon som gikk ut i 2025. Det har også vært dialog mellom kommunen og fylkeskommunen.

Med tanke på at denne planen regulerer samme vegstrekning som planen for Strandskog næringsområde, som nå er på høring, har det vært viktig for fylkeskommunen å se sakene i sammenheng. Dette har også vært et ønske fra kommunens side.

Siden planene overlapper når det gjelder den aktuelle vegstrekningen, vil i utgangspunktet ny plan være gjeldende dersom den vedtas. Rekkefølgebestemmelsene i gammel plan vil dermed utgå, og slik vi ser det vil tiltakshaver være fristilt kravet om å opparbeide vegløsningene.

Fylkeskommunen fremmer innsigelse til planen som er på høring «Detaljregulering for Strandskog næringsområde». Innsigelsen går ut på at Steirokrysset samt midlertidig adkomst til Coop fra fv. 82 må tas ut av planområdet, slik at dette forblir i allerede vedtatt plan.

Når det gjelder søknaden vi nå har mottatt til uttalelse ser vi at det flere steder vises til at dagens løsning fungerer fint, og at søker ikke kan se at det skal være behov for utbedringer. Av hva vi kan se støttes ikke dette av trafikkanalyse eller lignende, og det fremstår i stor grad å være søkers påstand. Kunnskapsgrunnlaget virker derfor å være fraværende i dispensasjonssøknaden.

Fylkeskommunen mener kommunen må avslå søknaden om dispensasjon fra rekkefølgekravet om opparbeidelse av vegløsninger. Det mangler kunnskapsgrunnlag, i tillegg til at denne saken etter vår

mening er for stor til å ta som en dispensasjon. Coop-butikken er også et allerede etablert tiltak, som i dag har en adkomst som var tenkt å være midlertidig. Adkomsten var et tidsbegrenset tiltak, og med tanke på at den midlertidige dispensasjon fra rekkefølgekravene er utløpt, er også tillatelsen til midlertidig adkomst utløpt.
Det må forventes at fylkeskommunen i nærmeste fremtid vil følge opp denne avkjørselen, som i prinsippet er ulovlig per i dag."

Søker begrunnelse for dispensasjon:

Søkers begrunnelse henviser til Formannskapssak PS-118/25 av 27.11.2025.

"I løpet av åtte års drift har kommunen og øvrige involverte kunnet konstatere at den midlertidige veiløsningen har fungert godt. Det er ikke meldt om ulykker, farlige situasjoner eller annet av negativ betydning for helse, miljø og sikkerhet. Tvert imot oppleves senteret som trygt og velfungerende for ansatte og besøkende. Det vil være en fordel av hensyn til en forsvarlig ressursbruk og av hensyn til omgivelsene og andre berørte næringsinteresser å unngå bygg- og anleggsarbeid som nærmiljøet ikke er eller ser seg tjent med, ikke minst siden pågående regulering sannsynligvis vil beskrive en annen løsning. Dagens løsning gir også en bedre situasjon enn i gjeldende plan for andre eiendommer i området og krever ikke tvungen avståelse av grunn.

Hensynene bak planen blir ikke tilsidesatt. Det gjengis i vedtaket at omsøkte løsninger er prøvet ut i praksis og fungerer etter planens hensikter, som følgelig ikke blir tilsidesatt, i alle fall ikke vesentlig. Det går direkte frem av merknadene og pkt1 i kommunen sitt vedtak.

Vedtaket viser at formannskapet i utgangspunktet ser det som best i tråd med prinsippet om bærekraftig utvikling (jf lovens formålsparagraf) at en ikke bygger løsninger som ikke trengs for å oppnå de ønskede funksjoner og ivareta hensyn som skal tas. Løsningen har jo vist seg å fungere bra i flere år. Videre sier formannskapet at nå omsøkt løsning sett opp mot en full gjennomføring av det gjenstående etter reguleringen, har mindre skadevirkninger for omgivelsene, herunder for eiendommer som grenser til planområdet. De ville fått svekke funksjonalitet (som eier også har protestert mot). Mulige relevante ulemper er nevnt og avveiet.

Vedlagt er supplerende brev til kommunen fra tiltakshaver v/ Advokatfirma Lønnum DA for ytterligere argumentasjon."

DISPENSASJONSVURDERING

Vilkårene for å innvilge dispensasjon følger av plan- og bygningsloven § 19-2. For det første kan ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, bli vesentlig tilsidesatt ved at det innvilges dispensasjon. Det andre vilkåret er at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Begge vilkårene er rettsanvendelsesskjønn. Altså må begge vilkårene være oppfylte, før politisk skjønn spiller inn i den siste avgjørelsen om dispensasjon likevel skal gis eller ikke - ettersom ingen har krav på å få dispensasjon til tross for at vilkårene eventuelt skulle være oppfylt.

Rekkefølgebestemmelse § 7.1 fastsetter at «*Før det gis midlertidig brukstillatelse skal vegløsningene (herunder blant annet; kryss, fortau, busslomme og avkjørselssanering) være opparbeidet iht. reguleringsplan*». Rekkefølgekravet har oppstått grunnet behov som denne utbyggingen har utløst, forsterket eller ulemper denne utbyggingen har medført. **Det presiseres at en dispensasjon ikke automatisk gjør den fysiske infrastrukturen overflødig. En permanent dispensasjon fra kravet innebærer bare at kommunen gir avkall på det rettslige virkemiddelet som i dag sikrer at akkurat dette prosjektet må ferdigstille denne infrastrukturen.**

Formålet er å ivareta trafikksikkerhet, fremkommelighet og en helhetlig trafikkavvikling langs fylkesveg 82, som er en viktig transportåre. Det er derfor relevant å vurdere hva som skjer dersom kravet settes til

side, om infrastrukturen likevel vil bli gjennomført, og om kommunen mister sitt viktigste planrettslige gjennomføringsvirkemiddel.

Statens vegvesen og Nordland fylkeskommune har i sine høringsuttalelser vært tydelige på at de mener hensynene bak rekkefølgekravet fortsatt gjør seg gjeldende, og at manglende opparbeidelse av Steiroveien-kryss og tilhørende tiltak innebærer en vesentlig tilsidesettelse av planens intensjon. Begge myndigheter anbefaler avslag. Sektormyndighetene er også nærmeste til å faglig vurdere om de relevante hensynene bak rekkefølgekravet anses tilsidesatt eller ikke.

Tiltakshaver har på sin side erfart at dagens midlertidige veiløsning har fungert tilfredsstillende over en periode på åtte år, uten registrerte ulykker eller rapporterte farlige situasjoner. Trafikkbildet fremstår stabilt, og løsningen oppleves som trygg for brukere av området. Kommunen kan således vurdere at dagens situasjon ikke innebærer en uakseptabel risiko. De vedtatte planene synes ikke å være tilstrekkelig samordnet, etter den mindre reguleringsendringen ble vedtatt og ikke tydeliggjort godt nok i kartgrunnlagene. Det må likevel legges vekt på at både Statens vegvesen og Nordland fylkeskommune er fagmyndigheter for veg og trafikksikkerhet, og at deres vurderinger må tillegges betydelig vekt etter pbl. § 19-2 tredje ledd.

Videre vil ikke utfordringen lenger la seg løse gjennom ny reguleringsplan, som planlagt og initiert av kommunen. Nærmere beskrivelse av pågående planprosess er redegjort for ovenfor, som resulterte i at opparbeidelse av Steirokrysset ble tatt ut av detaljreguleringen for Strandskog næringsområde.

Tiltakshaver påpeker også at dagens løsning ikke krever fremtidig tvunget avståelse av grunn. I en dispensasjonsvurdering skal ikke privatrettslige/økonomiske hensyn tas stilling til, jf. pbl. § 21-6.

Det er også et faktum at det foreligger en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger som regulerer ansvars- og kostnadsfordelingen for flere av de aktuelle tiltakene. Utbyggingsavtalen er imidlertid et privatrettslig forhold som i seg selv ikke er avgjørende for dispensasjonsspørsmålet. Det er rekkefølgebestemmelsen som er kommunens planrettslige virkemiddel for å sikre at tiltakene gjennomføres.

Det sentrale spørsmålet er derfor hvilken betydning en dispensasjon vil få for ivaretakelsen av de hensyn rekkefølgebestemmelsen skal sikre. Selv om utbyggingsavtalen inneholder forpliktelser knyttet til gjennomføring av tiltakene, vil en dispensasjon innebære at kommunen frasier seg muligheten til å håndheve gjennomføringen gjennom plan- og bygningslovens virkemidler. Kommunen vil dermed være henvist til de privatrettslige mekanismene som følger av avtalen. For å sikre planens formål innebærer dette en vesentlig svekkelse av gjennomføringssikringen som reguleringsplanen bygger på. Hensynene bak rekkefølgebestemmelsen kan derfor ikke anses tilstrekkelig ivaretatt dersom dispensasjon gis.

Lovens første vilkår vurderes ikke oppfylt.

Begge vilkår må være oppfylt for at innvilgelse av dispensasjon skal vurderes gitt. Videre vurdering av vilkår to er dermed subsidiært.

Spørsmålet videre er om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Saklige og relevante «fordeler» og «ulemper» er som nevnt først og fremst knyttet til det den konkrete planen skal ivareta, jf. Sivilombudets uttalelse 13. juni 2014 (SOM-2014-334). Det kan typisk være en relevant fordel dersom dispensasjonen avhjelper et planmessig behov, for eksempel der eldre reguleringsbestemmelser er til hinder for eller motvirker en ellers planforutsatt utvikling av området. Økt funksjonalitet ved et byggverk kan eksempelvis være en relevant fordel, forutsatt at det fremmer planens formål.

Som nevnt må det påvises «fordeler» for å kunne dispensere; men det er ikke nok. Fordelene må være «klart større» enn ulempene. Dette tilsier at terskelen for å gi dispensasjon fra plan er satt relativt høyt. Ordlyden tilsier at det ikke er nok hvis ulempene ved å dispensere er beskjedne, jf. Sivilombudets uttalelse 1. november 2016 (SOM-2015-3269):

"Det er under enhver omstendighet ikke tilstrekkelig for å innvilge dispensasjon at ulempene ved dispensasjonen eventuelt skulle være beskjedne. Fylkesmannen må vurdere de fordelene og ulempene

ved dispensasjonen som gjør seg gjeldende i saken. Vurderingen må vise at det foreligger relevante, klare og positive fordeler som er «klart større» enn ulempene som dispensasjonen fører til. Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt."

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være: Tiltakshaver har oppfylt alle krav som ligger innenfor egen rådighet. Det finnes ingen juridisk mulighet for tiltakshaver til tvangsgjennomføre veiløsninger som kommunen vil ha ift. Steiroveien-kysset. Opparbeidelse av kryss og tilhørende tiltak vil medføre omfattende anleggsarbeid i et etablert handelsområde, med ulemper for næringsdrivende, trafikanter og nærmiljø.

Ulempene vurderes å være: Trafikksikkerhetsmessige forhold er etter fagmyndighetenes vurdering ikke tilfredsstillende. Vedtatte planer blir ikke gjennomført som vedtatt etter omfattende prosesser og det er disse som skal være kommunens styringsverktøy og gi forutsigbarhet for utbyggere og innbyggere. Planavdelingen har i sin uttalelse av 23.04.2026 opplyst at kryssutformingen sannsynligvis ikke vil kunne løses gjennom pågående planarbeid. Dette innebærer at reguleringsplanen ikke forventes å gi en alternativ løsning som fritar for opparbeidelsesplikten. Dersom dispensasjon gis i denne saken, vil rekkefølgekravet i gjeldende reguleringsplan i praksis falle bort for tiltakshaver. Det innebærer at kommunen selv må bære 100 % av kostnadene for opparbeidelse av krysset dersom tiltaket fortsatt skal gjennomføres. Risiko for presedensvirkning ved å dispensere fra et rekkefølgekrav i en reguleringsplan. At dispensasjon kan svekke gjennomføringen av reguleringsplanens intensjoner og helhetlige trafikkstruktur. Forskjellsbehandling ettersom andre utbyggere må gjennomføre sine rekkefølgekrav og hvilke uheldige virkninger en særbehandling i dette tilfelle vil generere etterfølgende saker hvor andre utbyggere også vil da vil ønske å prøve å komme unna store kostander og utbygging av fellesskapets infrastruktur. Økonomiske konsekvenser for kommunen hvis den må påta seg alle disse arbeidsoppgavene og innbyggerne som må betale til syvende og sist til fordel for utbyggerne.

Etter en samlet vurdering må det legges betydelig vekt på fagmyndighetenes innsigelser. Selv om det foreligger fordeler ved å gi dispensasjon, er det et krav etter pbl. § 19-2 at fordelene klart må overstige ulempene. Når både Statens vegvesen og Nordland fylkeskommune vurderer at dispensasjon vil svekke trafikksikkerheten og planens intensjon, er det etter administrasjonens vurdering ikke grunnlag for å konkludere med at fordelene er klart større enn ulempene.

Personalmessige forhold
Dersom Formannskapet velger å innvilge dispensasjonen (og gi ferdigattest), må det påregnes økt ressursbruk i den videre saksbehandlingen. Dette skyldes at et positivt vedtak forventes å bli påklaget av berørt sektormyndighet. Nordland fylkeskommune har fremmet innsigelser til den pågående plansaken og avgitt negativ høringsuttalelse til dispensasjonssøknaden. Videre foreligger det tidligere vedtak fra Statsforvalteren i Nordland i klagesaker knyttet til avslag på ferdigattest i samme sakskompleks. Disse uttalelsene og vedtakene gir klare føringer for de rettslige vurderingene som kommunen har å forholde seg til.

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

Økonomiske forhold
Det er et veletablert prinsipp at økonomiske interesser ikke er hensyn som skal tillegges vekt i vurderingen av dispensasjon iht. plan- og bygningsloven. Det anses likevel relevant å opplyse om at det foreligger en signert avtale om trafikksikkerhetsmidler mellom Sortland kommune og Nordland fylkeskommune. Midlene er øremerket trafikksikkerhetstiltak langs Fv. 82 gjennom Sortland sentrum. Av avtalen fremgår det at det er avsatt 5,7 millioner kroner til tiltak i området Strandskogveien/Steiroveien. Utbetaling av de avsatte midlene er knyttet til gjennomføring av utbedringstiltak i det aktuelle krysset, som denne saken omhandler. Så lenge krysset ikke er utbedret i tråd med forutsetningene i avtalen, vil kommunen ikke få tilgang til de avsatte midlene. Det bemerkes videre at de øremerkede midlene er tidsbegrenset og at avtalen opererer med en frist for disponering av midlene. Fristen er ikke spesifisert,

men avtalen kan bli vanskelig å opprettholde over tid fordi nøkkelpersoner slutter hos Nordland Fylkeskommune ev. endrede prioriteringer.

Det politiske valget gjelder ikke bare om utbygger skal få dispensasjon fra rekkefølgekravet. Det avgjørende spørsmålet er om kommunen skal opprettholde sitt rettslige virkemiddel gjennom plan- og bygningsloven for å sikre gjennomføring av den regulerte vegløsningen, eller frita utbygger fra kravet slik at kommunen gir avkall på det virkemiddelet som i dag kan benyttes for å sikre gjennomføring.

Folkehelse
Ikke vurdert som relevant.

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

KONKLUSJON
Administrasjonen vurderer at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Hensynene bak rekkefølgekravet blir etter fagmyndighetenes vurdering vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon vurderes ikke å være klart større enn ulempene. Skulle Formannskapet komme til et annet resultat, må vedtaket begrunnes.

Vedlegg:
Gnr. 15, bnr. 17 - behandling av dispensasjonssøknad fra rekkefølgekrav om opparbeiding av veikryss, Vesterålsgata 111
Klagebehandling - Midlertidig dispensasjon og brukstillatelse - Strandskogjordet - Sortland - Stadfesting
Merknader til tilsendt nabovarsel
Scanned from a Xerox Multifunction Printer
Trafikksikkerhetsmidler til Vesterålsgata i Sortland - oversendelse av kontrasignert avtale
Kontrasignert avtale
Angående søknad om dispensasjon
Søknad om dispensasjon
Kart - varig dispensasjon
Kulturminnefaglig uttalelse - Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav - gnr 15 bnr 17 - Vesterålsgata 111 - Sortland
Uttalelse - Gnr. 15, bnr. 17 - Dispensasjon fra rekkefølgekrav - Sortland kommune
Vegfaglig uttalelse - fraråding - søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav - gnr. 15 bnr. 17 i Sortland kommune
Vedtak stadfestes - byggesak - Sortland 15/17 - Vesterålsgata 111 - avslag på ferdigattest
Tilbaketrekking av søknad om ferdigattest og dispensasjonssøknad
Søknad om dispensasjon og ferdigattest ønskes gjenopptatt
Signert utbyggingsavtale Strandskogjordet med tilleggsavtale