SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/38
Dok.nr:	23/1495
Arkiv:	GNR-15/149, GNR-15/278, FA-L42, Historisk-20/3367, GNR-15/2022, GNR-15/2172
Saksbehandler:	Kato Lund
Dato:	26.01.2023

Gnr. 15, bnr. 149, 278, 2022 og 2172 - Dispensasjon for oppføring av kontor- og boligbygg, Kvartal 20

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
012/23	Formannskapet	02.02.2023

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger Formannskapet dispensasjon fra § 4 første, andre og tredje ledd (byggegrenser), § 5 (utnyttelsesgrad) og § 6 (krav til takform) i reguleringsplan for *Kvartal 20, Televerket og Gamle gravlund*, vedtatt 21.09.1983, for oppføring av kontor- og boligbygg på eiendommene gnr. 15, bnr. 149 og 278.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger Formannskapet dispensasjon fra § 1.3 bokstav a) (formål) i reguleringsplan for *Kvartal 20*, vedtatt 15.09.2005, for benyttelse av eiendommen gnr. 15, bnr. 2172 til parkering på terreng.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger Formannskapet dispensasjon fra punkt 4.1.3 bokstav a) (krav om sandlekeplass) i *Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027*, vedtatt 03.09.2015, for oppføring av kontor- og boligbygg på eiendommene gnr. 15, bnr. 149 og 278.

Vilkår:

1. Før det gis igangsettingstillatelse skal det være utført en detaljert støyfaglig utredning som viser at kvalitetskriteriene i retningslinje T-1442/2021 oppfylles.

Dispensasjonen har varighet i 3 år. Dersom det ikke søkes om igangsettingstillatelse for tiltaket innen 3 år fra vedtaksdato, faller dispensasjonen bort, jf. pbl. § 21-9.

Saksbehandlingsgebyr i henhold til kommunens gebyrforskrift faktureres tiltakshaver.

Formannskapet - 012/23

FS - behandling:

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger Formannskapet dispensasjon fra § 4 første, andre og tredje ledd (byggegrenser), § 5 (utnyttelsesgrad) og § 6 (krav til takform) i reguleringsplan for *Kvartal 20, Televerket og Gamle gravlund*, vedtatt 21.09.1983, for oppføring av kontor- og boligbygg på eiendommene gnr. 15, bnr. 149 og 278.
I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger Formannskapet dispensasjon fra § 1.3 bokstav a) (formål) i reguleringsplan for *Kvartal 20*, vedtatt 15.09.2005, for benyttelse av eiendommen gnr. 15, bnr. 2172 til parkering på terreng.
I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger Formannskapet dispensasjon fra punkt 4.1.3 bokstav a) (krav om sandlekeplass) i *Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027*, vedtatt 03.09.2015, for oppføring av kontor- og boligbygg på eiendommene gnr. 15, bnr. 149 og 278.
Vilkår:

1. Før det gis igangsettingstillatelse skal det være utført en detaljert støyfaglig utredning som viser at kvalitetskriteriene i retningslinje T-1442/2021 oppfylles.

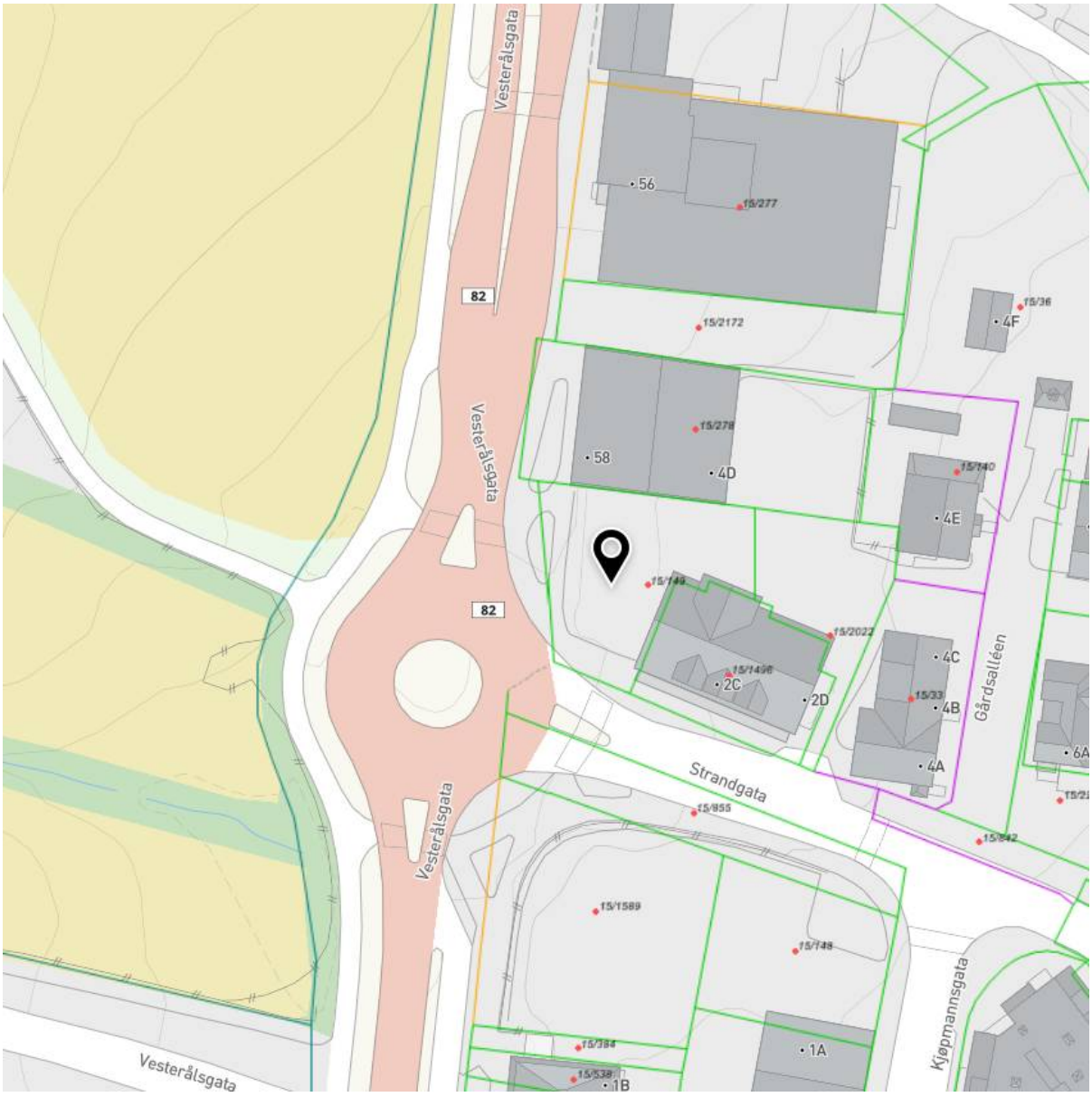
Dispensasjonen har varighet i 3 år. Dersom det ikke søkes om igangsettingstillatelse for tiltaket innen 3 år fra vedtaksdato, faller dispensasjonen bort, jf. pbl. § 21-9.
Saksbehandlingsgebyr i henhold til kommunens gebyrforskrift faktureres tiltakshaver.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Sortland kommune mottok 07.12.2022 dispensasjonssøknad for etablering av nytt kontor- og boligbygg på eiendommen gnr. 15, bnr. 149 i Kvartal 20, se kartutsnitt nedenfor. Søker er Tortob Consult AS, som søker om dispensasjon på vegne av tiltakshaver Kvartal 20 AS.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- § 4 første, andre og tredje ledd i reguleringsplan fra 1983 – byggegrenser
- § 5 i reguleringsplan fra 1983 – utnyttelsesgrad
- § 6 i reguleringsplan fra 1983 – krav til takform
- § 1.3 bokstav a) i reguleringsplan fra 2005 – formål, da areal avsatt til bolig/kontor ønskes benyttet til parkering
- Punkt 4.1.3 bokstav a) i Byplanen fra 2015 – krav om egen sandlekeplass

Denne saken omfatter kun dispensasjonsvurderinger. Etter at Statsforvalteren i Troms og Finnmark, som settestatsforvalter, opphevet forrige vedtak om dispensasjon og rammetillatelse har kommunen kun mottatt ny dispensasjonssøknad for et endret tiltak, og ikke ny og oppdatert søknad om rammetillatelse. Rammesøknaden vil imidlertid bli behandlet administrativt, da alle prinsipielle avklaringer gjøres i denne dispensasjonssaken. For dispensasjonsvedtaket settes det kun vilkår om detaljert støyfaglig utredning, da dette er noe som må være oppfylt for at dispensasjonen skal være gyldig. Alle øvrige vilkår, knyttet til vann, avløp, adkomst, grunnforhold mv., vil bli satt i rammetillatelse.



Figur 1: Kartutsnitt.

FAKTA I SAKEN

Dispensasjonssøknaden gjelder etablering av nybygg med 4 etasjer på eiendommen gnr. 15, bnr. 149 i Kvartal 20 i Sortland sentrum. I tillegg skal det etableres felles heissjakt/trapperom med nabobygget på eiendom gnr. 15, bnr. 278. Prosjektet er planlagt realisert med kontorformål i 1. og 2. etasje, og boligformål i 3. og 4. etasje. Det er planlagt fire leiligheter, to i hver etasje. I underetasjen er det avsatt arealer til parkering og renovasjon. Deler av eiendommene gnr. 15, bnr. 278, 2022 og 2172 skal også benyttes til parkering.

På de samme eiendommene ble det 30.09.2020 søkt om dispensasjon og rammetillatelse for et lignende tiltak med 5 etasjer og 8-10 leiligheter. Den gangen var administrasjonens innstilling negativ, men dispensasjon ble innvilget av Formannskapet 24.03.2022. Statsforvalteren i Nordland klaget på vedtaket, og Statsforvalteren i Troms og Finnmark ble oppnevnt til settestatsforvalter. Sortland kommunes vedtak av 24.03.2022 om å innvilge dispensasjon ble 11.10.2022 opphevet av Statsforvalteren i Troms og Finnmark. Vedlagte dokumenter viser sakshistorikken f.o.m. Statsforvalterens oppheving av forrige vedtak.

I den nye dispensasjonssøknaden, mottatt 07.12.2022, er både antall etasjer og antall boenheter redusert, slik at man unngår Byplanens krav om regulering (plankrav) knyttet til disse forholdene.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til forretning/kontor og felles parkeringsplass gjennom reguleringsplan for

Kvartal 20, Televerket og Gamle gravlund, vedtatt 21.09.1983. Deler av omsøkt område er også regulert til bolig/kontor og annet fellesareal gjennom reguleringsplan for *Kvartal 20*, vedtatt 15.09.2005.

Eiendommen omfattes også av, og ligger i et område som er avsatt til sentrumsformål gjennom *Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027*, vedtatt 03.09.2015.

Nabovarsling:
Tiltaket og dispensasjonssøknaden er nabovarslet i samsvar med pbl. § 21-3, og det er ikke registrert merknader fra naboer eller gjenboere.

Kulturminner og forholdet til utvalgte naturtyper:
Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden, Kulturminneplan for Sortland 2020-2030, naturbasen og artsdatabanken, uten funn. Det vises også til kulturminnefaglig uttalelse mottatt fra Nordland Fylkeskommune.

Støy:
Den nye bygningen skal plasseres i et område som er støyutsatt fra veitrafikk, med lydnivåer tilsvarende rød og gul støysone (over 55 dB). Multiconsult AS har utført en overordnet støyvurdering, for å avklare om det er gjennomførbart å bygge på eiendommen. Denne vurderingen inneholder ingen beregninger, men kun forslag til tiltak med intensjon om å tilfredsstille gjeldende reguleringsbestemmelser og retningslinjene i T-1442/2021. Det må i en senere fase utføres kartlegging av støynivå på fasader og støyberegninger for å verifisere foreslåtte løsninger, og det stilles derfor vilkår om at en detaljert støyfaglig utredning skal være utført før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket. Det vises til uttalelse mottatt fra Statsforvalteren i Nordland.

Uttalelse fra andre myndigheter:
Saken har vært på høring hos Statsforvalteren i Nordland og Nordland Fylkeskommune, se vedlagt høringsbrev. Vi har mottatt uttalelser fra begge høringspartene, og disse er vedlagt i sin helhet. Nedenfor finner dere gjengivelser av uttalelsene i kortform, samt administrasjonens kommentarer til disse.

<u>Statsforvalteren i Nordland:</u>
[…]
Dispensasjon fra arealformålet i gjeldende reguleringsplan
Statsforvalteren i Troms og Finnmark har i vedtak av 11. oktober 2022 ikke sluttet seg til kommunens vurdering om at tiltaket er betinget av dispensasjon fra arealformålet i gjeldende reguleringsplan. Det er ifølge deres vurdering sentrumsplanens angivelse av arealformål som bestemmer tillatt arealbruk i tiltaksområdet, og det er der avsatt til sentrumsformål. Vi er ikke enige i at det er sentrumsplanens angivelse av arealformål som bestemmer tillatt arealbruk i området. Arealet er i byplanen for Sortland fra 2015 avsatt til sentrumsformål. Som sentrumsformål defineres i henhold til bestemmelsene «forretninger, kontorer og andre publikumsintensive virksomheter/tjenesteytinger som eksempelvis hoteller, frisørsalonger, helse- og velværetjenester, kjøpesentre og boliger».

Reguleringsplaner som skal oppheves er angitt i vedlegg til bestemmelsene, og øvrige reguleringsplaner innenfor delplanområdet skal fortsatt gjelde med mindre de strider mot byplanen. I reguleringsplanen for Kvartal 20, Televerket og Gamle gravlund fra 1983, er arealet avsatt til forretning/kontor. Reguleringsplanen er ikke med i oversikten over planer som skal oppheves, og formålet forretning/kontor er ikke i strid med byplanen. Vi legger derfor til grunn at planen gjelder. Det er ikke på noen måte gitt at alle arealer avsatt til sentrumsformål skal kunne benyttes til hvilket som helst av formålene som i henhold til bestemmelsene går inn under sentrumsformålet. Byplanen inneholder i pkt. 1.1.1 krav om reguleringsplan før tiltak settes i gang, og vi kan ikke se at unntakene i pkt. 1.1.2 innebærer at det er gjort unntak fra plankravet i denne saken. Det er i beskrivelsen også sagt at det i rød og gul støysone bør utarbeides reguleringsplan før støyømfintlige virksomheter etableres. Gjeldende reguleringsplan sier at det forretning/kontor som tillates, og åpner altså ikke for etablering av boliger.

Vi mener ut fra dette at etablering av boliger er avhengig av dispensasjon fra formålet forretning/kontor i gjeldende reguleringsplan for å kunne tillates.

Barn og unge
Det er søkt om dispensasjon fra byplanens krav om egen sandlekeplass. All ny boligbebyggelse skal i henhold til pkt. 4.1.3 i bestemmelsene ivareta kravet til sandlekeplass, og det er angitt at sandlekeplass skal være minimum 100 m², ligge maks 50 meter fra boligen og være for maks 30 boenheter. Byplanen har tatt stilling til at kravet skal gjelde også for prosjekter med fire eller færre boenheter. Hensynene bak bestemmelsen om at all ny boligbebyggelse skal være sikret tilgang til sandlekeplass er åpenbart å sikre at fremtidige barn i boenhetene har tilgang til slikt areal. Vi mener at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår antas også bli tilsidesatt ved en eventuell dispensasjon fra kravet om sandlekeplass, i alle fall dersom det ikke kan godtgjøres at behovet for leke- og uteoppholdsareal kan dekkes på annen måte.
[…]

Støy
[…]
Dispensasjon fra reguleringsplanens formål forretning/kontor kan ikke gis før en detaljert støyfaglig utredning viser at kvalitetskriteriene i T-1442/2021 kan oppnås. Vi registrerer at fartsgrensen i Vesterålsgata kan bli satt ned til 40 km/t, noe som vil kunne få betydning for støysituasjonen på eiendommen. En detaljert støyfaglig utredning bør omtale dette, men vi presiserer at redusert fartsgrense ikke kan legges til grunn før endringen er vedtatt.

Konklusjon
Statsforvalteren mener fremdeles at boligbebyggelse på den aktuelle eiendommen bør avklares i reguleringsplan. Dette synspunktet styrkes av at det i søknaden om dispensasjon flere steder er vist til at de aktuelle bestemmelsene er utdatert.

Dispensasjon vil etter vår oppfatning i alle fall ikke kunne gis når det gjelder byplanens krav om egen sandlekeplass, da vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.

Kommunen må legge til grunn at etablering av boliger er i strid med gjeldende reguleringsplan, og vi mener at dispensasjon ikke kan gis så lenge det ikke er godtgjort at kvalitetskriteriene i T-1442/2021 kan oppnås.

Vi ber om å bli orientert om vedtaket i saken.

Administrasjonens kommentar:
Administrasjonen velger å forholde seg til Statsforvalteren i Troms og Finnmark sitt vedtak av 11. oktober 2022, som sier at det er Byplanen med sitt sentrumsformål som har forrang, og at tiltaket derfor ikke er betinget av dispensasjon fra arealformålet i gjeldende reguleringsplan.

Det er søkt om dispensasjon fra Byplanens krav om egen sandlekeplass, og på mottatte tegninger er det vist et grøntområde like øst for eiendommene som kan benyttes til leikeareal. Fra hovedinngang er avstanden til dette området ca. 25 meter. Det vises til administrasjonens vurdering av dispensasjonssøknaden lenger ned.

Administrasjonen er enig i at det må utføres en detaljert støyfaglig utredning, og det settes vilkår som sikrer at dispensasjonen er ugyldig dersom dette ikke blir gjort.

Nordland Fylkeskommune:
[…]
Dispensasjon
Nordland fylkeskommune vil minne om kriteriene for å innvilge dispensasjon, som kommer fram av plan- og bygningslovens § 19-2: Dispensasjonsvedtaket. Fylkeskommunen kan ikke se at en vurdering av årsakene til at tiltaket skal planlegges gjennom en dispensasjon og ikke gjennom en ordinær planprosess, kommer tydelig fram i oversendte dokumenter. Vi ber derfor kommunen gjøre å gjøre en vurdering av om saken oppfyller kriteriene nevnt i plan- og bygningslovens § 19.2, samt vurdere å sette vilkår ved eventuell innvilgelse av dispensasjonssøknaden.

Kulturminnefaglig vurdering
Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i direkte konflikt med kjente,

verneverdige kulturminner. Vi vil likevel opplyse om at kulturminnet Sortland gamle kirkested, med lokalitet id 57061-1 i kulturminnedatabasen Askeladden, ligger like øst-nordøst for utenomhusplanen som fremgår av deres vedlagte dokumenter. Kulturminnet er automatisk fredet i henhold til kulturminnelovens § 4.

I henhold til kulturminnelovens § 3 er det forbudt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Dette gjelder også innenfor kulturminnets sikringssone på 5 meter ut fra kulturminnets avgrensing. Vi ber om at dette videreformidles til de som skal gjennomføre arbeidet i marken, og vi ber kommunen sørge for at de gjør seg kjent med kulturminnet. Dersom det planlegges noen former for tiltak innenfor kulturminnet og/eller dets sikringssone, må det søkes dispensasjon jf. kulturminnelovens § 8. Fylkeskommunen er vedkommende myndighet til å avgjøre dispensasjonsspørsmålet, etter faglig tilrådning fra NIKU (Norsk institutt for kulturminneforskning).
[…]

Fylkesveg
Nordland fylkeskommune eier og forvalter fv. 82. Vår interesse i saken er fremkommelighet og trafikksikkerhet langs fylkesvegen, hvor nullvisjonen ligger til grunn. Viser til vår uttalelse i forrige høringsrunde da tiltaket gjaldt et bygg på 5 etasjer istedenfor 4 etasjer (vår ref:21/22554-2 – 04.11.2021):

«Nordland fylkeskommune har ikke innvendinger mot at det blir gitt dispensasjon fra byggegrensen/frisiktlinjen forutsatt at plasseringen av bygget ikke kommer innenfor gjeldende krav til frisiktlinje for rundkjøringer i vegnormal N100 Veg- og gateutforming. I denne saken er det først og fremst figur E.18 «Sikt til gangfelt» og E.16 «Sikt til venstre for tilfarten» som gjør seg gjeldende. Det forutsettes videre at ny bebyggelse plasseres på linje med vegglivet på annen bebyggelse i gateløpet, og at eksisterende fortausløsning og bredde bevares, jf. Byplan § 2.3.2 bokstav c.»

I denne omgang er det også søkt om dispensasjon fra bestemmelsene §§ 4.1, 4.2 og 4.3 (byggegrenser) for oppføring av balkonger i 3. og 4. etasje mot Vesterålsgata og Strandgata. Det er opplyst om at underkant på de laveste balkongene vil ligge ca. 6,8 meter over gatenivå. Nordland fylkeskommune har ikke innvendinger mot at det blir gitt dispensasjon til dette.

<u>Administrasjonens kommentar:</u>
Administrasjonen vil i kapittelet nedenfor vurdere om de kumulative kriteriene/vilkårene for å innvilge dispensasjon, som kommer fram av plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd, er til stede.

Kommunen vil gjennom rammetillatelse, igangsettingstillatelser og gravemelding sørge for at tiltakshaver og utførende entreprenør blir kjent med kulturminnet *Sortland gamle kirkested*. Vi vil også gjøre dem oppmerksom på tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom det støtes på fornminner.

DISPENSASJONSVURDERING
Det er søkt om dispensasjon fra syv bestemmelser i tre ulike planer, og dispensasjonssøknaden er vedlagt i sin helhet. Etter pbl. § 19-2 andre ledd må to vilkår være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. For det første kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre er det et vilkår for dispensasjon at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Dispensasjon fra reguleringsplan for *Kvartal 20, Televerket og Gamle gravlund*, vedtatt 21.09.1983:</u>
Det søkes om dispensasjon fra §§ 4, 5 og 6 i reguleringsplanen fra 1983, for hhv. byggegrenser, utnyttelsesgrad og krav til takform.

I § 4, første ledd, er det fastsatt at *"Bygningenes fasade skal flukte med de i planen angitte byggegrenser, dog kan bygningsrådet tillate at mindre deler av fasaden blir liggende utenfor/innenfor byggegrensen"*, og søker har angitt følgende begrunnelse og argumentasjon for dispensasjonen:

Det søkes om dispensasjon fra ovenstående bestemmelse for balkongene i 3. og 4. etasje som befinner seg utenfor byggegrensen/formålsgrensen mot Vesterålsgata og Strandgata.

Mot Vesterålsgata og mot Strandgata er planens byggegrense frisiktlinjen mot kryss Vesterålsgata/Strandgata. Planens byggegrense mot krysset er endret i ny plan tilhørende Vesterålsgata, med den konsekvens at frisiktlinjen og følgelig byggegrensen er endret. I Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027 er det vist til at bygningens fasade skal følge vegglivet på eksisterende nabobygninger.

I alt fire balkonger er utdraget utover byggegrense. 2 balkonger ligger mot Vesterålsgata og 2 mot Strandgata. Balkongene mot Vesterålsgata er utdraget 1200 mm ut over byggegrense mens balkongene mot Strandgata er utdraget 750 mm ut over byggegrense. Balkongene er i de to øverste etasjene som er boligetasjer i det omsøkte bygget, og underkant av laveste balkonger ligger på det laveste 6,8 meter over gatenivå på c+15,33. Det er ingen fundamentpunkt for søyler, og balkongene berører ikke regler for avstand til naboer, påvirker ikke utsikt eller solforhold for naboer, og vil etter vår mening ikke påvirke naboskapet negativt.

Det vurderes at tiltaket ikke er et vesentlig avvik. Balkonger er et viktig element i leiligheter i en bosituasjon. Fordelene med dispensasjon vurderes i dette tilfellet å være klart større enn eventuelle ulemper. Det søkes derfor om dispensasjon for balkonger utenfor byggegrense.

I § 4, andre ledd, er det fastsatt at *"Mot krysset mellom Strandgata og Vesterålsgata gjelder frisiktlinja som byggegrense i 1. etg., forøvrig gjelder ytre byggegrense"*, og søker har angitt følgende begrunnelse og argumentasjon for dispensasjonen:
Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen om frisiktlinje i plan fra 1983 som byggegrense.

Frisiktlinja til eksisterende T-kryssløsning ble i reguleringsplanen fra 1983 fastsatt som byggegrense ut ifra hensynet til trafikksikkerhet. Den 23.02.1995 vedtok Sortland kommune "Reguleringsplan med bestemmelser for Vesterålsgata i Sortland Sentrum". I denne planen ble kryssløsningen mellom Strandgata og Vesterålsgata endret fra T-kryss til rundkjøring og ny frisiktlinje ble i planen fastsatt på fortau utenfor formålsområdet F3 i plan fra 1983.

Ved å innvilge dispensasjon her vil ikke hensyn bak tidligere byggegrense/frisiktlinje bli tilsidesatt og det vil ikke være ulemper ved å innvilge dispensasjon.

I § 4, tredje ledd, er det fastsatt at *"Hvor byggegrense ikke er vist mot fellesareal gjelder formålsgrensen som byggegrense"*, og søker har angitt følgende begrunnelse og argumentasjon for dispensasjonen:
Det søkes om dispensasjon fra ovenstående bestemmelse for den del av fasaden i 1. og 2. etasje som befinner seg utenfor byggengrensen/formålsgrensen mot T2.

I bakgården mot fellesarealet T2 er en mindre og begrenset del av fasaden i 1. og 2. etasje planlagt litt utenfor formålsgrensen til F3. Den utkragede delen av fasaden vil ikke begrense eller negativt påvirke bruken av parkeringsarealet T2, parkeringskjelleren eller bygningene. Derimot anses fordelene for brukerne av kontorarealene i 1. og 2. etasje å være positive gjennom økt brukbarhet av fellesområdet innenfor fasaden, jf. vedlagte tegninger.

Et felles påbygg tilhørende tekniske fellesfunksjoner og felles trapp til bruk for begge bygninger planlegges etablert på tak i grensesnittet mellom byggene. Påbygget skal betjene både kontor- og boligformålet i nybygget og forretnings- og kontorformålene i eksisterende bygg. Vi anser ikke dette for å være et tiltak som krever dispensasjon, men for alle tilfellers skyld søkes det likevel subsidiært om dispensasjon fra byggegrense for dette påbygget.

Hensynene bak bestemmelsene om byggegrense anses ikke å bli tilsidesatt siden påbygget skal betjene begge bygninger. Videre vurderes det som at fordelene med å dispensere fra byggegrensen vil være store når de vurderes opp mot forhold som arealeffektivitet og økonomi i utbyggings- og driftsfasen m.m. Det er ikke funnet ulemper med dispensasjonen.

§ 5 fastsetter at utnyttelsesgraden, definert som brutto gulvareal eks. kjeller og loft, for område F3 ikke skal overstige 2,2 ganger netto tomt. Søker har oppgitt følgende begrunnelse og argumentasjon for

dispensasjonen:
Krav til utnyttelsesgrad i denne snart 30 år gamle reguleringsplanen viser til en modell som for lengst er foreldet. I tillegg er det i Byplanen tillatt rammebetingelser for ny bebyggelse på eiendommen som ikke vil være realiserbare dersom bestemmelsene i § 5 skal gjelde.

Hensynet bak bestemmelsen var å ivareta forventet utvikling av planområdet på det tidspunktet. I ettertid har Sortland kommune […] vedtatt Byplanen - en plan som i større grad samsvarer med, og er vedtatt ut ifra dagens samfunnsutvikling.

Å kreve at utviklingen innenfor planområdet skal gjennomføres ut ifra en foreldet beregningsmodell som ikke speiler nåtidens utviklingsbehov, vil vesentlig tilsidesette hensynet bak tilsvarende bestemmelser i Byplan.

Fordelene ved å tillate en fortetting i samsvar med bestemmelsene i Byplanen anses å være klart større enn ulempene ved å kreve og legge til grunn en foreldet beregningsmodell for utnyttelse av eiendommen.

§ 6 fastsetter at bygningene i kvartalet skal ha saltak. Søker har oppgitt følgende begrunnelse og argumentasjon for dispensasjonen:
Det har i prosjekteringen vært en forutsetning at bygget skulle holde seg innenfor de rammer og føringer som ligger i Byplan. Det er allikevel slik at Byplanen ikke er entydig på alle punkter idet det åpnes for skjønnsmessige vurderinger av virkningen av takform, stilarter og eventuelle kontraster til eksisterende bebyggelse i dette området, og det blir dermed til sist et spørsmål om hvor viktige en anser at de overordnede intensjonene i Byplan er blant annet mht. ønsket om fortetting.

Hovedmålsettingen i Byplan uttrykker et ønske om fortetting og flere leiligheter i sentrum av Sortland med de positive virkningene dette antas å bringe med seg både med tanke på byliv men også med tanke på forhold som angår klima og miljø.

Krav til takform som er beskrevet i gjeldende reguleringsplan viser til situasjonen når denne planen ble vedtatt i 1983. I og med at Byplan er utarbeidet må det kunne anses at kravet om saltak er foreldet.

[…]
Det vurderes også når det gjelder dette punktet at fordelene ved å dispensere fra takform vil være store når de vurderes opp mot forhold som arealeffektivitet, økonomi i utbyggings- og driftsfasen m.m. Det er ikke funnet ulemper ved dispensasjonen.

<u>Administrasjonens vurdering:</u>
Når det gjelder byggegrenser mot Vesterålsgata og Strandgata er det korrekt at krysset har blitt endret fra T-kryss til rundkjøring, og at byggegrenser/frisiktlinjer i reguleringsplanen fra 1983 dermed er utdaterte. Den nye bygningen kommer ikke i konflikt med frisiktlinjene som gjelder i dag, noe også uttalelsen fra Nordland Fylkeskommune bekrefter.

I bakgården mot fellesareal T2 er det snakk om en begrenset overskridelse av byggegrensen, som ikke anses å medføre noen ulemper. Dispensasjon fra byggegrense/formålsgrense mellom F3 og F/K 20 anses å være en formalitet, da bebyggelse med tilnærmet samme formål er tillatt på begge sider av byggegrensen og påbygget på taket vil være felles for begge bygningene.

Administrasjonen støtter søkers argumenter om at beregningsmodellen for utnyttelsesgrad i reguleringsplanen fra 1983 er utdatert. Det er mye mer hensiktsmessig å legge dagens beregningsmetode, og Byplanens utnyttelsesgrad på 30 % for fortettingsprosjekter, til grunn. Videre er det dispensert en rekke ganger tidligere i Sortland sentrum både fra utnyttelsesgrad, og fra krav om saltak.

Hensynene bak bestemmelsene i §§ 4, 5 og 6 i reguleringsplanen fra 1983 vil ikke bli vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon, og fordelene anses å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Dispensasjon fra reguleringsplan for *Kvartal 20*, vedtatt 15.09.2005:</u>
Det søkes om dispensasjon fra § 1.3 bokstav a) i reguleringsplanen fra 2005, for å kunne benytte areal

som er avsatt til bolig-/kontorformål til parkering på terreng. Søker oppgir følgende begrunnelse og argumentasjon for dispensasjonen:
Signaturen B/K 20.2 er i dag ubebygd og i gjeldende plan tillates formålet benyttet til forretnings- og kontorformål i 1. og 2. etasje, og bolig- og kontorformål i 3. og 4. etasje. Under 1. etasje vil det bli bygd kjeller, en kjeller som kan benyttes til parkering og andre funksjonelle formål. Inntil formålet skal bebygges i framtiden, søkes det om midlertidig dispensasjon på ubestemt tid fra regulert formål slik at dagens bruk til parkering på terreng tillates og kan fortsette.

Hensynene bak bestemmelsen vurderes å ikke bli tilsidesatt og det kan ikke påvises ulemper ved en innvilgelse av dispensasjon.

Administrasjonens vurdering:
Eiendommen gnr. 15, bnr. 2172 har i flere tiår blitt benyttet til parkering, uten at dette har blitt ansett som ulovlig. Siden søker oppgir at området kun skal brukes til parkering på terreng inntil det eventuelt skal bebygges, anses ikke hensynene bak bestemmelsen i § 1.3 bokstav a) for å bli vesentlig tilsidesatt. Administrasjonen kan heller ikke se at det er noen ulemper ved å innvilge dispensasjonen.

Dispensasjon fra *Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027*, vedtatt 03.09.2015:
Det søkes om dispensasjon fra bestemmelse 4.1.3 bokstav a) i Byplanen, som omhandler krav om egen sandlekeplass. Søker oppgir følgende begrunnelse og argumenter:
Det følger av Byplanens bestemmelse 4.1.3 bokstav a), andre setning, at "All ny boligbebyggelse skal ivareta kravet til sandlekeplass". Det er kun dette plankravet som gjelder ettersom antall boliger ikke er over 4.

I "Retningslinjene for lekeareal og nærmiljøanlegg" og i bestemmelsene til Byplanen er det stilt minimumskrav til størrelse av sandlekeplasser og innhold i sandlekeplasser. Arealkravet er mellom 100 og 150 m^2 og antall boenheter som plassen skal betjene er angitt til å være mellom 25 og 30. Dette er krav som overhodet ikke er tilpasset eller myntet på en så begrenset utbygging som 4 leiligheter. Det samme gjelder kravet til lekeplassutstyr.

Å fordele planleggings- og byggekostnadene for en sandlekeplass med størrelse på 100 eller 150 m^2, med minimum 6 ulike typer utstyr/løsninger, sitteplass for voksne, sikring mot trafikkareal m.m. på 4 boenheter, er ikke realistisk. I tillegg vil leiligheter innenfor kvartalsstrukturen i Sortland sentrum i første rekke være et aktuelt alternativ for eldre og etablerte familier, og ikke for familier med små barn.

Føringene i Byplan Sortland viser til at det er et ønske om fortetting i Sortland sentrum, noe som kommer til uttrykk i saksframlegget til FS i sak 104/22 hvor det bl.a. vises til at kommunen mangler arealer tilrettelagt for bolig og næring. I praksis er det ikke mulig å få til ei fortetting med nye boliger i sentrum dersom man samtidig skal håndheve lekeplasskravene strengt.

Ut ifra ovenstående mener vi at vilkårene for å innvilge dispensasjon fra kravet om sandlekeplass er oppfylt. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Administrasjonens vurdering:
Mottatt situasjonsplan viser et grøntområde like øst for aktuelle eiendommer, og det er oppgitt at dette skal benyttes til lekeareal. Fra bygningens hovedinngang er avstanden til dette området ca. 25 meter. Området oppfyller ikke størrelseskravet i Byplanens *Retningslinjer for lekeareal og nærmiljøanlegg*, og det vil ikke være plass til 6 ulike lekeapparater. Administrasjonen anser likevel grøntområdet for å være stort nok til å kunne ivareta behovet for 4 boenheter. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra vil bli tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad.

Vi er enig med søker i at en fortetting i dette tilfellet ikke vil være mulig dersom kravene til sandlekeplass skal oppfylles fullt ut. En av fordelene ved å innvilge dispensasjon vil dermed være at prosjektet lar seg realisere, og administrasjonen anser derfor fordelene for å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Personalmessige vurderinger:
Ikke relevant i denne sammenheng.

Økonomiske vurderinger:
Tiltaket har ingen økonomiske konsekvenser for Sortland kommune.

Folkehelsevurderinger:
Fortetting i sentrum og nye sentrumsnære boliger, hvor beboere kan gå til/fra jobb, skole, kulturhus, butikker mv. anses å være positivt både for folkehelse og miljø.

Miljø-/naturforhold- og klimagasskonsekvensvurderinger:
Tiltaket har ingen kjente konsekvenser for naturforhold eller klimagassutslipp.

Administrasjonens tilrådning:
Med bakgrunn i ovennevnte vurderinger tilrår administrasjonen at omsøkte dispensasjoner innvilges, på vilkår om at det utarbeides en detaljert støyfaglig utredning.

KONKLUSJON
Kommunedirektøren innstiller på å innvilge omsøkte dispensasjoner for oppføring av kontor- og boligbygg på eiendommene gnr. 15, bnr. 149 og 278, samt å sette vilkår om utarbeidelse av en detaljert støyfaglig utredning.

Vedlegg:
Dispsøknad sign
Beskrivelse av prosjektet
Nye tegninger fasade og felles kontorareal
Ark rev. 02.12.22. Bilag 2 Sortland 1-100_A3
02.12.22. Prinsippsnitt heis - trapperom
Høringsuttalelse - Dispensasjon for etablering av kontor og boligbygg - 15149 - 15278 - Sortland
Uttalelse - Gnr. 15, bnr. 149 og 278 - Dispensasjon for kontor- og boligbygg - Sortland kommune
Lokalitet id 57061 Sortland gamle kirkested
Kartutklipp fra kulturminnedatabasen Askeladden med middelalderkirkegård inkl. sikringssone i gult
Gnr. 15, bnr. 149 og 278 - Innhenting av uttalelse, dispensasjon for kontor- og boligbygg
Oppsummering av møte
Brev vedr. dispensasjoner
Gnr. 15 bnr. 149 og bnr. 2022 - veiledning om videre saksprosess
Svar på henvendelse fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark
Klage på vedtak om dispensasjon til oppføring av kombinert bolig- og forretningsbygg på eiendommen gnr. 15 bnr. 149, 278 og 2022
Støyvurdering Kvartal 20