Tortob Consult AS

Postboks 232

8401 Sortland

Sortland, 05.12.2022

Sortland kommune
Postboks 117

8401 Sortland

<u>Saksnummer. 20/3367</u> - Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i Byplanen og reguleringsplaner for Kvartal 20 A i forbindelse med rammesøknad for kontor-/ boligbygg på Gnr. 15 Bnr. 149.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for etablering av kontor- og boligbygg på eiendommen Gnr. 15 Bnr. 149 i Kvartal 20 A i Sortland kommune er det nødvendig med noen mindre dispensasjoner fra bestemmelser i Byplanen og eldre reguleringsplaner. Det vises i den forbindelse til korrespondanse og møte med kommunen hvor det er avklart hvilke dispensasjoner det skal søkes om

1. Bakgrunn

Rammesøknaden gjelder etablering av nybygg med 4 etasjer på eiendommen Gnr. 15 Bnr. 149 i Kvartal 20 A i Sortland sentrum. Tomten ligger innenfor det området som i Byplanen er definert som Sentrumsformål, nærmere bestemt i delområde 3 som er gitt betegnelsen Kvartal 20 A i Kvartalsstrukturen. Innenfor dette området, med unntak for kvartalene 18 og 20 B, er det i henhold til Byplanens bestemmelser tillatt å føre opp en bebyggelse med høyde inntil 5 etasjer, hvor 5. etasje er inntrukket.

Prosjektet er planlagt realisert med kontorformål i 1 og 2 etasje og boligformål i 3. og 4. etasje. Det er planlagt 4 leiligheter, to i hver etasje. I underetasje er det avsatt arealer til fellesarealer som parkering og renovasjon.

Besøksaadresse
Vesterålsgata 58
8400 Sortland

E – post adress
post@tortobconsult.as

Org nr
922 178 844

2. Dispensasjoner

2.1. Søknad om dispensasjon fra pkt. 4.1.3 a i Byplanen - krav om egen sandlekeplass

Det følger av Byplanens bestemmelse 4.2.3 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 m2 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 m2, 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 å 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.

2.2. Dispensasjon fra bestemmelens § 5 Utnyttelsesgrad i reguleringsplan fra 1983

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 realiserbar dersom bestemmelsene i § 5 skal gjelde.

Hensynet bak bestemmelsen var å ivareta forventet utvikling av planområdet på det tidspunktet. I ettertid har Sortland kommune i samsvar med samfunnsutviklingen i Sortland vedtatt Byplanen - en plan som i større grad samsvarer med og er vedtatt ut i 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 med å tillate en fortetting i samsvar med bestemmelsene i Byplanen anses å være klart større enn ulempene med å kreve og legge til grunn en foreldet beregningsmodell for utnyttelse av eiendommen.

2.3. Dispensasjon fra bestemmelsen § 4.1., 4 2. og 4.3. i reguleringsplan fra 1983 – byggegrenser

§ 4 1

«Bygningenes fasade skal flukte med de i planens angitte byggegrenser, dog kan bygningsrådet tillate at mindre deler av fasaden blir liggende utenfor byggegrensen.»

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. Som vist til over er planens byggegrense mot krysset endret i ny plan tilhørende Vesterålsgata, med den konsekvens at frisiktlinjen og følgelig byggegrensen er endret. I Byplan Sortland-Blåbyen 2014-2027 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 1200mm 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 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 tilfelle å være klart større enn eventuelle ulemper.

Det søkes derfor om dispensasjon for balkonger utenfor byggegrense.

Besøksaadresse
Vesterålsgata 58
8400 Sortland

E – post adress
post@tortobconsult.as

Org nr
922 178 844

§ 4 2.

«Mot krysset mellom Strandgata og Vesterålsgata gjelder frisiktlinja som byggegrense i 1.etg., forøvrig gjelder ytre byggegrense.»

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen frisiktlinja 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 SK «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 med å innvilge dispensasjon..

§ 4 3

«Hvor byggegrensen ikke er vist mot fellesareal gjelder formålsgrensen som byggegrense.»

Det søkes om dispensasjon fra ovenstående bestemmelse for den del av fasaden i 1. og 2. etasje som befinner seg utenfor byggegrensen/ 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 fellesformålet innenfor fasaden. Jfr. vedlagte tegninger.

Fordelene med dispensasjon vurderes i dette tilfelle å være klart større enn eventuelle ulemper.

2.4. Dispensasjon fra byggegrense for mindre påbygg med tekniske fellesfunksjoner. Påbygget etableres på tak nybygg og VG 58. Jfr. vedlagte tegninger/ prinsippsnitt.

Ett 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

Besøksaadresse
Vesterålsgata 58
8400 Sortland

E – post adress
post@tortobconsult.as

Org nr
922 178 844

ikke dette for å være et tiltak som krever dispensasjon. Men for alle tilfellers skyld søkes det likevel subsidiært om dispensasjon fra byggegrensen 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 det vurderes opp mot forhold som arealeffektivitet, økonomi i utbyggings og driftsfasen mm. Det er ikke funnet ulemper med dispensasjonen.

2.5. Dispensasjon fra bestemmelsens § 6 Krav til takform i reguleringsplan fra 1983.

§ 4 3

«Bygningens takform og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet skal videre påse at bygningene får en form og materialbehandling som harmonerer med det tilliggende bygningsmiljø uten å binde bebyggelsen til en fastlåst, pregløs fasadestruktur. Bygningene skal ha saltak.»

Det søkes om dispensasjon fra krav til saltak i § 6 i reguleringsplan fra 1983.

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 Byplan 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 overordnete intensjonene i Byplan er blant annet mht. til 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.

I Byplan Sortland-Blåbyen 2014-2027 tillates rammebetingelser for ny bebyggelse på eiendommen som ikke vil være realiserbar dersom bestemmelsene i § 6 skal gjelde. Hensynet bak bestemmelsen i § 6 i plan fra 1983 var å ivareta det som var forventet utvikling av planområdet på det tidspunktet.

I samsvar med samfunnsutviklingen i Sortland er det vedtatt ny plan, Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027. En plan som samsvarer med og er vedtatt ut i 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 med å tillate en fortetting i samsvar med bestemmelsene i Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, anses å være klart større enn ulempene med å kreve og legge til grunn en foreldet beregningsmodell for utnyttelse av eiendommen. Bygget er utformet med tanke på å oppfylle disse intensjonene innenfor de rammer som Sortland Kommune har vedtatt i Byplan.

Det vurderes også når det gjelder dette punkt at fordelene med å dispensere fra takform vil være store når det vurderes opp mot forhold som arealeffektivitet, økonomi i utbyggings og driftsfasen mm.

Det er ikke funnet ulemper med dispensasjonen.

2.6. Midlertidig dispensasjon fra bestemmelsens § 1.3 Signaturen B/K 20.2 i reguleringsplan for Kvartal 20, Sortland Sentrum. Vedtatt 15.09.2005.

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 terreng tillates og kan fortsette.

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

Samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelser i tidligere eldre reguleringsplaner og fra krav til sandlekeplass i Byplan Sortland, og det er vist til at hensyn bak planbestemmelsene ikke vesentlig tilsidesettes og at eventuelle ulemper er minimale.

En innvilgelse av dispensasjonssøknadene vil heller ikke tilsidesette overordnede samfunnsmessige hensyn som; variert botilbud, kort vei til kollektivtransport, hverdagsfunksjoner mm. Samfunnsmessige hensyn som Sortland kommune har forutsatt ivaretatt iblant annet i kommuneplanens Samfunnsdel som ble vedtatt av Kommunestyret i februar 2022.

Samlet sett vurderer søker at fordelene med prosjektet er større enn eventuelle ulemper og at tiltaket derfor bør tillates. Jf. Vurderingskravene i plan- og bygningslovens § 19-2.

Tortob Consult AS

Torgeir Tobiassen

Daglig leder

Tlf: 952 64 130
E-post; torgeir@tortobconsult.as

Kvartal 20 AS

Silvia Ovik Marhaug

Daglig leder

Tlf: 416 36 564
E-post; silvia@kraninord.as