Statsforvalteren i Nordland

Vår dato:	Vår ref:
19.01.2023	2022/8398
Deres dato:	**Deres ref:**
21.12.2022	20/3367

SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN
Postboks 117
8401 SORTLAND

Saksbehandler, innvalgstelefon
Hanne M. K. Hanssen, 75 53 15 54

Høringsuttalelse - Dispensasjon for etablering av kontor og boligbygg - 15/149 - 15/278 - Sortland

Vi viser til oversendelse fra dere av 21. desember 2022.

Statsforvalteren viser til tidligere uttalelser og klage herfra, og registrerer at antall boenheter i prosjektet nå er redusert til fire. Det er fremdeles ikke utarbeidet detaljert støyutredning, og støy er ikke omtalt i kommunens oversendelse.

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 m^2, 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.

Det kan etter vår oppfatning åpenbart ikke legges til grunn at det ikke kommer til å bo barn i de planlagte leilighetene.

Vi minner om at kommunen i henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging pkt. 4 skal vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen, og at det i henhold til pkt. 5 skal vies spesiell oppmerksomhet bl.a. til at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Barnekonvensjonens artikkel 3 sier at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn ved alle handlinger som berører barn.

Støy
Vi viser til det som er sagt tidligere herfra når det gjelder støy og behovet for en detaljert støyfaglig utredning, der riktige forutsetninger er lagt til grunn.

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.

Orientering om vedtak
Vi ber om å bli orientert om vedtaket i saken.

Med hilsen

Tore Vatne (e.f.)
seksjonsleder

Hanne M. K. Hanssen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Nordland fylkeskommune Postmottak Fylkeshuset 8048 Bodø