Kamilla Iversen

Fra: Kato Lund
Sendt: torsdag 24. november 2022 23:23
Til: Silvia Ovik
Kopi: Terje Kili; Torgeir Tobiassen; Oddmund Enoksen; Kamilla Iversen
Emne: SV: Kvartal 20 AS - rammesøknad og dispensasjoner

Hei Silvia,

Takk for et konstruktivt møte! Oppsummeringen nedenfor samsvarer bra med vår oppfattelse av møtet.

Kommentarer/svar på spørsmål til punkt 1:
Spørsmål 1: At det står «fire eller flere boenheter» den ene plassen og «over 4 boenheter» den andre, antar vi skyldes en skrivefeil. Vi er enige i at planbestemmelsene har forrang foran retningslinjene når det er motstrid, og at kravet om kvartalslekeplass får anvendelse ved flere enn fire boenheter.
Spørsmål 2: Siden planbestemmelsene har forrang foran retningslinjene gjelder kravet om sandlekeplass også når det bygges færre enn fire boenheter.

Vi er enige i Oddmund Enoksen sin konklusjon; det bør søkes om dispensasjon fra kravet om sandlekeplass.

Ellers har vi ingen kommentarer til oppsummeringen.

Med vennlig hilsen/Best regards

Kato Lund
Enhetsleder Plan og forvaltning

Telefon: 909 99 195
E-post: kato.lund@sortland.kommune.no

Sortland kommune
Postboks 117, 8401 Sortland
www.sortland.kommune.no

Sortland kommune

Fra: Silvia Ovik <silvia@kraninord.no>
Sendt: onsdag 23. november 2022 16:28
Til: Kato Lund <Kato.Lund@sortland.kommune.no>
Kopi: Terje Kili <Terje.Kili@sortland.kommune.no>
Emne: Fwd: Kvartal 20 AS - rammesøknad og dispensasjoner

Hei.

Takk for konstruktivt møte i dag. Jeg videresender oppsummering av møtet fra Enoksen. Det er fint om dere kan gi tilbakemelding om dette samsvarer med deres oppfattelse av det vi ble enige om.
Gi gjerne tilbakemelding om det skulle være andre innspill til de punktene vi gjennomgikk i dag.

Mvh

Silvia Ovik Marhaug

Sendt fra min iPhone

Videresendt melding:

Fra: Oddmund Enoksen <oddmund@enoksensteiro.no>
Dato: 23. november 2022 kl. 15:37:43 CET
Til: Silvia Ovik <silvia@kraninord.no>
Kopi: Torgeir Tobiassen <Torgeir@tortobconsult.as>
Emne: Kvartal 20 AS - rammesøknad og dispensasjoner

Jeg viser til dagens møte med kommunen og oppsummerer i det følgende status for de 10 punktene hvor det har vært spørsmål om å søke dispensasjon.

1. **Lekeareal**

I Byplanens punkt 2.2.2 er det bestemt at kommunens Retningslinjer for lekeareal gjelder for all ny boligbebyggelse. I beskrivelsen/forklaringa til denne bestemmelsen er det angitt dette:

«For mere detaljert beskrivelse av opparbeidelse og innhold i lekeareal; se pkt 4.1.3 i bestemmelsene»

Punkt 4 i bestemmelsene gjelder «Grønnstruktur». Punkt 4.1.3 gjelder Lekeareal. I bokstav a uttales følgende:

«Ved utbygging og fortetting over 4 boenheter skal kravene til kvartalslekeplass og sentrale lekefelt være oppfylt. All ny boligbebyggelse skal ivareta kravet til sandlekeplass.»

I punkt 2.3.7 er det en egen bestemmelse om Lekeareal for bolig i sentrum. Etter bokstav a i bestemmelsen kan offentlige byrom/grøntarealer regnes som kvartalslekeplass i sentrum.

I kommunens Retningslinjer for lekeareal er det først et kapittel med overskriften GENERELT. I punkt 1 defineres hva man meiner med lekeområder. I punkt 2 med overskriften «Krav til antall, plan og ferdigstillelse» heter det følgende:

«Ved planlegging av fire eller flere boenheter skal det stilles krav til opparbeidelse av lekeplasser før brukstillatelse blir gitt. Lekeplassenes utforming skal framgå av utomhusplan. Dersom ikke alle tiltak på lekeplassen kan ferdigstilles innen dette tidspunktet, må det fremlegges en økonomisk garanti for fremtidig opparbeidelse av lekeplasser.»

I kapittel C i retningslinjene defineres ulike lekeplasser – sandlekeplass, kvartalslekeplass og sentral lekefelt.

To spørsmål er etter dette relevante:

1. Gjelder kravet om kvartalslekeplass for fire boenheter (leiligheter) slik det framgår av retningslinjene, eller får kravet bare anvendelse ved ***fleire*** enn fire boenheter/leiligheter slik det framgår av 4.1.3 i bestemmelsene til Byplanen?
2. Gjelder kravet om ***sandlekeplass*** også ved færre enn fire boenheter/leiligheter slik det synes å framgå av 4.1.3 i bestemmelsene til Byplanen eller gjelder kravet bare ved bygging av fire eller flere boenheter/leiligheter slik det framgår av Retningslinjer for lekeareal?

Normalt vil en bestemmelse ha forrang foran en retningslinje når det er motstrid. Men når det i selve bestemmelsen er angitt at retningslinjene skal gjelde, vil det kunne stilles spørsmål ved om det samme hierarkiet skal gjelde.

I dette tilfelle er det mi vurdering at innholdet i selve bestemmelsene må ha forrang.
Det innebærer at det ikke vil være krav om kvartalsleksplass, være seg i byrom eller på andre måter, selv om dere velger å bygge med fire leiligheter. Følgelig vil det heller ikke være nødvendig å søke om dispensasjon fra krav om kvartalslekeplass. Det blir heller ikke spørsmål om å betale frikjøpsbeløp. Samtidig vil det innebære at kravet om sandlekeplass vil gjelde selv om det blir bygd færre enn boenheter/leiligheter. Men dette kravet vil det være sterke grunner til å søke om dispensasjon fra. For det første kan det vises til at det neppe har vært meininga at det skal etableres en egen sandlekeplass ved bygging av så få boenheter, jfr. at det både i bestemmelsene og retningslinjene opereres med minimumsstørrelse på henholdsvis 100 og 150 m2 og kapasitet på henholdsvis 30 og 25 boenheter. For det andre kan det vises til at retningslinjene bare gjelder for fire eller flere boenheter. For det tredje kan det vises til at kommunen har erkjent at Byplanen er utdatert på dette punktet, jfr. at det er vedtatt å revidere planen (vedtak i kommunestyret i oktober i år).

Min konklusjon blir etter dette at dere søker om dispensasjon fra kravet om sandlekeplass.

2. **Parkering på terreng regulert til parkeringshus i reguleringsplanen fra 2005**

Jeg forsto kommunen slik at de var enige i at det ikke var nødvendig å søke om dispensasjon ettersom det var tale om samme reguleringsformål, nemlig parkering. Men at vi i søknaden burde redegjøre for dette standpunktet.

3. ***Parkeringsplasser utenfor byggegrense***

Her anbefales en subsidiær søknad om dispensasjon. Prinsipalt anføres at byggegrense gjelder for oppføring av bygning og ikke for parkering på terreng,

4. ***Påbygg i forbindelse med heis***

Prinsipalt anføres at det ikke er nødvendig med dispensasjon da det gjelder heis som skal betjene både eksisterende bygg (kontor og forretning) og nybygget (kontor og bolig). Det er derfor ikke grunnlag for å definere påbygget som boligformål aleine.

Subsidiært søkes dispensasjon, og da som del av søknaden om dispensasjon for byggegrense, jfr. punkt 6 nedenfor.

5. ***Utnyttingsgrad***

Her søkes dispensasjon. Kan vise til at reguleringsplanen er 40 år gamme og baserer seg på en forelda beregningsmåte for utnyttingsgrad.

6. ***Byggegrense***

Det søkes dispensasjon for de deler av bygget som vil komme utenfor gjeldende byggegrense. Mot Vesterålsgata gjelder dette selve balkongene og i bakgården gjelder det utbygget. Her tas i tillegg med påbygge i forbindelse med heis, jfr. punkt 4 ovenfor.

7. ***Bygning på linje med vegglivet***

Ikke nødvendig med noen dispensasjon her utover det som søkes om etter punkt 6.

8. ***Utforming av tak***

Her søkes dispensasjon fra planen fra 1983.

9. ***og 10. Antall etasjer***

Her var kommunen enig i at det forelå en misforståelse. Med de fire etasjene som det nye bygget vil ha, vil det ikke være nødvendig med noen dispensasjon fra Byplanens bestemmelser om antall etasjer.

Mvh

Oddmund Enoksen
Advokat

481 49 123