ADVOKATENE

ENOKSEN & STEIRO AS

M.N.A

Advokat/siviløkonom Oddmund Enoksen (H)
oddmund@enoksensteiro.no

H=møterett for Høyesterett

Advokat Frank Steiro
frank@enoksensteiro.no

Advokat Stian Auglend
stian@enoksensteiro.no

Advokat Rune Nielsen
rune@enoksensteiro.no

Advokat Eva Daasvand
eva@enoksensteiro.no

Advokatfullmektig Sandra Tønne
sandra@enoksensteiro.no

Kvartal 20 AS
Postboks 60
8401 SORTLAND

Vår ref.:	Deres ref:	Ansvarlig adv.:	
37900/6329		Oddmund Enoksen	16. november 2022

Dispensasjoner – gnr 15 bnr 149 og 2022

Jeg viser til telefonsamtale hvor det ble bedt om at jeg foretok en gjennomgang og vurdering av det som framkommer i Sortland kommunes brev av 13. november d.å. om nødvendige dispensasjoner for realisering av det planlagte byggeprosjektet til Kvartal 20 AS på ovennevnte eiendom.

1. **Dispensasjon fra Byplanens bestemmelser §§ 1.3.1, 1.3.2 og 2.2.2 boktstav a**

De to første bestemmelsene (1.3.1 og 1.3.2) omfattes av Byplanens punkt 1.3 *Krav til nye reguleringsplaner*. Det betyr at det er krav som gjelder om og når det skal utarbeides en ny reguleringsplan.

I vår sak er det ikke aktuelt å utarbeide noen reguleringsplan. De to nevnte bestemmelsene vil derfor ikke få anvendelse. Når bestemmelsene ikke kommer til anvendelse, blir det heller ikke spørsmål om å søke dispensasjon fra bestemmelsene.

Jeg finner for øvrig grunn til å bemerke at de to bestemmelsene i Byplanen neppe er gyldige, se note [i]

Den tredje bestemmelsen (2.2.2 bokstav a) angir at Sortland kommunes retningslinjer for lekeareal skal gjelde for all ny boligbebyggelse.

Det framgår av retningslinjene at disse kommer til anvendelse ved planlegging av fire eller flere boenheter. Hvis prosjektet blir realisert med bare tre leiligheter, vil følgelig ikke retningslinjene være aktuelle.

I punkt 2.3.7 er det en egen bestemmelse om leareal for bolig i sentrum. Det framgår her at kravet om kvartalslekeplass også kan oppfylles ved offentlige grøntarealer/byrom.

På møtet som er avholdt mellom dere og kommunen, ble det opplyst at det var etablert en praksis i kommunen om at det ved bygging av boliger i sentrum kunne inngås avtale med kommunen om frikjøp med et beløp på kr. 15.000 per boenhet. Dette fordi det i praksis hadde vist seg at de krav til lekeareal som fulgte av Byplanen, hadde vist seg å være vanskelig å realisere ved etablering av boliger i allerede bebygde områder i sentrum.
I dette tilfelle vil det være naturlig å benytte denne praksisen med frikjøp. I så fall vil heller ikke spørsmålet om dispensasjon bli ei problemstilling.

2. ***Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1.7 i reguleringsplan fra 2005 – parkering på terreng vs parkeringshus***

Kommunen legger til grunn at det må søkes dispensasjon for å kunne benytte et område til terrengparkering hvor det etter reguleringsplanen er tillatt å føre opp et parkeringshus i 2 etasjer.

I praksis innebærer dette at man unnlater å gjennomføre bebyggelse av et areal, dvs. at arealet blir værende ubebygd. Og at dette ubebygde arealet benyttes til parkering.

Bruken av arealet vil således være den samme – parkering. Bruk av arealet til terrengparkering vil ikke stenge for seinere bygging av parkeringshus på samme areal.

At det i reguleringsplanen er tillatt å føre opp et parkeringshus på arealet, medfører ingen plikt til å bygge parkeringshus.

Jeg kan på denne bakgrunn ikke se at det vil foreligge noen plikt til å søke om dispensasjon for å benytte arealet til terrengparkering.

3. ***Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1.3 bokstavene a og b i reguleringsplan fra 2005 – parkeringsplasser utenfor byggegrense***

Det framstår som uklart hva som her skulle nødvendiggjøre en dispensasjon. Bestemmelsen angir at det innenfor byggegrensa tillates oppført bygning for

ulike formål i inntil fire etasjer. Bestemmelsen sier ingenting om parkeringsplasser, enn si at disse må ligge innenfor den grensa som er satt for oppføring av bygninger.

Det er også her snakk om parkering på terreng. Seinere oppføring av bygning vil følgelig kunne gjennomføres.

Noen plikt til å søke om dispensasjon, kan jeg ikke se foreligger.

4. ***Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1.6 bokstav a i reguleringsplan fra 2005 – påbygg til boligformål (heis)***

Det er her tale om å etablere ei heisløsning som kan benyttes både av eksisterende bygg og det planlagte nybygget. Samme heissjakt skal benyttes. Fordi nybygget er høyere enn eksisterende bygg, må det lages et påbygg som delvis vil ligge inne på eksisterende bygg.

Nybygget er et kombinert kontor- og boligbygg. Eksisterende bygge er et kombinert kontor- og forretningsbygg. Ettersom heisen skal betjene begge bygg, er det ikke grunnlag for å definere påbygget som boligformål. Heisen vil måtte sees under ett som en enhet.
Det framstår uansett som rimelig konstruert å klare å definere dette som noe som er avhengig av dispensasjon.

Jeg kan ikke se at det foreligger grunnlag for å måtte søke om dispensasjon.

5. ***Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5 i reguleringsplan fra 1983 – utnyttingsgrad***

Byplanen gir anvisning på fortetting og høyere utnyttingsgrad. Det kan derfor være spørsmål om ikke det er motstrid mellom Byplanen og den lave utnyttingsgraden som følger av den nesten 40 år gamle reguleringsplanen.

Det er imidlertid ikke nødvendig å sette dette spørsmålet på spissen, da det er klart at vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt. Jeg viser til at det ble søkt om dispensasjon i forrige runde, jfr. søknaden av 16. juli 2020.

6. ***Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4 (2. og 3. avsnitt) i reguleringsplan fra 1983 – bygning utenfor byggegrense***

Kommunen har ikke tatt hensyn til den endring som skjedde i forbindelse med at det ble etablert rundkjøring i Vesterålsgata. Da ble frisiktlinja endra. Kommunen har heller ikke hensyntatt at Byplanen operer med ei anna

byggegrense enn reguleringsplanen. Det er motstrid mellom reguleringsplanen og Byplanen på dette punktet. Da er det Byplanen som vil gjelde.

Etter mi vurdering er det ikke nødvendig å søke om dispensasjon. Gjeldende byggegrense er forskjellig fra reguleringsplanen fra 1983. Gjeldende byggegrense overholdes.

7. Mulig dispensasjon fra Byplanens bestemmelse § 2.3.2 bokstav c

Nevnte bestemmelse angir at ny bebyggelse skal plasseres på linje med vegglivet på annen bebyggelse i gateløpet. Dette er ivaretatt. Ikke nødvendig med noen dispensasjon.

8. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6 i reguleringsplan fra 1983 – utforming av tak

Det antas å være nødvendig å søke dispensasjon på dette punktet. Innvilgelse av dispensasjon bør her være kurant, jfr. den begrunnelse som er gitt i den tidligere søknaden fra 2020.

9. Dispensasjon fra Byplanens bestemmelse § 2.3.3 om kvartalsstrukturen pkt. 3

Nevnte punkt i Byplanen angir at det ikke tillates signalbygg med høyde over fem etasjer.
Den planlagte bygninga har ikke høyde over fem etasjer. Etasjetallet er fire.

Det må derfor bero på en misforståelse når kommunen antar at det er nødvendig med dispensasjon fra denne bestemmelsen.

10. Dispensasjon fra Byplanens bestemmelse § 2.3.3 om Utviklingsområde pkt. 7

Nevnte bestemmelse omhandler utviklingsområde hvor det er tillatt med bygning opp til 9 etasjer. Her kreves det reguleringsplan for hele kvartalet det skal bygges over fem etasjer.
Vårt område er ikke en del av dette utviklingsområdet, men omfattes av kvartalsstrukturen. I tillegg er som nevnt under punkt 9 ovenfor den planlagte bygninga ikke over fem etasjer.

Det antas også her å bero på en misforståelse når kommunen har lagt til grunn behov for å søke dispensasjon.

Med vennlig hilsen
ADVOKATENE ENOKSEN & STEIRO AS

Oddmund Enoksen
advokat

---

[i]Det er i planen henvist til pbl. § 11-9 punkt 8 som heimel. Om denne bestemmelsen er det uttalt følgende i forarbeidene til loven (Ot.prp. nr 32 (2007-2008):

«*nr. 8* gir anledning til å gi bestemmelser om forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og -overvåking, etter at planen er vedtatt. Hensikten med bestemmelsen er å kunne følge opp virkningene av planen og å overvåke om virkningene er i samsvar med de vurderingene som er gjort i planen. Bestemmelsen gir slike muligheter utover det som følger av å vedta bestemmelser etter § 11-9 nr. 1 til 8, og er først og fremst rettet mot påfølgende reguleringsplanlegging, uavhengig av om dette er planer som skal utredes i henhold til § 4-2 eller ikke. Gjennom bestemmelser vil det kunne gis føringer både for hvordan arealdelen skal følges opp gjennom et konkret reguleringsarbeid, enten som områderegulering eller detaljregulering, og om undersøkelser og eventuelle overvåkingstiltak som anses nødvendige å gjennomføre i tilknytning til videre reguleringsarbeid. Bestemmelsene vil ivareta kravene om overvåking i EU-direktiv 2001/42/EF om vurdering av miljøvirkninger av visse planer og programmer.»

Det som her er angitt, er noe heilt anna enn det som er bestemt i Byplanen om at retningslinjer for leikeareal skal følges.