Sortland kommune
PLAN OG FORVALTNING

Dato:	13.11.2022	Deres dato:
Saksbehandler:	Kamilla Iversen	
Direkte telefon:	76 10 91 15	Deres ref.:
ArkivsakID:	20/3367	
JpostID:	22/31987	

Tortob Consult AS
Postboks 232

8401 SORTLAND

Gnr. 15 bnr. 149 og bnr. 2022 - veiledning om videre saksprosess

Viser til avgjørelse i saken fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark, av 11.10.2022.
Klagen fra Statsforvalteren i Nordland ble tatt til følge og Formannskapets vedtak av 24.03.2022 opphevet. Det vil si at saken er returnert til kommunen for fornyet behandling.

Nødvendige dispensasjoner:
Følgende avvik må søkes dispensasjon fra:

1. Dispensasjon fra Byplanens bestemmelser: § 1.3.1, § 1.3.2 og § 2.2.2. bokstav a). Alle bestemmelsene omhandler at Sortland kommunes «*Retningslinjer for Lekeareal*» skal følges. Avvik gjelder opplistede generelle krav i retningslinjen og krav til sandlekeplass.

2. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1.7 bokstav a) i reguleringsplan fra 2005, *Kvartal 20*. Bestemmelsen gjelder for reguleringsformålet PH 20. Bestemmelsen fastsetter at det «*Innenfor byggegrensene tillates oppført parkeringshus i 2 etasjer. Maks. høyde på parkeringshuset skal tilpasses gesimshøyde for Gårdsalleen 4 E, «Kolberggården»*.» Avviket gjelder etablering av parkeringsplasser på terreng i stedet for parkeringshus.

3. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1.3 bokstav a) og bokstav b) i reguleringsplan fra 2005, *Kvartal 20*. Bestemmelsene gjelder for reguleringsformålet B/K 20.2. Bestemmelsene fastsetter at det «Innenfor byggegrensene tillates oppført bygning for forretnings- og kontorformål i 1. – 2. etasje samt bolig- og kontorformål i 3. – 4 etasje.» og «Byggegrense sammenfaller med formålsgrense». Avviket gjelder etablering av parkeringsplasser også utenfor byggegrense.

4. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1.6 bokstav a) i reguleringsplan fra 2005, *Kvartal 20*. Bestemmelsen gjelder for reguleringsformålet F/K 20. Bestemmelsen fastsetter at det «*Innenfor byggegrensene tillates oppført bebyggelse til forretnings- og kontorformål med tilhørende garasjeanlegg*.» Avvik gjelder for etablering av påbygg til boligformål (heis).

5. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5 i reguleringsplan fra 1983, *Kvartal 20, Televerket og Gamle gravlund*. Bestemmelsen fastsetter en utnyttelsesgrad på 2,2 for felt F3. «Utnyttelsesgraden definert som brutto golvareal (eks. kjeller og loft) skal ikke overstige netto tomt.» Avviket gjelder en utnyttelsesgrad på 4,4.

6. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4 (2 og 3 avsnitt) i reguleringsplan fra 1983, *Kvartal 20, Televerket og Gamle gravlund*. Bestemmelsen fastsetter «*Mot krysset mellom Strandgata og Vesterålsgata gjelder frisiktlinja som byggegrense i 1. etg., for øvrig gjelder ytre byggegrense.»* og *«Hvor byggegrense ikke er vist mot fellesareal gjelder formålsgrensen som byggegrense*». Avviket gjelder plassering av bygning utenfor tillatt byggegrense.

7. *Mulig* dispensasjon fra Byplanens bestemmelse § 2.3.2 bokstav c). Bestemmelsen fastslår at «*ny bebyggelse skal plasseres på linje med vegglivet på annen bebyggelse i gateløpet. Gate- og fortausbredde skal ikke reduseres i kvartalsstrukturen*.» Som Statsforvalteren i Troms og Finnmark

påpeker i sitt brev, strider ikke nevnt bestemmelse mot reguleringsplanens bestemmelse om byggegrense. Begge bestemmelsene gjelder derfor side om side og skal følges. Søker bes gjennomgå eget prosjekt for om det også foreligger avvik vedrørende planlagt bygg plassering på linje med vegglivet på eksisterende bebyggelse.

8. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6 i reguleringsplan fra 1983, *Kvartal 20, Televerket og Gamle gravlund*. Bestemmelsen fastsetter at bygningene skal ha saltak. Avviket gjelder etablering av bygning med flatt tak.

9. Dispensasjon fra Byplanens bestemmelse § 2.3.3 om kvartalsstrukturen pkt. 3. Bestemmelsen fastsetter at «*Det tillates ikke signalbygg med høyde over 5 etg. i Kvartalsstrukturen*». Avviket gjelder etablering av bygning høyere enn tillatt.

10. Dispensasjon fra Byplanens bestemmelse § 2.3.3 om Utviklingsområde pkt. 7. Bestemmelsen fastsetter at «*Det kreves reguleringsplan for hele kvartalet der det skal bygges over 5 etasjer*.» Avviket gjelder etablering av bygning høyere enn tillatt uten å gjennomgå reguleringsprosess.

Listen ovenfor er ikke uttømmende. Det tas forbehold om at flere avvik kan foreligge ved f.eks. endringer i prosjektet som kommunen ikke er kjent med via tidligere innsendt dokumentasjon. Avvikene nevnt ovenfor er forbeholdt gjennomgang av gjeldende planer over eiendommene gnr. 15 bnr. 149, bnr. 2022, bnr. 278 og bnr. 2172.

Utforming av dispensasjonssøknadene:
Viser til side 5 i Statsforvalterens avgjørelse. Det må fremgå av dispensasjonssøknadene hvilke bestemmelser det søkes dispensasjon fra. En særskilt begrunnelse må gis for hver av bestemmelsene som tiltaket strider mot. Selv de avvikene som tidligere har vært omsøkt, må begrunnes bedre. En dispensasjonsveileder ligger vedlagt.

Ny nabovarsling av dispensasjonene:
Dispensasjonssøknadene må vedlegges nytt nabovarsel, slik at naboer får den påkrevde anledningen til å imøtegå dispensasjonssøknadene. Når frist for nabovarsel er ute, må søknad med ev. nabomerknader innsendes kommunen.

Kommunens videre behandling:
Etter mottak av komplett søknad, sendes dispensasjonssøknad på høring til berørte regionale og statlige myndigheter for uttalelse. Høringsfristen er 4 uker. Deretter gjør administrasjonen saksforberedende behandling før saken sendes til Formannskapet for avgjørelse.

Skriftlige henvendelser i saken bes merket med saks nr. 20/3367.

Med hilsen
Kamilla Iversen
Fagkoordinator byggesak
Dokumentet er elektronisk signert.

Kopi til:
Kato Lund
Kvartal 20 AS Postboks 60 8401 SORTLAND
Nordkran AS Postboks 60 8401 SORTLAND
Terje Kili

Vedlegg:

Vedlegg:
Dispensasjonsveileder
Klage på vedtak om dispensasjon til oppføring av kombinert bolig- og forretningsbygg på eiendommen gnr. 15 bnr. 149, 278 og 2022.