SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/9703
Dok.nr:	23/29826
Arkiv:	GNR-15/36, FA-L42, Historisk-19/2248, GNR-15/1691
Saksbehandler:	Malene Husby
Dato:	20.09.2023

Gnr. 15, bnr. 36 og bnr. 1691- behandling av dispensasjonssøknad for vesentlig terrenginngrep, Gårdsalléen 4F

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
076/23	Formannskapet	28.09.2023

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår Formannskapet søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.1 i reguleringsplan for Steinbruddet, Sortland sentrum, vedtatt 28.04.2011, for terrengtilpasning mot/i friluftsområde på eiendommene gnr. 15, bnr. 36 og bnr. 1691, Gårdsalléen 4 F.

Formannskapet - 076/23

FS - behandling:

Forslag til vedtak, foreslått av Einar Mårstad, Høyre
I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger Sortland formannskap søknaden fra Steinbruddet AS om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 6.1 i reguleringsplan for Steinbruddet, Sortland sentrum, vedtatt 28.04.2011, for terrengtilpasning mot/i friluftsområde på eiendommene gnr 15, bnr 36 og bnr 1691, Gårdsaleen 4 F.

Begrunnelse:
I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger Sortland formannskap søknaden fra Steinbruddet Invest om dispensasjon fra §6.1 i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplanen for Steinbruddet, Sortland Sentrum, for terrengtilpasning mot/i friluftsområdet på eiendommen gnr. 15 bnr. 36 og 1691.

Etter formannskapets vurdering vil ikke dispensasjonen medføre at hensynet bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.
Hensynet i Plan- og bygningsloven formålsbestemmelser vil heller ikke bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjonen. Verken nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt om det dispenseres.

Formannskapet anser at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene.

Alle vilkår for å innvilge søknaden er etter dette er tilstede. Formannskapet finner da at det vil være riktig å disponere.

Ved dispensasjon har det ingen negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilleggsforslag fra Rødt, foreslått av Christoffer Ellingsen, Rødt
Formannskapet ber kommunedirektøren vurdere aktuelle og relevante ulovlighetsoppfølging av ulovlige tiltak gjennomført av Steinbruddet Invest AS i avsatt friområde vedtatt i reguleringsbestemmelsene for Steinbruddet. Dette legges fram til formannskapet til endelig avklaring innen utgangen av 2023.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling vedtatt;
6 stemmer for (1 SP, 3 AP, 1 SV, 1 Rødt)
3 stemmer mot (3 H)

Forslaget fra H falt;
3 stemmer for (3 H)
6 stemmer mot (1 SP, 3 AP, 1 SV, 1 Rødt)

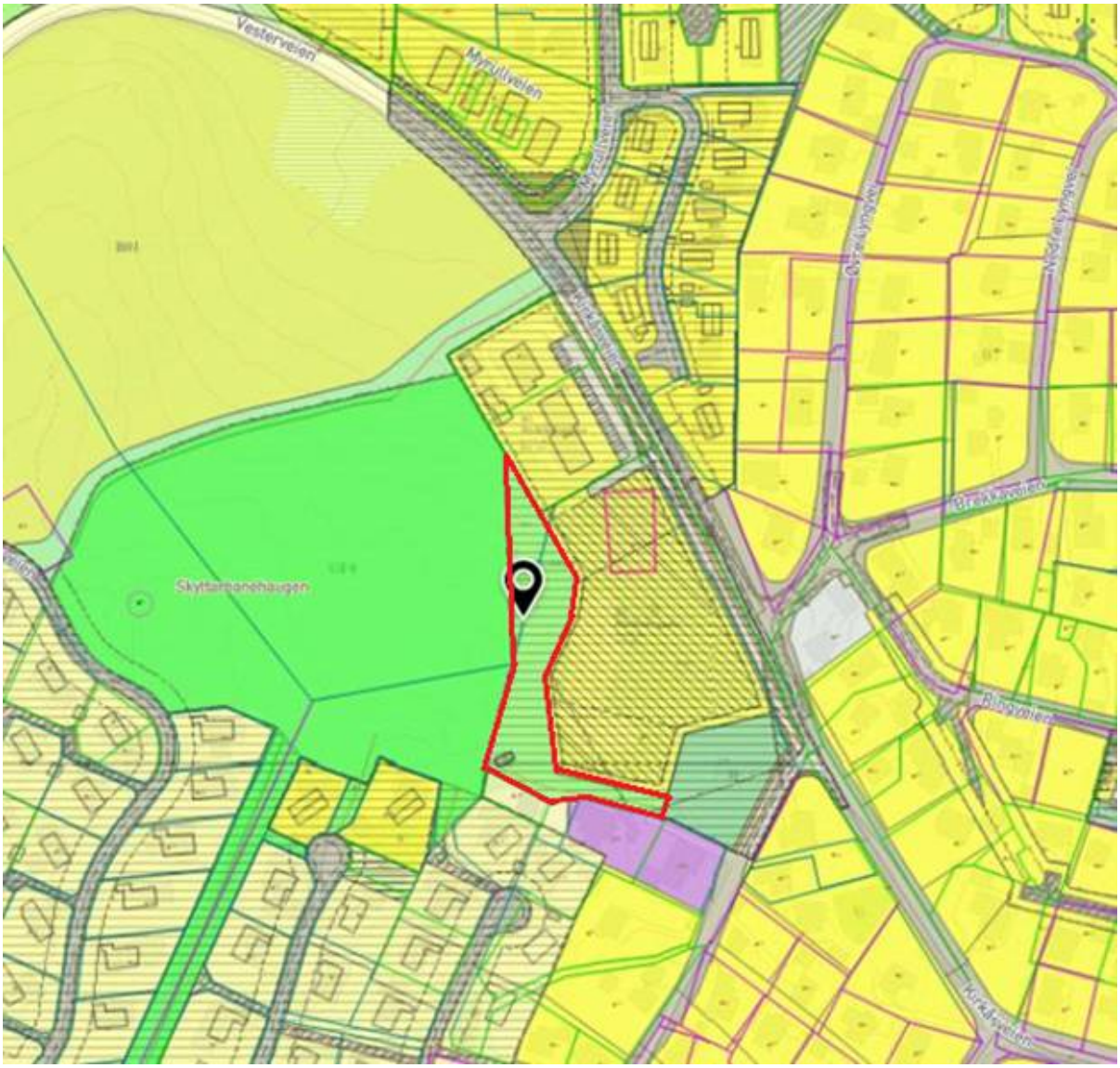
Forslag fra Rødt vedtatt;
6 stemmer for (1 SP, 3 AP, 1 SV, 1 Rødt)
3 stemmer mot (3 H)

FS - vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår Formannskapet søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.1 i reguleringsplan for Steinbruddet, Sortland sentrum, vedtatt 28.04.2011, for terrengtilpasning mot/i friluftsområde på eiendommene gnr. 15, bnr. 36 og bnr. 1691, Gårdsalléen 4 F.
Formannskapet ber kommunedirektøren vurdere aktuelle og relevante ulovlighetsoppfølging av ulovlige tiltak gjennomført av Steinbruddet Invest AS i avsatt friområde vedtatt i reguleringsbestemmelsene for Steinbruddet. Dette legges fram til formannskapet til endelig avklaring innen utgangen av 2023.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Sortland kommune mottok 10.03.2022 dispensasjonssøknad fra Asplan Viak AS på vegne av Steinbruddet Invest AS. Den 10.02.2023 mottok kommunen ny dispensasjonssøknad fra samme forhold fra advokat Oddmund Enoksen. Saken gjelder søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.1, for terrengtilpasning (vesentlig terrenginngrep) mot/i friluftsområde på eiendommene gnr. 15, bnr. 36 og bnr. 1691, Gårdsalléen 4 F.



Kart: svart pil og rødt omrisse viser området som er regulert og avsatt til friluftsområde i gjeldende reguleringsplan.

FAKTA I SAKEN

Tiltakshaver for prosjektet er Steinbruddet Invest AS, og ansvarlig søker er Klausengruppen AS. Den senere tid har imidlertidig advokat Odmund Enoksen opptrådt som ansvarlig søker i saken, uten at noen av partene har sendt inn formelt skjema med melding om ansvarsrett

Sortland kommune ga 16.03.2020 rammetillatelse for terrenginngrep (opparbeidelse av tomt), midlertidig mellomlagring av masser og oppføring av leilighetsbygg A. Igangsettingstillatelse for vesentlig terrenginngrep, herunder utgraving, sikringsarbeider, utsprenging og utkjøring av masser (IG1) ble gitt 29.10.2020.

Høsten 2021 mottok kommunen flere henvendelser fra innbyggere som varsler at det drives steinbrudd og knuseverk på eiendommen, uten at det foreligger driftskonsesjon etter mineralloven. Tiltakshaver ble i møte med kommunen 02.02.2022 blant annet gjort oppmerksom på at utført sprengningsarbeid var i strid med reguleringsplanen, ettersom en del av friluftsområdet var blitt berørt. I etterkant av dette mottok kommunen blant annet søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.1.

Våren/sommer 2022 kommer det nye henvendelser fra innbyggere nesten daglig, og kommunen valgte derfor å varsle tilsyn. Bygningsmyndigheten rekvirerte bistand fra Geodata-avdelingen og gjennomførte et omfattende tilsyn 15. og 16.07.2022. Fotavtrykk til påbegynt blokk A og punkter for terrenginngrepets

utstrekning ble da målt inn, og det ble utført droneflyvning over området for produksjon av ortofoto og terrengmodell. Innsamlede data ble i etterkant bearbeidet, se vedlagt tilsynsrapport.

Tilsynet avdekket at det var sprengt ut masser ca. 30 meter inn i regulert friområde, og en volumanalyse som viste at totalt 53 090 m^3 med masser var fjernet fra området. Av dette var 11 020 m^3 fjernet utenfor byggegrensen, og 8 030 m^3 fjernet fra friluftsområdet.

Av hensyn til innbyggere som ikke fikk flytte inn i leilighetene sine, valgte kommunen i første omgang å saksbehandle de søknader og forhold som gjaldt den ferdig oppførte blokken (blokk A). I formannskapets vedtak av 30.03.2023 ble følgende tillatelser og dispensasjoner gitt:

- Endringstillatelse av rammetillatelse gitt 16.03.2020. Endringen gjeldt innglassing av balkonger, flytting av inngang til fire boder, utvidelse av teknisk rom, mindre endringer innvendig i leiligheter og endring av adkomst til takterrasse.
- Igangsettingstillatelse for grunn- og fundamenteringsarbeider (IG2).
- Igangsettingstillatelse for resterende arbeider (IG3).
- Midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygg (blokk A).
- Dispensasjon fra § 4.1.2 (byggegrenser, § 4.1.5 (krav om parkeringskjeller) og § 5.1 (formålsgrense f_KV

Omsøkt dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelse § 6.1 mottatt 10.03.2022 og 10.02.2023 vil bli behandlet i det følgende. Dette er den siste av de åtte søknaden som ble sendt inn etter at rammetillatelse og IG1 ble gitt. Det presiseres at etterhåndssøknader likevel som et klart utgangspunkt må behandles som om tiltaket ennå ikke er gjennomført eller er under gjennomføring.

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende reguleringsplan for området er detaljplan *Steinbruddet, Sortland Sentrum*, vedtatt 28.04.2011. Omsøkt dispensasjonssøknad omfatter tiltak som utføres i reguleringsformålet: *friluftsområde* (feltbetegnelse: LNFRF)

Gjeldende område omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til *friområde* (områdenavn: GF4) gjennom *Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027*, vedtatt 03.09.2015. Detaljeringssone i overordnet plan innebærer imidlertidig at reguleringsplan fortsatt skal gjelde og ha forrang ved motstrid.

Hensynssone:

Eiendommen ligger i hensynssone/sikringssone (H190_1).

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3, og det er registrert følgende merknader mot tiltaket:

Sameiet Vesterveien 12, Per Hansen, Maribel Adsoy og Merethe Skålsvik: nabomerknadene går i hovedsak på sprenging, drift av knuseverk, deponering av steinmasser, støv og støyplager.

Nedenfor er søkers redegjørelse for å imøtegå nabomerknad gjengitt:

angår ikke forholdene i dispensasjonssøknaden.

Uttalelse fra andre myndigheter:

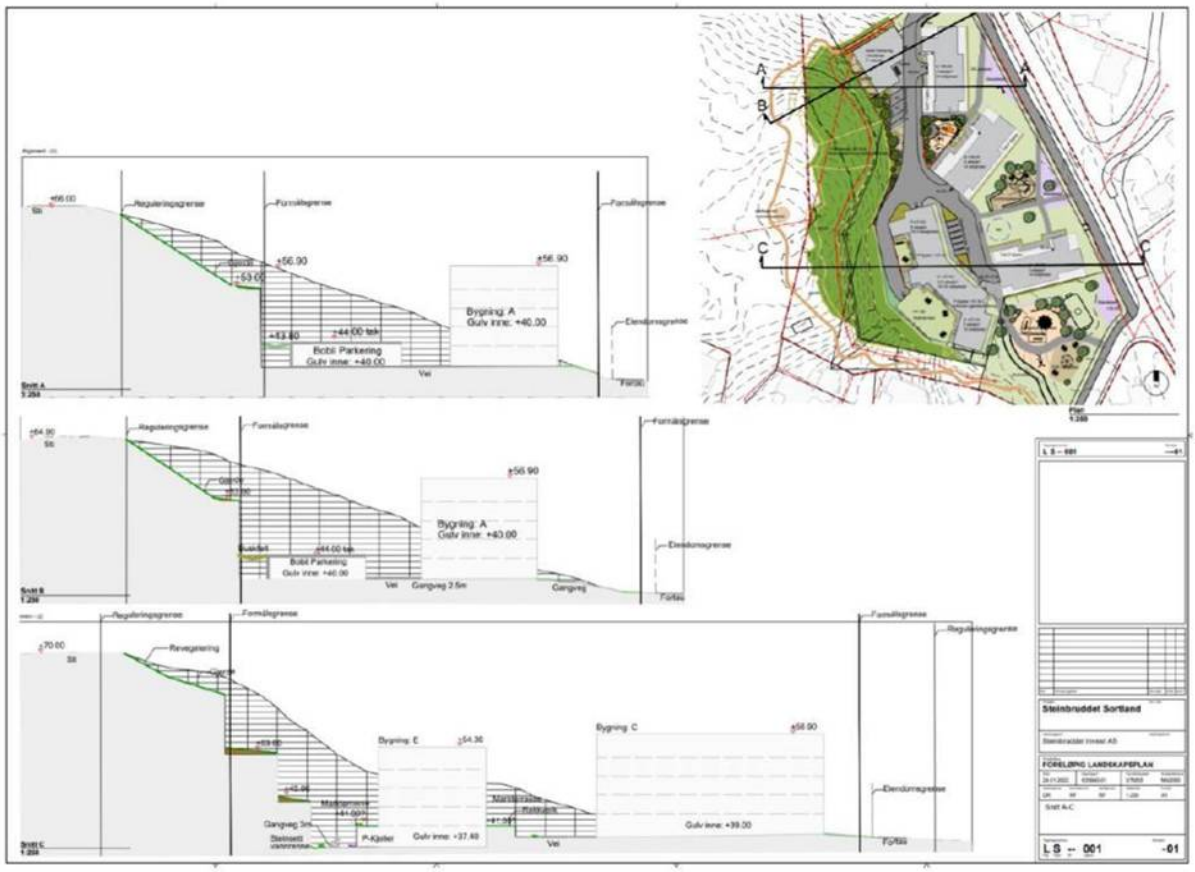
Dispensasjonssøknadene som kommunen mottok 11.03.2022 ble sendt til relevante myndigheter for uttalelse 30.06.2022. Vi har mottatt høringsuttalelse fra Sametinget innen fristen. Nedenfor er uttalelsen delvis gjengitt:

Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til dispensasjonssøknaden.

Bygningsmyndigheten finner det ikke nødvendig å innhente ytterligere uttalelse fra andre instanser etter pbl. § 21-5, når søknaden anses å være et spørsmål om lokal karakter som ikke berøre regionale eller statlige myndigheters interesser.

DISPENSASJONSVURDERING

Det fremgår av reguleringsbestemmelse § 6.1 at "området skal benyttes til friluftsformål og som nærrekreasjonsområde. Eksisterende vegetasjon i området skal i størst mulig grad tas vare på. Ved tilplanting eller annen vegetasjonstiltak skal det så langt råd er nyttes stedsegnete arter og planter/tresorter som er mest mulig allergivennlig". Tiltakshaver søker i etterkant om dispensasjon for terrengtilpasning mot/i friluftsområde.



Utklipp fra tegning på side 10 i dispensasjonssøknad: Illustrasjon over eksisterende terreng og tilpasning av nytt terreng, datert 24.01.2022.

Det er på det rene at tiltaket allerede er gjennomført. Sivilombudet har i uttalelse 13. mars 2012 (SOM-2011-1482) uttalt at "*En søknad i ettertid for et tiltak som i sin tid ble utført ulovlig, skal i utgangspunktet behandles som om tiltaket ennå ikke er gjennomført"*, videre at *"dette innebærer at tiltakshaver verken skal "straffes" for å fremsette søknad for sent, ved å undergi den en særlig strengere behandling, eller at tiltaket lettere skal godkjennes som følge av at det allerede er gjennomført*".

Etter pbl. § 19-2 andre ledd skal det ikke gis dispensasjon "*dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."* Begge vilkårene må være oppfylt for at forvaltningen skal ha rettslig adgang til å gi dispensasjon.

Hensynet bak friområder er å ivareta grønnkorridorer, naturområder, landskap og/eller områder for lek, friluftsaktivitet og rekreasjon på lang sikt. Det er viktig å ivareta grønne lommer i tettbebygde strøk, på grunn av den store rekreasjonsverdien disse arealene har for byens befolkning.

Tiltakshaver og søker var og er uenig med kommunen i at arbeidene som er gjennomført er i strid med planen. I motsetning til søker, mener bygningsmyndigheten at tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan.

Søker argumenterer for at området fortsatt vil kunne benyttes til friluftsformål og som nærrekreasjonsområde etter istandsetting. Eksisterende vegetasjon i området vil i størst mulig grad bli tatt vare på, og ved tilplanting eller annen vegetasjonstiltak vil det så langt råd er nyttes stedegne arter og planter/tresorter som er mest mulig allergivennlige.

Omsøkt terrengtilpasning (terrenginngrep) gjelder utsprengning av fjell og utgraving av masser. Omfanget av inngrep og helning på stuff/fjellvegg fremgår av profil-/snitt-tegning på side 10 i dispensasjonssøknaden. Kommunen har også etter tilsyn avdekket at omfanget av tiltaket anses som vesentlig. Dette på bakgrunn av at ca. 2 500 m^2 av et totalt areal på 4 000 m^2 som er avsatt til friluftsområde i gjeldende plan er blitt berørt. Videre er det tatt ut masser med et volum på 8 030 m^3 i friluftsområdet, og inngrepet strekker seg 30 meter inn i området.

Det er dermed ingen tvil og kan fastslås umiddelbart at terrenginngrepet i friområdet vil tilsidesette hensynet bak formålet. Dette fordi at sprengningsarbeider reduserer og forringer friluftsområdet og dens kvaliteter, slik at arealer ikke lengre er tilgjengelig eller har noen verdi for allmennheten.

Plan og bygningsloven § 12-1 tredje ledd har i tillegg en reguleringsplikt for større bygge og anleggstiltak. Statsforvalteren har i lignende saker påpekt at dersom et tiltak vil gi betydelig virkning på omgivelsene, vil dette tale imot dispensasjon.

Bygningsmyndigheten finner at tiltaket medfører vesentlig tilsidesettelse av de nevnte hensyn bak bestemmelsen. Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

Til det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd, må det foreligge positive angitte grunner på søkersiden for å kunne dispensere, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Det er først og fremst allmennyttige fordeler, og i hovedsak de samfunnsmessige hensynene av planfaglig karakter som tillegges vekt. Fordeler knyttet til god areal- og ressursdisponering er også relevante i vurderingen.

Søker argumenterer for fordeler ved foreslått løsning er at eksisterende område er forholdvis bratt og det eksisterende gamle steinbruddet inntil friluftsområdet er usikret og området har vært opplevd som utrygt siden massene ble tatt ut tilbake i tid. Foreslått tiltak vil øke sikkerheten innenfor området og økt tilrettelegging med sti i bakkant av området vil øke tilgjengeligheten til området.

Søker argumenterer videre for at tilpasning av terreng innenfor friluftsområde gir mindre høyde på fjellskjæringene. Dersom man ikke gjør tilpasning i terrenget innenfor friluftsområdet og begynner utsprengning i formålsgrensen for boligformålet vil man få en ca. 6 meter høyere fjellskjæring bak.

Søker argumenterer for at ulemper ved foreslått løsning er endring av eksisterende terreng og vegetasjon innenfor friluftsområde.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at søker har vist til noen relevante, klare og positive fordeler eller avbøtende tiltak for saken. Økonomiske konsekvenser, verditap og/eller praktiske vanskeligheter ved eventuelle rettingsarbeider skal heller vektlegges som en ulempe ved søknader som omsøkes i

etterkant. Dette fordi det er viktig å ha tillitt til regelverket og myndigheten, og det skal ikke være en fordel bygge i strid med reglene.

Bygningsmyndigheten finner at det foreligger ulemper av en slik art at dispensasjon ikke kan gis. Delkonklusjonen er at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd ikke er oppfylt.

Vedrørende presedenseffekten kan vi ikke se at dette vil være en risiko om lignende saker i samme planområde behandles med samme utfall.

Personalmessige vurderinger

Ikke relevant i denne sammenheng.

Økonomisk vurderinger

Tiltaket som er omfattet av denne saken har ingen økonomiske konsekvenser for Sortland kommune.

(*Kommunedirektøren oppfatter på en annen side at tiltakshaver kan ha hatt inntekter på de ulovlige terrenginngrepene som er beskrevet i saken, og vil komme tilbake til dette i senere sak.)*

Folkehelse vurderinger

Tilgang og nærhet til natur- og rekreasjonsområder, friluft og lek bidrar til mer aktivitet og påvirker helsen positivt. Et vesentlig terrenginngrep i friluftsområder som tilsidesetter dette hensynet anses ikke som positivt for folkehelse.

Klima-, miljø- og naturforhold vurderinger

Tiltaket har

Administrasjonens vurderinger

Med bakgrunn i ovennevnte vurderinger tilrår administrasjonen at omsøkt dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.1 for terrengtilpasning mot/i friluftsområde avslås.

Når avslag gis er det normalt sett naturlig å kreve at det ulovlige forholdet rettes/tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Administrasjonen vurdere på bakgrunn av gitt situasjonen at kommunen i dette tilfellet ikke krever retting/tilbakeføring til opprinnelig tilstand, og videre at det ikke vil bli gjennomført videre ulovlighetsoppfølging av det ulovlige forholdet.

KONKLUSJON

Kommunedirektøren innstiller på å avslå dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.1 for terrengtilpasning mot/i friluftsområde på eiendommene gnr. 15, bnr. 36 og bnr. 1691, Gårdsalléen 4 F.

Vedlegg:
Dispensasjonssøknad Steinbruddet Sortland (L)(801912)
Steinbruddet Invest AS - søknad om dispensasjon (L)(10044)
KvitteringNabovarsel (L)(836133)
Innspill nabovarsel (L)(836134)
Sluttrapport fra Geodata - tilsyn Steinbruddet 15.07.2022 (L)(829022)