Oppdragsgiver:	*Steinbruddet Invest AS*
Oppdragsnavn:	*Steinbruddet Sortland*
Oppdragsnummer:	*635940-01*
Utarbeidet av:	*Hanne Skeltved*
Oppdragsleder:	*Rakel Fredriksen*
Dato:	*10.03.2022*
Tilgjengelighet:	*Åpent*

Dispensasjonssøknad Steinbruddet Sortland

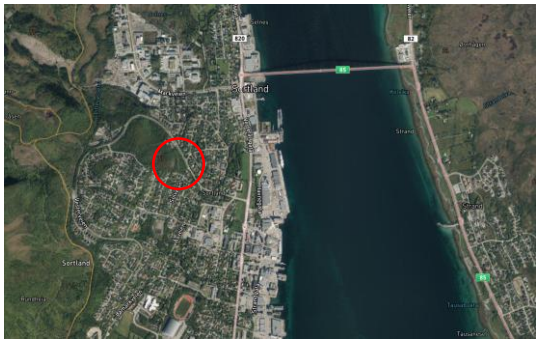
Sammendrag

Asplan Viak AS er engasjert av Steinbruddet Invest AS for utarbeiding av dispensasjonssøknad i henhold til PBL § 19-2 i forbindelse med søknad om utbygging av boliger på eiendommen gnr/bnr 15/36. Utbygging gjelder felt B2 i gjeldende reguleringsplan for Steinbruddet Sortland sentrum vedtatt i 2011. Asplan Viak AS er også engasjert til parallelt å utarbeide uteromsplan for området. Dispensasjonssøknaden gjelder følgende forhold:

- *Overskridelse av sikringssoner H190_1 og H190_2 (byggegrenser) og formålsgrense f_KV - plankart og bestemmelsenes punkt 4.1.2*
- *Tilpasning av terreng innenfor friluftsområde – bestemmelse punkt 6.1*
- *Parkeringsetasje over terreng - bestemmelsene punkt 4.1.5*

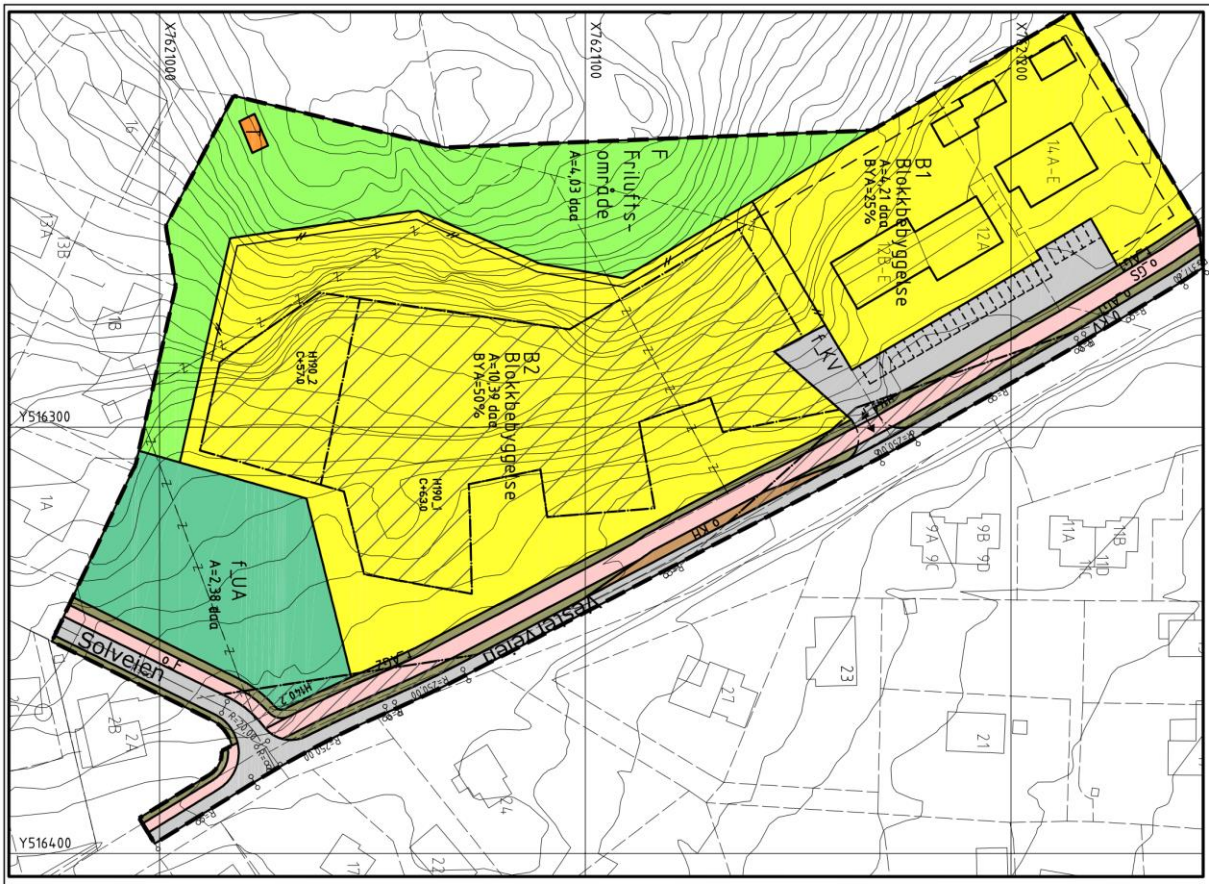
1. Området

Dispensasjonssøknaden gjelder eiendommene gnr/bnr 15/36 og 15/1691 langs Vesterveien i overkant av Sortland sentrum.



Flyfoto med markering av områdets plassering

2. Gjeldende reguleringsplan



Plankart (illustrasjonen over) og illustrasjon plan og bebyggelse av gjeldende plan (under)



Gjeldende plan er «Detaljplan for Steinbruddet Sortland sentrum» (18702011301), vedtatt 28.04.2011. Planen er forholdsvis detaljert og «skreddersydd» mht. bla. nedtrapping av høyder samt avgrensing av sikringssone byggehøyde (H190_1 og H190_2) til et konkret skisseprosjekt som lå til grunn for planen (illustrasjon side 2). Bebyggelsen var utformet som 4 blokke i lamellstruktur med parkering under bakken.

Regulerte byggeområdene i planen er boligbebyggelse – blokkbebyggelse, uteoppholdsareal og telekommunikasjonsanlegg. I tillegg inngår en del av eksisterende friluftsområde i bakkant av bebyggelsen og samferdselsanlegg innenfor og langs eksisterende veger. Område B2 er på 10 390 m2 og er avsatt til Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse. Tillatt utnyttelse er BYA=50% (5.195 m2). Det er avsatt sikringssone for byggehøyde (H190) og for frisikt (H140).

Tillatte byggehøyder § 4.1.2 og 7.2 (utdrag av bestemmelsene):
Maksimal byggehøyde kote +63.0 meter innenfor sone H 190_1 vist på plankartet, og maksimal byggehøyde kote +57.0 meter innenfor sone H 190_2 vist på plankartet. Tekniske installasjoner, med et areal på maksimum 10 % av takflaten, kan bygges inntil 1,5 meter over maksimal byggehøyde,

Uteoppholdsareal §§ 4.1.2 og 4.3 (utdrag av bestemmelsene):
Ved utbygging skal det innen planområdet være et minste uteoppholdsareal (MUA) på 45 m² pr boenhet. I dette arealet medregnes området regulert til f_UA. Det skal avsettes minimum 50 m² felles sandlekeplass for de minste pr. 10. boenhet.

Parkering § 4.1.5 (utdrag av bestemmelsene):
Innen felt B2 skal det etableres parkeringskjeller. I tillegg kan det innen feltet på terrengnivå etableres inntil 35 oppstillingsplasser for gjester. Minimum 5 % av totalt antall parkeringsplasser skal settes av for bevegelseshemmede.

Ved utbygging innen planområdet skal det etableres minimum følgende plasser for parkering av bil i parkeringskjeller eller på terrengnivå: 1,0 pr. bolig og 0,2 pr. bolig for besøkende.

Friluftsområde § 6.1 (utdrag av bestemmelsene):
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 stedegne arter og planter/ tresorter som er mest mulig allergivennlige.

3. Eksisterende situasjon

Innenfor området har det tidligere vært tatt ut stein, og dette steinbruddet var delvis gjengrodd. Etter vedtak av gjeldende reguleringsplan er det tatt ut masser i området for klargjøring til utbygging.



Foto av området med tidligere gjengrodd masseuttak før uttak ifm. utbygging

4. Foreslått tiltak

4.1. Planlagt bebyggelse

Bebyggelsen som ligger til grunn for gjeldende plan er utformet som 4 blokke i lamellstruktur med parkering under bakken. Bebyggelsen som nå planlegges er utformet som kam struktur med 3 blokke i front og en blokk i bakkant mot fjellskråningen, og det er planlagt parkering i 1. etasje i de tre bygg i front (bygg A, B og C) og i parkeringsanlegg under det største bygget i bakkant (bygg D-F).

Planlagt utnyttelse vil være innenfor tillatt BYA = maks 50% = 5.195 m2 i gjeldende plan. Utnyttelse for første byggetrinn/ bygg A er: BYA=611m2 (1. etasje) og BRA=1972m2 jf. søknad om rammetillatelse 6.01.22. Planlagt antall boenheter innenfor feltet er 83 i tråd med gjeldende plan.

Blokkbebyggelsen med totalt 4 boligblokker er i varierende høyde fra 3 etasjer/maks kote + 57 i sør (H 190_2) til 5-8 etasjer/maks kote + 63 i nord og vest (H 190_1) i tråd med tillatte høyder i gjeldende plan. I tillegg er det planlagt et 1-etasjes bygg for bobilparkering i nordvestre hjørne av området inn mot fjellveggen.

Det er søkt om igangsettingstillatelse for det nordligste bygget/ bygg A (byggetrinn 1). Bebyggelsen mot sørvest/bygg D-F vil være siste byggetrinn.

Det er ikke angitt byggegrenser innenfor felt B2, men bare sikringssoner byggehøyder. Vi antar likevel at avgrensing av sikringssonene skal betraktes som byggegrenser i tillegg til bestemmelser om høyder.

Endret bebyggelsesstruktur medfører mindre overskridelse av sikringssonene mot øst, sør og vest. Illustrasjonene under viser overskridelser (hvite sirkler) som gjelder for de deler av bebyggelsen som ligger utenfor sikringssone H190_1 og H190_2 (røde streker på nedenstående illustrasjoner)



Område H190_1 vist med rød strek



Område H190_2 vist med rød strek

Endringen av bebyggelsesstrukturen i forhold til gjeldende plan medfører bedre utsikt for leilighetene, noe som det er stor etterspørsel etter. I tillegg gir endringene større andel grøntområde innenfor området samt en mer trafikksikker atkomstløsning.



Illustrasjoner planlagt bebyggelse – alle byggetrinn



Illustrasjoner planlagt bebyggelse – alle byggetrinn. Illustrasjon er ikke oppdatert for bygg D-F.



Illustrasjoner planlagt bebyggelse – alle byggetrinn 1. Illustrasjon er ikke oppdatert for bygg D-F

Planlagt bebyggelse krever dispensasjon fra gjeldende plan med hensyn til:

- *Overskridelse av sikringssone H190_1 og formålsgrense f_KV - plankart og bestemmelsenes punkt 4.1.2*
- *Parkeringsetasje over terreng - bestemmelsene punkt 4.1.5*

4.2. Uteromsplan



Foreløpig landskapsplan datert 01.02.2022, Asplan Viak AS

Det utarbeides uteromsplan («landskapsplan») i henhold til krav i bestemmelsene til planen. Planen er utarbeidet av Asplan Viak AS.

Krav til uteareal er 9X50m2=450m2 (50 m² felles sandlekeplass for de minste pr. 10. boenhet). Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er på 45 m² pr boenhet (3 735m2). I dette arealet medregnes området regulert til f_UA.

I foreløpig landskapsplan er det vist 2 lekeplasser, 1 treningsstasjon og 1 markterrasse. I tillegg er det vist flere områder med sitteplasser og 1 grillplass.

<u>Arealoversikt utendørs oppholdsareal:</u>

- Leke- og aktivitetsområdene: ca. 2000 m2
- Totalt grøntareal, oppholdsareal, gangsoner og lekeområder (MUA): 5930 m2
- Takterrasser: 475 m2

<u>Generelt:</u>

De store flatene mellom byggene er vist som tilsådde grasareal, med busk-og staudefelt, trær, gangstier og leke- og aktivitetsplasser. Bygg A, B og C er planlagt med spilekledt P-

etasje mot utearealene. Det bør videre detaljeres hvordan busker, klatreplanter og belysning i P-kjellerfasader kan bidra ytterligere til å myke opp overgangen mellom P-etasje og utearealene.

De store grasflatene er tenkt benyttet som snødeponier i vinterhalvåret.

Det foreslås bruk av busker og trær mot fjellskjæringa som vil bli mest eksponert sett fra øst. Mest mulig areal på stuffer og skjæring i øst istandsettes med tilbakelegging av stedlig frøbankjord. Det vil bli jobbet videre med hvordan terrenget kan formes slik at det best mulig myker opp overgangen til skogsområdene i vest.

Adkomst og gangsoner:
Kjøreadkomst til samtlige bygg ligger nord i feltet og er prosjektert med 8% stigning fra Vesterveien. Innkjøring til bygg A ligger på kote +40 og faller herfra med ca 2% mot innkjøring til de øvrige byggene i sør. Internvegen utformes slik at den ivaretar snumulighet for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy og løses med snuhammer foran bygg F. Renovasjon er tenkt løst med avfallsbeholdere som trilles ut fra hvert enkelt bygg.

Det er tegnet fortausløsning langs internvegens østside. Mellom bygg A og B, B og C, og C og D er det planlagt gangveier fra Vesterveien og Solveien som gir slake adkomstmuligheter for gående og syklende. Det er vist faste, steinsatte dekker fra fortau til bygningenes innganger.

Det er avsatt 3 gjesteparkeringsplasser pr. bygg. For blokk A er det i tillegg avsatt HC-gjesteparkeringsplasser i p-garasje. For blokk D-E-F planlegges gjesteparkering ivaretatt i parkeringskjeller under bygget.

Leke- og aktivitetsplasser:
Lekeplassene er lagt slik at det vil være mulig å få til fine flate partier der hvor det er behov for det. For kvartalslekeplassen i sør vil det være mulig å få til større flater i tillegg til å utnytte nivåforskjellene for å skape et variert lekeområde også for litt større barn.

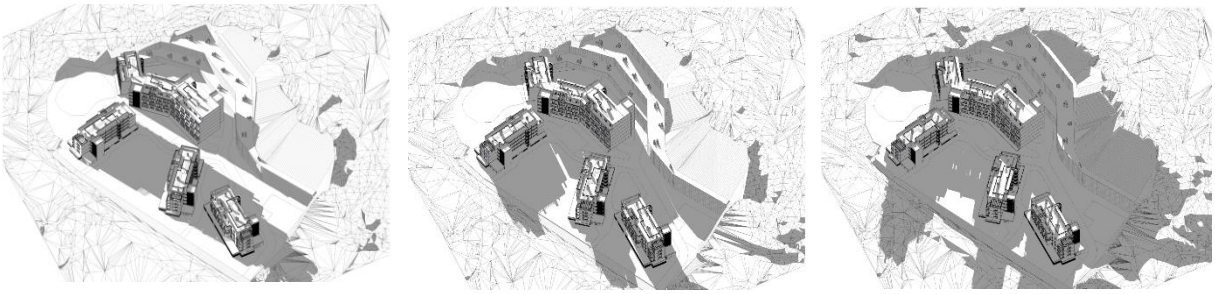
Mellom bygg A og B er det vist nærlekeplass på ca 250m2 med sandlek, lekeapparater for barn (1-6 år) med falldekker og benker/sitteplasser. Plassen omrammes av et vegetasjonsfelt og det er tegnet inn gjerde mot intern kjøreveg. Hele lekeplassen vil kunne bli universelt tilgjengelig.

Takterrasser:
Det er planlagt felles takterrasser oppå alle bygg. I tillegg planlegges felles terrasse på tak P-kjeller for bygg D-E-F.

Sti i friområde i vest:
I planen er det vist forslag til plassering av tursti til friområdet og «utsiktspunkt» med benk og/eller gapahuk på kote +71. Stien er foreløpig, og skissemessig, plassert i forhold til terreng og hvordan vi tror stiopplevelsen vil være best. Endelig plan kan utarbeides i forbindelse med byggesak, dersom kommunen stiller vilkår om dette. På grunn av svært bratt terreng vil sti fra Vesterveien og Solveien ikke kunne planlegges som universelt utformede gangstier. Dersom det ikke er ønskelig å gå videre med en slik sti på kommunal grunn, kan stitrasèen imidlertid plasseres innenfor egen tomt.

Sol- og skyggeforhold:
Nedenstående soldiagrammer for vår- og høstjevndøgs viser at hele uteoppholdsarealet (f_UA) vil være solfylt på de tre aktuelle tidspunkter kl 11, 13 og 15. Området vil også ha gode solforhold kl 9 og 18.

Arealene mellom byggene vil stort sett være skyggelagt mellom kl 11 og 15, bortsett fra det største område mellom bygg B og C, som har litt sol og hvor det i landskapsplanen er foreslått plassert lekeplass med treningsstasjon og dyrkningskasser. Lekeplassen vil også har noe sol på morgenen og på ettermiddagen. Takterrassene vil være solfylte hele dagen.



23. mars og 23. sept kl 11, 13 og 15, sett fra sør

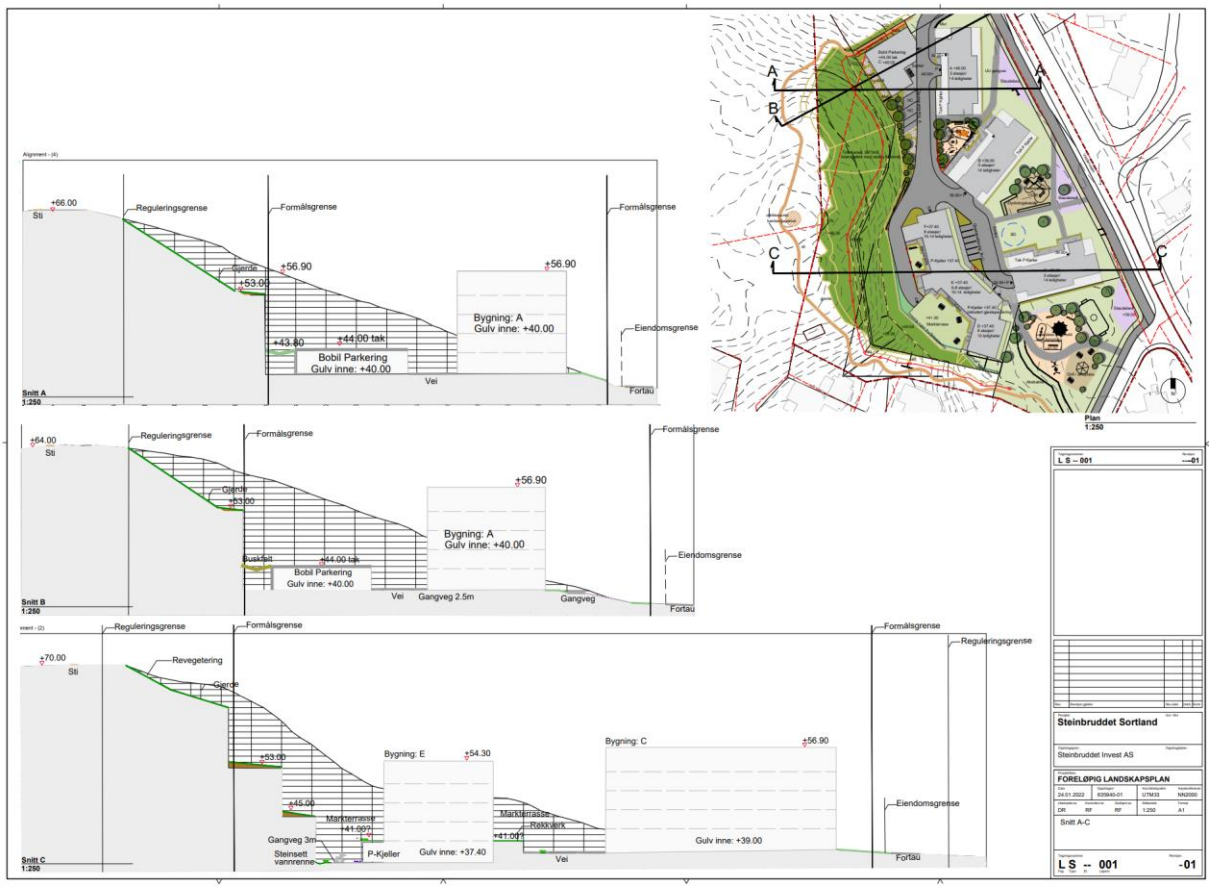


23. mars og 23. sept kl 11, 13 og 15, sett fra nord

Planlagt opparbeiding av uterom krever dispensasjon fra gjeldende plan med hensyn til:

- *De planlagte tiltakene forutsetter så vidt vi kan se ikke dispensasjon fra gjeldende plan, siden planen ikke har juridisk bindende uteromsplan.*

4.3. Friluftsområde



Illustrasjonen viser eksisterende terreng og tilpasning av nytt terreng ved istandsetting av steinbrudd

Planen inneholder friluftsområde i overkant av bebyggelsen som grenser til et større populært friluftsområde med stier ovenfor planområdet.

Høydeforskjellen mellom nytt terreng bak bebyggelsen og eksisterende terreng i plangrensen ovenfor bebyggelsen er på opptil +33 (fra kote ca. +37 til +70).

For å bryte ned høyden på fjellskjæringen i bakkant av bebyggelsen er det foreslått terrassering av fjellveggen mellom ny bebyggelse/ atkomstveg og formålsgrensen. Pga. den store høydeforskjell mellom øverste «terrasse» som ligger på kote +53 og eksisterende terreng ovenfor (fra kote +64 til +70) er det i tillegg foreslått å skrå arealet avsatt til friluftsformål i planen. Arealet vil etterpå bli tilplantet med stedegne planter.

Planlagt tiltak i friluftsområdet krever dispensasjon fra gjeldende plan med hensyn til:

- *Det er uklart om det er behov for dispensasjon fra gjeldende plan og bestemmelse:*
  «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 stedegne arter og planter/ tresorter som er mest mulig allergivennlige.»

5. Søkers vurdering av tiltaket

5.1. Sikringssone/ byggegrenser og formålsgrense mot f_KV



Illustrasjon landskapsplan med byggegrenser i gjeldende plan lagt inn med svart stiplet linje.

I forhold til skisseprosjektet som lå til grunn for gjeldende plan er de to nordligste boligblokkene dreid, den sørøstlige blokken har blitt trukket noen meter sørover til formålsgrensen mot felt f_UA, og blokken mot sørvest følger terrenget og fjellskråningen bak.

Atkomst f_KV er justert og hjørne på første etasje/ parkeringsetasjen på bygg A er plassert innenfor formålsgrensen for område f_KV.



Illustrasjon ny atkomst og plassering av bygg A utenfor byggegrense/innenfor formål for område f_KV.

Fordel ved foreslått løsning:

- Bedre solforhold i leilighetene
- Økt uteareal og større sammenhengende utearealer mellom byggene.
- Mere trafikksikker atkomstløsning

Ulemper ved foreslått løsning:

- Bygg C vil komme nærmere felles uteareal f_UA enn i gjeldende plan (P-kjeller vil ligge helt inntil formålsgrensen)

Avbøtende tiltak:

- God utnyttelse av felles uteareal f_UA og av utearealet mellom bygg B og C (det siste økes i forhold til gjeldende plan). Mulig opparbeiding er vist i landskapsplan, som viser både liten balløkke og akebakke som i opprinnelig skisseprosjekt. I tillegg vises leke- og aktivitetsplan innenfor området.

Konklusjon:

Endringene i planen gir totalt sett en bedre løsning og medfører at det søkes om dispensasjon for byggegrenser i gjeldende plan.

5.2. Parkering

Det er foreslått en løsning med parkering i 1. etasje under de 3 av blokkene mot øst. Denne løsningen forutsetter dispensasjon fra følgende bestemmelse i planen: «Innen felt B2 skal det etableres parkeringskjeller.»

Fordel ved foreslått løsning:

- Løsningen gir mindre trafikkareal og en mere trafikksikker løsning innenfor feltet, ved at man kan nå all parkering fra felles oversiktlig atkomstveg mellom bebyggelsen. Kjellerparkering for bebyggelsen mot øst vil medføre innkjøring fra øst.
- Stort sammenhengende grøntområde og uteoppholdsarealer.
- Utsikt fra alle leiligheter også fra første boligetasje som løftes opp over parkeringsetasjen.

Ulemper ved foreslått løsning:

- Manglende kontakt mellom bygning og uterom. Parkering i 1. etasje under bebyggelsen medfører at man ikke har mulighet til direkte utgang mellom leiligheter i 1. etasje og uterom og kan føre til «passiv» fasade.

Avbøtende tiltak:

- God utforming av fasadene i første etasje.
- Busker, klatreplanter og belysning i P-kjellerfasader kan bidra til å myke opp overgangen mellom P-etasje og utearealene.
- Større andel av oppstillingsplassene for gjester enn kravet i bestemmelsene legges til parkeringsanlegg, slik at overflateparkering minimeres (bestemmelsene: «I tillegg kan det innen feltet på terrengnivå etableres inntil 35 oppstillingsplasser for gjester.»)



Illustrasjon prinsipp for utforming av fasader med spilevegger i 1. etasje.



Illustrasjoner av prinsipp for utforming av fasade med spilevegg i første etasje

Konklusjon:

Med de foreslåtte avbøtende tiltak mener vi at fordelene ved dispensasjon oppveier ulempene. Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsenes krav om parkeringskjeller.

5.3. Friluftsområde

Fordel ved foreslått løsning:

- Eksisterende område er forholdsvis 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. Foreslåtte tiltak vil øke sikkerheten innenfor området og økt tilrettelegging med sti i bakkant av området vil øke tilgjengeligheten til området.
- Tilpasning av terreng innenfor friluftsområdet gir mindre høyde på fjellskjæringene. Dersom man ikke gjør tilpasning i terrenget innenfor friluftsområdet og begynner utsprengning i formålsgrensen for boligformålet ville man fått en ca. 6 meter høyere fjellskjæring bak. Totalt er høydeforskjellen til eksisterende terreng før uttak 19 meter (snitt A i illustrasjon kap 4.3), 17,5 meter (snitt B) og 28 meter (snitt C).

Ulemper ved foreslått løsning:

- Endring av eksisterende terreng og vegetasjon innenfor friluftsområde.

Avbøtende tiltak:

- Det utarbeides en istandsettingsplan som viser arrondering av nytt terreng og hvordan eksisterende vegetasjon i størst mulig grad vil bli tatt vare på ved at stedlige masser skal legges tilbake og området istandsettes med stedlig frøbankjord.
- Det tilrettelegges tursti og etablering av benker og/eller gapahuk på utsiktspunkt i LNF-område i bakkant av planområdet. Stien kan ikke ivareta kravet om universell utforming da eksisterende terreng er alt for bratt (helning ca. 1:3).

Konklusjon:

Området vil fortsatt 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.

Vi mener at bestemmelsene for friluftsområdet i planen er oppfylt. Det er dermed uklart om det er behov for å søke om dispensasjon på dette punktet.

5.4. Samlet vurdering

Planlagt tiltak krever så vidt vi kan se dispensasjon for følgende forhold:

- Mindre overskridelser av sikringssonene (byggegrenser) på 8 punkter som følge av endret bebyggelsesstruktur
- Mindre overskridelse med bygg A av formålsgrense for vegformål (f_KV)
- Garasjer i 1. etasje under bygg A, B og C

Foreslått løsning er totalt sett en forbedring i forhold til gjeldende plan i seg selv og i forhold til omgivelsene. Revidert løsning er en forbedring mht. andel uteoppholdsareal og atkomstløsning samt nedtrapping av terreng i bakkant av bebyggelsen. Det er foreslått avbøtende tiltak mht. parkering i første etasje samt endring av terreng i friluftsområde.

Ut ifra en samlet vurdering vurderes det at fordelene ved tiltaket utveier ulempene, samt at hensynene i loven/gjeldende plan ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at tiltaket derfor bør tillates jf. vurderingskriteriene i plan- og bygningsloven § 19-2. Etter vår oppfattelse vil etter en samlet vurdering fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Kilder

- *Kartgrunnlag FBK Sosi (12-2021)*
- *Reguleringsplan Sosi (12-2021)*
- *ARKs tegninger av bygninger A-F (Klausengruppen 20.01.22)*
- *Prosjektert VA og VEG-løsninger (Multiconsult, 13.01.22)*
- *Modell uttak/bergteknikk (Sweco 12-2021)*

Versjonslogg:

01	*10.03.22*	*Nytt dokument*	*HS*	*SR*
VER.	***DATO***	***BESKRIVELSE***	***AV***	***KS***