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

Sortland kommune
Boks 117
8401 SORTLAND

Vår ref.:	Deres ref:	Ansvarlig adv.:	
52710/6554	19/2248 Terje Kili	Oddmund Enoksen	10. februar 2023

Steinbruddet Invest AS – søknad om dispensasjon

1. Innledning

Det søkes med dette om dispensasjon fra reguleringsplan 18702011301 Steinbruddet, Sortland sentrum, i forbindelse med bygging av boliger (blokkleiligheter) på eiendommen gnr 15 bnr 2326.

Reguleringsplanen ble vedtatt 28. april 2011. Planen var detaljert og skreddersydd et konkret boligprosjekt som da var planlagt. Men dette prosjektet lot seg ikke realisere. Årsaken var at de prosjekterte boligene ble for kostbare å bygge. Prosjektet måtte derfor legges bort for seinere omprosjektering.

Et revidert boligprosjekt ble utarbeida vel åtte år etter vedtakelsen av reguleringsplanen. I forbindelse med søknad om rammetillatelse av 16. desember 2019 ble det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen på ett punkt: Avstand fra boliger til offentlig veg. Rammetillatelse ble innvilga den 2. juli 2020. Søknaden om dispensasjon fra avstanden mellom boliger og veg ble avslått. Rammetillatelsen inneholder for øvrig ingen opplysninger om at det er forhold ved det omsøkte byggeprosjektet som krever søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Igangsettingstillatelse for tomtearbeidene – herunder sprengningsarbeider – ble innvilga den 29. oktober 2021. Arbeidene blir deretter igangsatt.

Den 2. februar 2022 holdes det et møte mellom kommunen, tiltakshaver, Gunnar Klausen (tiltakshavers ansvarlige søker) og tiltakshavers landskapsarkitekt. Tema for møtet var arbeidet med utomhusplan.

På dette møtet tok kommunen også opp at det måtte søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen. Det var uenighet om og i tilfelle på hvilke punkter det var nødvendig å søke om dispensasjon. Men for ikke å tape tid med tanke på innvilgelse av igangsettingstillatelse for bygging av den første boligblokka, ble det avtalt at Asplan Viak AS skulle sende inn søknad om dispensasjon for de punktene som kommunen meinte man trengte dispensasjon. Kommunen lovet en rask behandling av søknaden.

Asplan Viak AS sendte inn dispensasjonssøknad den 11. mars 2022 – **Bilag 1.**

Kommunen sendte 30. juni søknaden på høring med frist for uttalelse til 28. juli – **Bilag 2.**

På vegne av tiltakshaver sendte jeg 11. juli 2022 merknader til kommunens høringsbrev – **Bilag 3.**

Kommunen har den 30. januar 2023 anbefalt at det sendes inn søknad om dispensasjon fra reguleringsplanene på nytt. Slik søknad sendes med dette.

2. Hva søknaden omfatter

2.1. Oversikt

Søknaden gjelder følgende forhold i reguleringsplanen:

a) *Plassering av bygninger* – reguleringsbestemmelsenes § 4.1.2 om byggegrenser og § 5.1 om kjøreformål
b) *Terrengtilpasning* mot/i friluftsområde - § 6.1 om friluftsområde
c) *Parkering* - § 4.1.5 om adkomst, parkering og skilting

2.2. Plassering av bygninger

I forhold til reguleringsplanen er plasseringa av blokkene blitt litt endra. Kommunen har anført at denne endringa er i strid med byggegrenser i reguleringsplanen og i strid med angitt kjøreformål i planen ettersom et hjørne på ei blokk kommer innenfor dette formålet.

For så vidt gjelder byggegrenser, er det ikke angitt slike grenser på plankartet. Det foreligger derfor ikke juridisk bindende byggegrenser. Det er dermed ikke nødvendig med noen dispensasjon av hensyn til byggegrensene. Men siden kommunen har anført at de hensynssoner med høyde for byggene som er angitt på plankartet, også må tolkes som byggegrenser, og vilkårene for innvilgelse av dispensasjon er oppfylt, har tiltakshaver av prosessøkonomiske og framdriftsmessige grunner, valgt å søke om dispensasjon.

Dispensasjon innebærer at den endra plasseringa av blokkene godkjennes.

2.3. Terrengtilpasning

Planområdet for reguleringsplanen fra 2011 består i hovedsak av det gamle steinbruddet. Vest for steinbruddet strekker det seg et større friluftsområde. På til sammen ca. 87 dekar. Det er bare en liten stripe av dette store friluftsområdet som inngår i planområdet for reguleringsplanen – til sammen ca. 4 dekar. I forhold til det totale friluftsområdet, er det således bare tale om en heilt marginal del – under 5 % - som inngår i reguleringsplanen. Området begynner helt på kanten av steinbruddet og noen meter vestover.

For gjennomføring av sprengningsarbeidene som inngikk i opparbeidinga av tomta, var det nødvendig å berøre en del av friluftsområdet som inngår i reguleringsplanen. I forbindelse med arbeidene ble det utarbeida et bergteknisk notat av SWECO, et notat som kommunen fikk oversendt den 12. januar 2022. Arbeidene er gjennomført i samsvar med anbefalingene i dette notatet, herunder anbefalinger av hva som var nødvendig av hensyn til sikkerhet og beskaffenheten til massene som skulle sprenges.

For å kunne sprenge ut stuffen i steinbruddet måtte maskiner og øvrig utstyr stå bak stuffen. Det måtte dermed lages en veg opp til langs heile stuffen.

Stuffhøyden måtte i tillegg senkes gjennom avtrapping. Dette var heilt nødvendig på grunn av den store høydeforskjellen mellom øvre kant av steinbruddet og nivået for boligene.

I etterkant av utførte sprengningsarbeider ble det fra kommunens side anført at arbeidene var gjennomført i strid med reguleringsplanen ettersom en del av friluftsområdet i planområdet var blitt berørt. Kommunen meinte derfor at dette måtte søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for dette forholdet.

Tiltakshaver var og er uenig med kommunen i at arbeidene var gjennomført i strid med planen og at det var behov for dispensasjon. Fagkonsulenten (Asplan Viak AS) var av den oppfatning at tiltakshaver hadde oppfylt

bestemmelsene for friluftsområdet i reguleringsplanen, og at det dermed var uklart om det var nødvendig å søke om dispensasjon.

Av prosessøkonomiske og framdriftsmessige årsaker valgte imidlertid også her tiltakshaver å søke dispensasjon i tillit til kommunens utsagn om rask behandling.

Dispensasjon innebærer her at den terrengtilpasning som har skjedd mot og innenfor en del av friluftsområdet i planområdet godkjennes. Det dreier seg om ei terrengtilpasning som allerede er gjennomført og som det ikke er mulig å reversere.

2.4. Parkering

Basert på de boligblokker som var planlagt ved utarbeidinga av reguleringsplanen i 2011, var det forutsatt å bygge en parkeringskjeller.

For det nye boligprosjektet fra 2019 hadde man gått bort fra parkeringskjeller. I stedet skulle det være parkering på bakkeplan under leilighetene.

Dette framkom i visualiseringer og tegninger som kommunen fikk oversendt forut for forhåndskonferansen avholdt 11. juli 2019. Det framkom også av kommunens eget referat fra forhåndskonferansen. Og det framkom i alle seinere tegninger og visualiseringer som kommunen fikk tilsendt, være seg før og etter at rammetillatelse var innvilga. Det hører også med at kommunen underveis selv kom med forslag om å etablere spilevegger i tilknytning til parkeringsarealet under leilighetene. Dette ble etterkommet av tiltakshaver.

På tross av denne forhistoria anførte kommunen på møtet i februar 2022 at det måtte søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for den valgte parkeringsløsninga.

Tiltakshaver var og er uenig i at det var nødvendig med dispensasjon idet parkeringsløsninga var godkjent av kommunen gjennom rammetillatelsen. I rammetillatelsen var det ikke sagt noe om behov for dispensasjon til tross for at kommunen på det tidspunkt var vel kjent med hvilken parkeringsløsning det var søkt om.

Men også på dette punktet valgte tiltakshaver å søke om dispensasjon av de samme grunner som det er gjort rede for under 2. og 2.3 ovenfor.

Dispensasjon innebærer at parkering på bakkeplan under blokkene godkjennes. Denne løsninga er allerede realisert for blokk A som nå er bygd ferdig.

3. Vilkåra for å innvilge dispensasjon er oppfylt

3.1. Ingen vesentlig tilsidesetting av reguleringsplanen

Det er i dette tilfelle spørsmål om å dispensere fra en reguleringsplan fra 2011. For å kunne innvilge dispensasjon, er det et vilkår at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra – her reguleringsplanen, ikke blir vesentlig satt til side gjennom dispensasjonene.

Ved denne vurderinga er det av stor betydning at det gjelder en reguleringsplan som har karakter av å være skreddersøm for det boligprosjektet som det i 2011 var planlagt å gjennomføre. Når dette konkrete boligprosjektet ikke lot seg realisere, er det ingen sterke grunner til å ha ei rigid holdning til bestemmelser i reguleringsplanen når det er et nytt og anna boligprosjekt som skal realiseres.

Det er her tale om mindre avvik fra reguleringsplanen. Verken enkeltvis eller samlet vil dispensasjonene overstige terskelen om «vesentlig tilsidesetting» av reguleringsplanen.

3.2. Hensynene i lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt

Det er også et vilkår for å kunne dispensere at hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det dreier seg her om de formål som er angitt i plan- og bygningslovens § 1-1.

Det er ikke mulig å påvise at noen av lovens formål vil bli tilsidesatt ved å innvilge de omsøkte dispensasjoner. Under enhver omstendighet er man ikke i nærheten av noen vesentlig tilsidesetting.

3.3. Nasjonale eller regionale interesser blir ikke vesentlig tilsidesatt

Det er videre et vilkår for dispensasjon at nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt om dispensasjon blir innvilga.

Det er i dette tilfelle verken involvert nasjonale eller regionale interesser, i alle fall ikke slike interesser av nevneverdig betydning. Og i alle tilfelle er det ikke mulig å kunne anføre at eventuelle slike interesser vil bli vesentlig tilsidesatt.

3.4. Fordelene må være klart større enn ulempene

Det er endelig et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

3.4.1. Plassering av bygninger

Endringa er gjort for å skape bedre solforhold for leilighetene, for å få økt og større sammenhengende uteareal mellom blokkene og for å få ei meir trafikksikker atkomstløsning. Alt dette representerer fordeler.

Endringa medfører at bygg C vil komme nærmere felles uteareal enn i reguleringsplanen. Det er mulig at dette kan vurderes som ei ulempe. Men samla sett er det ingen tvil om av fordelene ved endringa er klart større enn denne mulige ulempa.

3.4.2. Terrengtilpasning

Terrengtilpasninga som berører friluftsområdet gir lavere høyde på fjellskjæringene. Dette er en vesentlig fordel.
Uten denne tilpasninga ville man – forutsatt at det overhodet hadde være sikkerhetsmessig gjennomførbart og forsvarlig gitt den store høyden og fjellets beskaffenhet å foreta slik utsprengning – ha fått en 6 meter høyere fjellskjæring i bakkant av boligene. Det ville ha gitt en ekstrem høg fjellskjæring som så vel estetisk og sikkerhetsmessig ville ha vært ei mye dårligere løsning.

Terrengtilpasninga vil videre gi langt bedre sikkerhet og også gi bedre tilgjengelighet til det samla friluftsområdet vest for den nye bebyggelsen.

Det kan vanskelig ses å være noen ulempe forbundet med den gjennomførte terrengtilpasninga. At en del av friluftsområdet innenfor planområdet er blitt berørt og påvirka, må ses i sammenheng med at dette friområdet bare utgjør en liten flik i enden av – eller rettere på kanten av et stup – av et stort sammenhengende friluftsområde. Det har ikke vært utøvd noen bruk av dette lille området på kanten av stupet til det gamle steinbruddet forut for bygging av boliger i steinbruddet. Og det ville uansett ha vært nødvendig å sikre

området ved oppsett av gjerde som i praksis ville ha lagt beslag på deler av det samme området som er berørt av utsprengninga.

Under enhver omstendighet er fordelene ved å innvilge dispensasjon for den gjennomførte terrengtilpasninga klart større enn den mulige ulempa.

Dette dispensasjonspunktet må også ses i sammenheng med de arbeider som skal gjennomføres som en del av utomhusplanen for området. Det vil da bli foretatt istandsetting og tilsåing i tråd med reguleringsplanbestemmelsen § 6.1. Stedlige masser skal legges tilbake og det skal tilsåes med stedlig frøbankjord. Når dette er gjennomført vil det bli et flott område.

3.4.3. Parkering

Parkeringsløsninga under blokkene i stedet for en særskilt parkeringskjeller vil gi redusert trafikkareal og bedre trafikksikkerhet i området. All parkering kan nås fra felles oversiktlig adkomstveg mellom bebyggelsen.
Man vil få et større sammenhengende grøntområde og større uteoppholdsarealer. Det vil videre bli utsikt fra leilighetene i den første boligetasjen.

Bedring av trafikksikkerheten må også ses i sammenheng med dispensasjonen for så vidt gjelder plassering av bygningene og trafikksikkerhetstiltak for øvrig. Her inngår bl.a. bygging av fortau langs østsida av intern veg. Oversiktlig adkomst til boligene med ei innkjøring til parkeringsanlegget i hver blokk og samling av gjesteparkering til to områder (ved innkjøring til feltet og mellom blokk B og C).

Parkeringsløsninga innebærer at boligene i første etasje ikke får direkte utgang på bakkeplan. Om dette representerer en ulempe eller en fordel, vil det nok kunne være ulike meininger om. Det vil uansett ikke dreie seg om noen ulempe av betydning. Samla sette vil fordelene med denne løsninga være klart større enn ulempene.

Også for denne dispensasjonen er det naturlig å se hen til de arbeider som skal gjennomføres iht utomhusplanen. I denne planen inngår beplantning med busker og klatreplanter. Med tillegg av belysning vil man få til en oppmyking av overgangen mellom parkeringa og tilliggende utearealer.

4. Nabovarsling

For dispensasjonssøknader er nabovarsling ikke nødvendig når søknaden bare i liten grad berører naboenes interesser, jfr. plan- og bygningslovens § 21-3 andre ledd.

Ved innsending av dispensasjonssøknaden fra Asplan Viak AS, jfr. bilag 1, ble det i tråd med dette lagt til grunn at det ikke var nødvendig med nabovarsling.
Men for sikkerhets skyld gjennomførte likevel Asplan Viak AS nabovarsling den 13. juli 2022.

I kommunens saksdokument 22/25378 ligger det dokumentasjon for gjennomført nabovarsling samt innkomne innspill med kommentarer fra Asplan Viak.

Ingen av innspillene kan ses å ha noen betydning for behandlinga av dispensasjonene. Det er heller ikke noe grunnlag for å gjennomføre noen ny nabovarsling i forbindelse med at det nå sendes inn ny søknad om de sammen dispensasjoner.

Med vennlig hilsen
ADVOKATENE ENOKSEN & STEIRO AS

Oddmund Enoksen
advokat

Bilag 1

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*

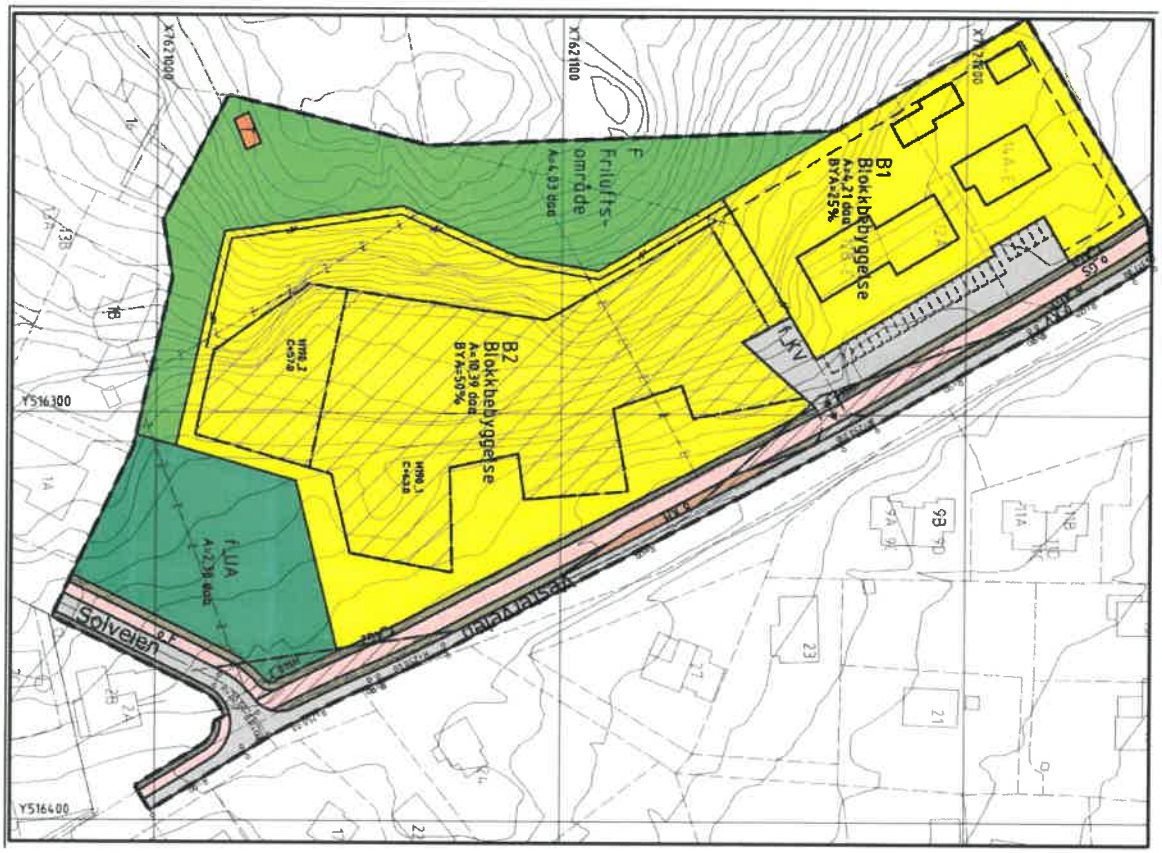
1. Området

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.

Arealoversikt utendørs oppholdsareal:

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

Generelt:

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.

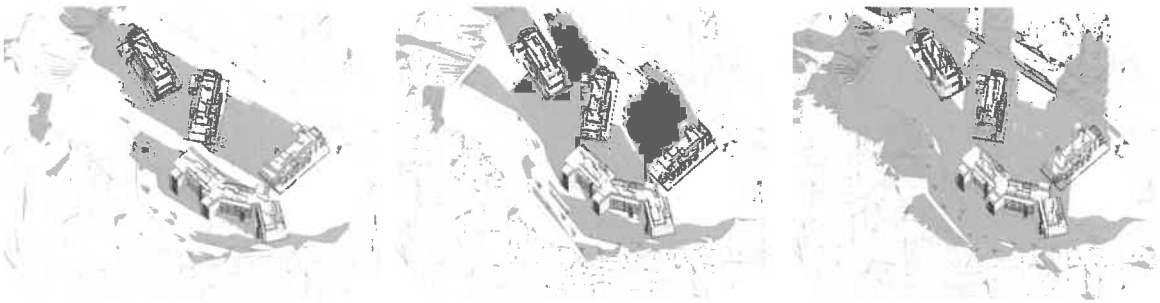
Sol- og skyggeforhold:

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***

Bilag 2

Sortland kommune
PLAN OG FORVALTNING

Dato:	30.06.2022	Deres dato:
Saksbehandler:	Kamilla Iversen	
Direkte telefon:	76 10 91 15	Deres ref.:
ArkivsakID:	19/2248	
JpostID:	22/14041	

Nordland Fylkeskommune
Fylkeshuset

8048 BODØ

GNR. 15, BNR. 36, BNR. 1691 OG BNR. 2326 - OVERSENDER TIL UTTALELSE DISPENSASJONSSØKNAD FOR ETABLERING AV BLOKKBEBYGGELSE, STEINBRUDDET

Tiltak:	Blokkbebyggelse
Byggested:	Gnr./bnr.: 15/36, 1691 og 2326
Tiltakshaver:	Steinbruddet Invest AS
Ansvarlig søker:	Klausengruppen AS

Sortland kommune har mottatt dispensasjonssøknad i forbindelse med utbygging av boligblokk på eiendommen gnr. 15 bnr. 2326, fradelt fra bnr. 36. Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelser innen **28.07.2022**, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-5.

Tiltakets art:
Byggesøknaden kommunen har mottatt gjelder etablering av boligblokk A. Det er planlagt totalt fire boligblokker.

Rammetillatelse for blokk A er gitt, som også omfatter opparbeidelse av tomt og mellomlagring av steinmasser. Deretter er prosjektet også gitt igangsettingstillatelse (IG1) for vesentlig terrenginngrep. Kommunen har mottatt søknad om endring av rammetillatelsen, etterhåndssøknad om dispensasjon og søknader om igangsettingstillatelser for grunn- og fundamenteringsarbeider for blokk A (IG2), samt for resterende arbeider (IG3). Endringssøknad og søknader om IG2 og IG3 er ubehandlet pr. d.d. i påvente av dispensasjonsbehandling, men arbeider tilhørende disse søknadene er igangsatt. Etterhåndssøknader må likevel som et klart utgangspunkt behandles som om tiltaket ennå ikke er gjennomført eller er under gjennomføring.

Planstatus:
Gjeldende reguleringsplan for området er detaljplan *Steinbruddet, Sortland sentrum*, vedtatt 28.04.2011. Omsøkte tiltak utføres i reguleringsformålene: friluftsområde (feltbetegnelse: F), blokkbebyggelse (feltbetegnelse: B2) og kjøreveg (feltbetegnelse: f_KV)

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

Hensynssone:
Eiendommen ligger i hensynssone/sikringssone (H190_1 og H190_2), men bebyggelsen overstiger ikke maksimal byggehøyde på kote +63,0 m.

Kommunens vurdering:
Nabovarsling:
Søker har nabovarslet tiltaket i samsvar med pbl. § 21-3, men ikke dispensasjonen særskilt.

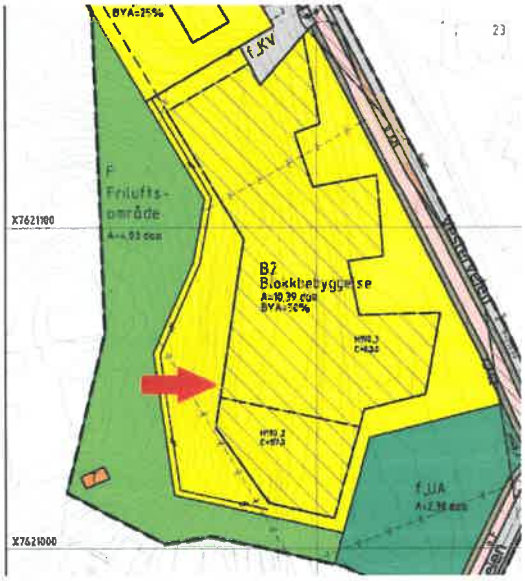
Dispensasjon:
Utgangspunktet er at lover, forskrifter og bestemmelser skal følges inntil de endres eller oppheves. Det er på ingen måte kurant å fravike bestemmelser, og det kreves god og faglig begrunnelse.

Dispensasjonssøknaden gjelder tre forhold, som vurderes hver for seg i punkter nedenfor. I søknaden er det imidlertid vist til totalt 8 avvik fra reguleringsplan tilhørende utbyggingsprosjektets bebyggelsesstruktur.

En dispensasjon skal i utgangspunktet knyttes til et konkret prosjekt, som i sakens tilfelle gjelder blokk A og vesentlig terrenginngrep ettersom det er dette som er byggesøkt til nå. Det fremkommer også av byggesaksforskriften (SAK10) §§ 5-4, 3. ledd bokstav k) og 6-4, 1. ledd bokstav h) at det ved rammesøknad eller søknad om tillatelse til tiltak skal fremkomme *behov for og eventuelt søknad om dispensasjon*. Normalt skal dermed dispensasjonssøknad avklares før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse.

Dispensasjonssøknaden er altså en etterhåndssøknad, med uoversiktlig oppbygging som også delvis fremstår som en landskaps-/utomhusplan. Det er for bygningsmyndigheten uklart om alle avvikene omsøkes, også for de blokkene som ikke er omsøkt og godkjent. På bakgrunn av at den overordnede boligstrukturen er omdiskutert og antall avvik som allerede nå synliggjøres, kan totalt omfang tale for at hele eller resterende del av prosjektet omfattes av reguleringsplikt. Faren ved enkeltdispensasjoner er at vurderingene for sterkt knyttes til utbyggers interesser og at man ikke klart nok ser at en regulering også innebærer andre interesser. Dette vil følgelig være et selvstendig avslagsgrunnlag for dispensasjonssøknaden.

1. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.1.2 om byggegrenser og reguleringsbestemmelse § 6.1 om friluftsformål, for gjennomføring av vesentlig terrenginngrep:
Det fremgår at reguleringsbestemmelse § 6.1 at «området skal benyttes til friluftsformål og som nærrekreasjonsområde. Eksisterende vegetasjon i området skal i størst mulig grad tas vare på». Byggegrensen fremkommer også av plankartet, både grensen mellom arealformålene og byggegrensen i felt B2. Tiltakshaver søker i etterkant om dispensasjon for gjennomførte terrenginngrep i friluftsformålet.



Utklipp fra reguleringskart: Rød pil viser byggegrense i B2, som sammenfaller med linjesymbol for sikringssone/hensynssone.

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 søknaden for sent, ved å undergi den en særlig streng behandling, eller at tiltaket lettere skal godkjennes som følge av at det allerede er oppført*».

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.

Dispensasjonsvilkårene må tolkes i lys av at dispensasjon kun er ment å være en snever unntaksregel. Hvilke hensyn som er relevante i en dispensasjonsvurdering, må sees i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas i loven og gjennom planlegging. Reguleringsplanen for Steinbruddet er svært detaljert, hvorav byggegrense er lagt helt inntil det som var planlagt overordnet bebyggelsesstruktur på reguleringstidspunktet.

Hensynet bak fastsettelse av områder som friområde 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.

Terrenginngrepene består bl.a. av utsprengning av fjell og utgraving av masser. Omfanget av utførte inngrep og helning på stuff/fjellvegg fremgår av profil-/ snitt-tegning på side 10 i dispensasjonssøknad. Det er dermed ingen tvil og kan fastslås umiddelbart at terrenginngrep i friområde vil tilsidesette hensynene bak formålet. Dette fordi irreversible sprengningsarbeider reduserer og forringer friluftsområdet og dets kvaliteter, slik at tatt areal ikke lenger er tilgjengelig eller har noen verdi for allmennheten.

Det fremkommer et plankrav i pbl. § 12-1, 3. ledd om at det for «andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan». Endring av arealformål vil for eksempel ikke være en «mindre» reguleringsendring fremkommer det i lovforarbeider til pbl. § 12-14, og skal dermed i utgangspunktet heller ikke skje ved dispensasjon. Adgangen til å dispensere må dermed vurderes å være noe snevrere enn dersom det var søkt om dispensasjon for et forhold som kan betraktes som en «mindre endring».

På den andre siden kan en justering av grensene mellom to formål vurderes som en mindre vesentlig reguleringsendring. I lovkommentaren til plan- og bygningsloven om mindre endringer står det at berørte myndigheter må uttale seg til saken, for å avklare om en endring kan regnes som «mindre».

De avbøtende tiltakene som søker foreslår, innebærer bruk av busker og trær mot fjellskjæringen som vil bli mest eksponert sett fra øst. Mest mulig areal på stuff'ene og skjæring i øst planlegges istandsatt med tilbakelegging av stedlig frøbankjord. De ansvarlige skal også jobbe videre med hvordan terrenget kan formes, slik at det best mulig myker opp overgangen til skogområdene i vest.

Det andre vurderingstemaet er om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Med «fordeler» menes det først og fremst allmennyttige fordeler, og det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn av planfaglig karakter som vektlegges. Fordeler knyttet til god areal- og ressursdisponering er også relevant i vurderingen.

Som argumentert ovenfor foreligger det helt klare ulemper ved tilsidesettelse av hensyn bak arealformålet. Eventuelle rettingsarbeider som medfører økonomiske konsekvenser, verditap og/eller praktiske vanskeligheter skal heller vektlegges som en ulempe ved etterhåndssøknader. Dette fordi det er viktig for å skape tillit til regelverket og myndighetene, og at det ikke skal være lønnsomt å bygge i strid med reglene. Også allmennpreventive hensyn og presedens taler for en slik praktisering.

Personlige fordeler kan til en viss grad vektlegges, f.eks. der dispensasjon vil gi høyere funksjonalitet eller arkitektonisk kvalitet. I sakens tilfelle vil disse forholdene være en fordel for planlagt blokk D-F. Bygningen er imidlertid ikke omsøkt og vi gjentar at boligstrukturen er omdiskutert, for alle blokker foruten blokk A.

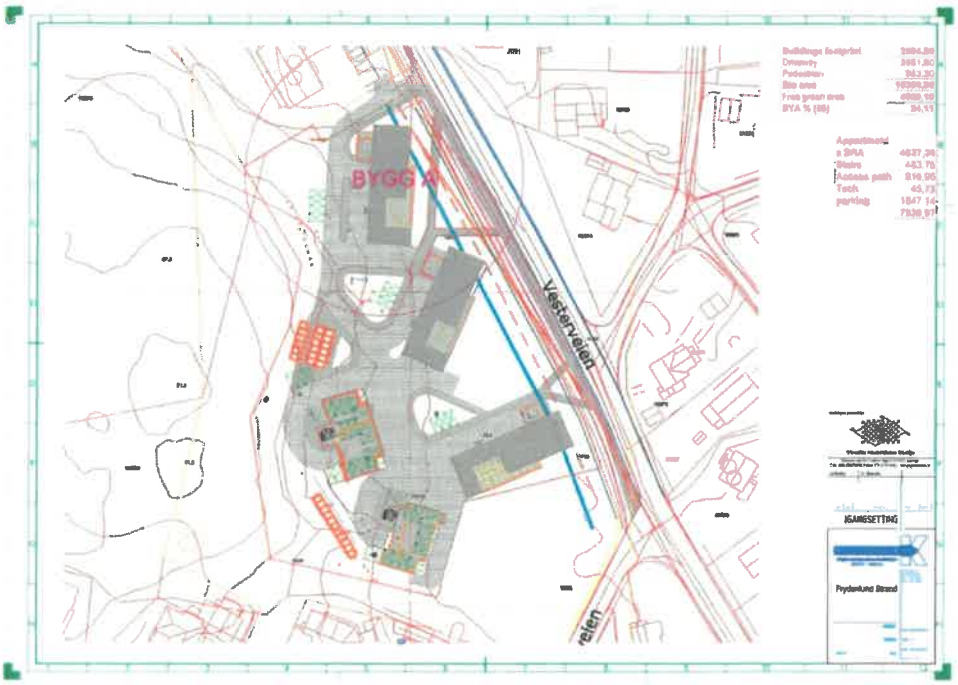
I søknad kan en dermed ikke se at søker har vist til noen relevante, klare og positive fordeler eller avbøtende tiltak for saken.

2. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.1.2 om byggegrenser og reguleringsbestemmelse § 5.1 om kjøreformål (f_KV), for etablering av boligblokk A:

Det fremgår av reguleringsbestemmelse § 5.1 at kjørevei skal etableres iht. plankart og skal benyttes som atkomst for feltene B1 og B2. Byggegrensen fremkommer også av plankartet, jf. reguleringsbestemmelse § 4.1.2. Blokk A ønskes etablert delvis i kjøreformål og innenfor regulert byggegrense på tre steder. Bygningens avstand til vei fremkommer ikke av søknad. Avvikene fra formål/byggegrenser er illustrert med røde sirkler på situasjonsplan under.



Situasjonsplan nr. 1: *Avvikene fra byggegrense er markert med røde sirkler.*



Situasjonsplan nr. 2: *Situasjonsplan som ble lagt til grunn ved rammetillatelse for oppføring av boligblokk A og vesentlig terrenginngrep.*

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.

Hensyn bak planbestemmelsene er å avsette tilstrekkelig veiareal som sikrer adkomst til området, samt ivareta hensynet til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved fremtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien.

Søker argumenterer for at det ikke er angitt byggegrenser innenfor feltbetegnelse B2, kun sikringssoner og byggehøyder. De antar dermed at det er avgrensningen av sikringssone som skal betraktes som byggegrense, i tillegg til høydebestemmelser. Søkers angivelse er ikke helt korrekt, men det er likevel vist til rett byggegrense i situasjonsplan, hvorav grensen også ligger mellom kjøre- og boligformålet.

Søker argumenterer for at hele boligprosjektet er endret fra skisseprosjektet som lå til grunn for detaljreguleringsplanen. Som følge av endringen er Blokk A forflyttet iht. situasjonsplan nr. 1, ovenfor. Plasseringen påstås å medføre en mer trafikksikker atkomstløsning.

Det er imidlertid på utbyggers risiko og risikabelt å basere et utbyggingsprosjekt på dispensasjon, ettersom utbygger ikke har krav på dette. Videre vil en mer detaljert plan være tilpasset det aktuelle området og skisseprosjektet bak, slik at det følgelig bør etterstrebes å tilpasse tiltaket til de til enhver tid gjeldende planer for tiltakseiendommen.

Som søker påpeker er det et begrenset areal som ligger i kjøreformålet og løsningen påstås å gi en mer trafikksikker atkomstløsning.

I søknaden fremgår det ingen utdypende redegjørelse for økt trafikksikkerhet og avstanden til vei er heller ikke nevnt. Vi har i kart beregnet ca. 12 meter avstand fra Kirkåsveien til eiendomsgrensen for gnr. 15 bnr. 2326. Dette fordi det ble gitt fradelingstillatelse 01.10.2021 for Blokk A, hvor eiendomsgrenser korrelerer med bygningskroppen. I forbindelse med rammesøknad ble det også søkt dispensasjon fra reguleringskrav om 15 m avstand fra Kirkåsveien, for å plassere blokk A 12 meter fra veien. Dispensasjonssøknaden ble i vedtak av 16.03.2020 avslått. Hovedbegrunnelsen var en uttalelse fra kommunalteknikk vei om at det ikke

ble tilstrekkelig med plass for snødeponering ved brøyting av gang- og sykkelvei, samt plass for veigrøft. I tillegg var en del av begrunnelsen en markant høydeforskjell mellom leilighetsbygg og gang- og sykkelvei.

Det er i dispensasjonssøknaden ikke fremkommet nye momenter som endrer Bygningsmyndighetens tidligere innstilling. Tvert imot fremkommer det av ubehandlet endringssøknad til rammetillatelsen at tiltaket også skal økes i omfang, arealmessig.

3. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.1.5 om parkeringskjeller, for etablering av parkering på første plan:
Tiltakshaver søker om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.1.5. Planbestemmelsen fastsetter at «*Innen felt B2 skal det etableres parkeringskjeller*». Blokk A foreslås løst med parkering i første etasje.

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.

Hensyn bak planbestemmelsen er foruten det estetiske å sikre tilfredsstillende og felles parkeringsforhold under terreng i området, dette for å redusere arealbeslag og øke kvaliteten på arealutnyttelsen.

Spørsmålet i det følgende blir dermed om det er mulig i prosjektet å oppnå tilfredsstillende parkeringsplasser, snuareal og uteplasser med gode solforhold - uten å bygge parkeringskjeller.

I søknad er det argumentert for at løsningen gir mindre trafikkareal og en mer trafikksikker løsning innenfor feltet, ved at man kan nå all parkering fra felles oversiktlig atkomstvei mellom bebyggelsen. En kjellerparkering for bebyggelsen mot øst vil medføre innkjøring fra øst. Deres forslag til avbøtende tiltak er at større andel oppstillingsplasser for gjester enn plankravet, legges til parkeringsanlegget slik at overflateparkering minimeres.

Til dette kan det kommenteres at det i prosjektet planlegges for bobilparkering i et eget bygg ved siden av blokk A, som vist til i situasjonsplan. Altså mer trafikk. Ei heller vil flere gjesteplasser i parkeringsanlegg samsvare med deres argument om mindre trafikkareal ved parkering på første plan. Det er ikke redegjort for hvor mange gjesteplasser som skal anlegges.

Planbestemmelsen om parkeringsplasser er utydelig. Det fremgår at minimum 0,2 gjesteplasser skal etableres pr. bolig «i parkeringskjeller eller på terrengnivå». Videre står det også at «innen felt B2 kan det på terrengnivå etableres inntil 35 oppstillingsplasser for gjester.» Tiltakshaver kan med andre ord velge selv om ekstra gjesteparkering skal etableres og hvor det er hensiktsmessig å etablere parkering.

Videre er det argumentert for som en fordel med dispensasjon at det blir et stort sammenhengende grøntområde og uteoppholdsarealer. Ut fra fasadetegninger kan ikke Bygningsmyndigheten se at grøntområde og uteoppholdsarealer endres – avhengig av om tiltaket får parkeringskjeller eller parkering på første plan. Bygningens fotavtrykk blir det samme. Det kan imidlertid argumenteres motsatt, at tiltaket reduserer sammenhengende friområder ettersom bygget etableres utenfor de regulerte byggegrenser, ref. dispensasjon nr. 2. I et område regulert for tettbygd blokkbebyggelse vil altså parkering under bakken bidra til bedre arealutnyttelse. En bakenforliggende årsak til parkeringskjeller, er at flest mulig parkeringsplasser skal tillegges denne.

Til sist argumenterer søker for at utsikt fra alle leiligheter er en fordel, også fra første boligetasje som da løftes over parkeringsetasjen. Ulempen er imidlertid påpekt å være en manglende kontakt mellom bygning og uterom, når muligheten for direkte utgang mellom leiligheter i 1. etg. og uterom uteblir, som kan føre til en «passiv fasade». Som avbøtende tiltak foreslås parkeringsanleggets fasade utformet med spilevegger og beplantet med busker, klatreplanter og belysning, for å myke opp overgangen.

I henhold til veilederen til TEK17 § 13-8 er tilfredsstillende utsyn en viktig og etterspurt kvalitet med stor betydning for hvordan innemiljøet oppleves, hvor formålet er å ivareta god kontakt med det fri, både for de

som står og de som sitter. Leiligheter på første plan vil imidlertid oppfylle kravet, når det i tett bebyggelse er tilstrekkelig å ha utsyn mot husrekker, gateløp, bakgård o.l. I sakens tilfelle vil leilighetene uansett ha utsyn mot uteoppholdsarealer/lekeareal, men med parkering under bakken vil arealbruken på bakkeplanet tilrettelegges for best mulig bomiljø. Argumentet kan dermed ikke tillegges like stor vekt når omsøkt parkeringsløsning vil forringe utearealer. Beplantning med klatreplanter vil kun oppfylle et estetisk løft et fåtall måneder av året og det samme gjelder for busker.

Behovet for både parkering og gode utearealer blir enda større når det skal etableres så mange boenheter i reguleringsfeltet. Bygningsmyndighetens foreløpige vurdering er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir tilsidesatt og at det ikke er argumentert godt nok for at det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler.

Vedlagt følger kopi av søknad med relevante vedlegg. Skriftlige henvendelser i saken bes merket med saksnr. 19/2248.

Med hilsen

Kamilla Iversen
Fagkoordinator byggesak
Dokumentet er elektronisk signert

Kopi til:
Klausengruppen AS, Steinbruddet Invest AS

Vedlegg:
Dispensasjonssøknad Steinbruddet Sortland, Steinbruddet Sortland sentrum - søknad om dispensasjon, Gnr. 15, bnr. 36 - Igangsettingstillatelse for vesentlig terrenginngrep, Gnr. 15, bnr. 36 - Behandling av tiltak pbl. § 20-3, rammetillatelse for leilighetsbygg, mellomlagring av masser og terrenginngrep, Søknad om rammetillatelse, tegninger vedlagt nabovarsel, Steinbruddet - nye visualiseringer, P174_Streetview_Viz2_2020_04_07, P174_Streetview_Viz1_2020_04_07, P174_AxView1_2020_04_07, Visualisering

Mottakere:

Forum For Natur og Friluftsliv (fnf)	Nedre Slottsgate 25	0157	OSLO
Norges Naturvernforbund	Mariboes gate 8	0183	OSLO
Sametinget	Àvjovárgeaidnu 50	9730	KARASJOK
Sortland kommune v/eiendomsforvalter			
Sortland kommune v/kommunearkitekt			
Sortland kommune v/planmyndighet			
Statsforvalteren i Nordland	Postboks 1405	8002	BODØ

Bilag 3.

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

Sortland kommune
Boks 117
8401 SORTLAND

Vår ref.:	Deres ref:	Ansvarlig adv.:	
52710/6554	19/2248 Kamilla Iversen	Oddmund Enoksen	11. juli 2022

Dispensasjonssøknad Steinbruddet

1. Innledning

Steinbruddet Invest AS har bedt om min bistand i forbindelse med ovennevnte sak, jfr. kommunens brev av 30. juni d.å. hvor dispensasjonssøknaden er oversendt til uttalelse.

2. Saksbehandlinga

Søknaden om dispensasjon ble sendt elektronisk til kommunen av Asplan Viak den 11. mars 2022.

- *Ubesvarte purringer*

Den 7. april d.å. etterlyste Steinbruddet Invest AS status i saka. Det ble i den forbindelse gjort uttrykkelig oppmerksom på at det var kritisk for framdrifta at søknaden ble behandla raskt.
Da det ikke kom noe svar fra kommunen, ble det av søker den 4. mai sendt ei ny purring hvor det ble bedt om snarlig tilbakemelding.

Heller ikke denne purringa kom det noe svar på. Den 13. juni ble det sendt enda ei purring, denne gang til saksbehandler Kamilla Iversen, hvor det også ble spurt om hun fortsatt var saksbehandler.

Det kom ingen svar på disse purringene før kommunens brev av 30. juni ble mottatt av søker.

- *Overskridelse av tidsfrist*

Etter byggesaksforskriftens § 7-4 skal en søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslovens kapittel 19 avgjøres innen 12 uker. Fristen kan forlenges dersom saka er særlig komplisert. Underretning om ny frist må i tilfelle være sendt søker før utløpet av tidligere fastsatt frist.

Fristen på 12 uker utløp den 3. juni. Kommunen har ikke underretta søker om noen ny frist.

At fristen for avgjørelse var overskredet med nesten 1 måned før kommunen klarte å sende søknaden til uttalelse, vitner om en massiv sendrektighet i saksbehandlinga. Og det endatil i ei sak hvor søker hadde sendte gjentatte purringer hvor det ble gjort oppmerksom på at ei rask saksbehandling var kritisk for framdrifta til byggeprosjektet.

- *Varsling av berørte instanser*

Plan- og bygningslovens § 19-1 angir at regionale og statlige myndigheter hvis saksområder blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon. Det er således ingen automatikk i at enhver dispensasjonssøknad skal sendes regionale og statlige myndigheter til uttalelse.

Kommunen har i dette tilfelle sendt søknaden til uttalelse til fylkeskommunen og statsforvalteren uten at det synes å være gjort noen vurdering av om deres saksområder blir berørt av dispensasjonen, Gitt de svært avgrensa forholdene dispensasjonen omfatter, kan det vanskelig sees at søknaden direkte berører saksområdene til fylkeskommunen og statsforvalteren.

Kommunen har også sendt søknaden til uttalelse til Sametinget. Det er åpenbart at Sametingets saksområde ikke berøres av dispensasjonen og derfor ikke skulle hatt søknaden til uttalelse.

I tillegg har kommunen sendt søknaden til uttalelse til Forum for Natur og Friluftsliv og Naturvernforbundet. Ingen av disse har status som regional eller statlig myndighet. Noen plikt til å varsle disse i medhold av plan og bygningslovens § 19-1 foreligger derfor ikke.

I kommunens brev av 30. juni bes det om uttalelse fra mottakerne av brev med henvisning til plan- og bygningslovens § 21-5. Dette tyder på at kommunen ikke er klar over at det er lovens § 19-1 som regulerer hvem en dispensasjonssøknad skal forelegges for.

- *Innholdet i oversendelsesbrevet*

Kravet i plan- og bygningslovens § 19-1 er at regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg om søknaden før kommunen gjør vedtak. I dette tilfelle har kommunen i realiteten avgjort saka før den er sendt til uttalelse. Kommunen har med dette gått langt utover det som er forutsetninga i lovens § 19-1.

Normal praksis i slike saker er at kommunen eventuelt heilt summarisk kan gi uttrykk for sin foreløpige vurdering av søknaden. Men det kommunen har gjort i dette tilfelle, er noe heilt anna. Dette kan også forklare hvorfor kommunen har brukt over tre og en halv måned fra søknaden kom inn til den ble sendt til uttalelse.

3. *Bakgrunn for dispensasjonssøknaden*

Dispensasjonssøknaden ble sendt etter et møte med kommunen den 2. februar 2022. På dette møtet ble det fra kommunen hevda at det måtte søkes om dispensasjon. Dette var søker uenig i, men for å unngå at dette skulle bli en tvist som kunne forsinke byggeprosjektet, fordi det fra kommunens side ble signalisert at man var innstilt på ei rask behandling og at søknaden ville bli innvilga, valgte søker å engasjere Asplan Viak til å utarbeide og sende en dispensasjonssøknad.

På tidspunktet for møtet den 2. februar var det

- To og et halvt år siden det ble avholdt forhåndskonferanse
- Ett og et halvt år siden det var innvilga rammetillatelse for det første bygget
- Ett år og tre måneder siden ble var innvilga igangsettingstillatelse for vesentlige terrenginngrep

4. *Forhåndskonferanse*

Forhåndskonferanse ble avholdt den 11. juli 2019. I forkant av konferansen hadde kommunen den 27. juni fått tilsendt visualiseringer og tegninger av det første bygget, jfr

Bilag 1: E-post av 27. Juni 2019.

Bilag 2: Visualiseringer

Bilag 3: Tegninger

Det framgår eksplisitt av så vel visualiseringer som tegninger at parkering vil være over terrengnivå i første etasje/underetasje under selve leilighetene.

At dette er oppfatta av kommunen, framgår også av referatet fra forhåndskonferansen hvor det under overskriften «Beskrivelse av prosjektet» er angitt:

«Det skal etableres parkering under alle blokkene og en sandlekeplass på siden.»

Hvis kommunen hadde vært av den oppfatning at parkeringsløsninga som framgikk av mottatte visualisering og tegninger, var i strid med reguleringsplanen og at det var nødvendig med dispensasjon, ville kommunen hatt både foranledning og plikt til å gjøre oppmerksom på dette allerede under forhåndskonferansen. En av hovedhensiktene med en slik konferanse er jo nettopp å avklare om byggeprosjektet som ønskes realisert, vil gjøre det nødvendig å søke om dispensasjon.

Det framkom imidlertid ingen opplysninger fra kommunen om at den skisserte parkeringsløsninga ville kreve dispensasjon fra reguleringsplanen. Det er et eget avsnitt om dispensasjoner i referatet fra konferansen. Parkering er her ikke nevnt.

5. Rammesøknad

Søknad om rammetillatelse ble sendt den 16. desember 2019. Av tegninger og visualiseringer vedlagt søknaden framgikk det uttrykkelig at det skulle være parkering over terrengnivå under leilighetene i blokkene.

I rammesøknaden ble det kun fremma søknad om dispensasjon for ett forhold: Avstand fra bygg til offentlig veg. Her ble det søkt om endra avstand fra 15 til 12 m.

Etter at søknaden var sendt inn, ble det gjort noen mindre endringer av tegningene. Atkomsten for parkeringa til hus 4 og 5 ble flytta til forsida, men selve løsning med parkering over bakkenivå under leilighetene ble ikke endra.

Den 14. april 2020 fikk kommunen oversendt nye visualiseringer, jfr

Bilag 4: Visualiseringer pr. 14.4.20

I juni 2020 ble det holdt et møte med kommunen hvor kommunen var representert av Kamilla Iversen og Kristine Røiri. På dette møtet ønska kommunen ved Kristine Røiri noen endringer i prosjektet, herunder ei endra parkeringsløsning. Endringa besto i at det skulle lages spilevegger i parkeringsetasjen, noe som medførte at det bare ble én innkjøring til parkeringsanlegget.

Kommunens ønsker ble etterkommet. Klausengruppen AS sendte den 29. juni 2020 en e-post til kommunen om dette, jfr.

Bilag 5: E-post av 29. juni 2020

Tre dager etter dette utstedte kommunen rammetillatelse.

6. Rammetillatelse

Rammetillatelsen har dato den 16. mars 2020, men dette antas å være datoen da kommunen påbegynte sitt arbeid med rammesøknaden. Tillatelsen ble oversendt fra kommunen til Klausengruppen AS den 2. juli 2020.

Rammetillatelsen omfatter

- Opparbeiding av tomt
- Mellomlagring av masser
- Oppføring av lelighetsbygg A

I byggesaksforskriftens § 6-4 som omhandler rammetillatelse er det i bokstav c angitt at tillatelsen – så langt det er relevant – skal omfatte «Avklaring i forhold til plangrunnlaget». I veiledninga til dette punktet i forskrifta sies det følgende om dette:

«Tiltaket skal være i samsvar med plangrunnlaget. Det må derfor fremgå av tillatelsen at tiltaket er i samsvar med plan. Hvis det er behov for dispensasjon fra plan, må dette foreligge for at det kan gis rammetillatelse, se bokstav h.»

I forskriftas bokstav h er det angitt at rammetillatelsen skal omfatte behovet for, og eventuelt søknad om, dispensasjon. I veiledning til bokstav h er dette utdypa på følgende måte:

«Det skal i rammetillatelsen opplyses om tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, og søknad om dispensasjon må følge søknad om rammetillatelse.»

Rammetillatelsen har til sammen 27 vilkår. Ingen av vilkåra angir at det må søkes om dispensasjon for parkeringsløsninga. Heller ikke for andre forhold er det opplyst noe om at det kreves dispensasjon.

I tillatelsen er det kun ett sted at dispensasjon er nevnt, og det gjelder avslaget på søknaden om dispensasjon for endra avstand til veg (15 til 12 m).

For så vidt gjelder parkeringsløsninga, er det for øvrig heilt på det reine at kommunen ved innvilgelse av rammetillatelsen var klar over at det dreide seg om parkering over bakkenivå. I tillegg til at dette framgikk av de tegninger som kommunen hadde mottatt, er det sagt følgende i nest siste avsnitt på side 5 i tillatelsen:

«Revidert fasadetegning over parkeringskjeller, fra åpen til spilevegger, bidrar til en bedre utforming av bygget mot uterom.»

7. Virkninger av rammetillatelsen

Når rammetillatelse med dette var gitt, innebar det at Steinbruddet Invest AS hadde fått en rett til å utføre tiltaket innenfor de angitte rammer.

Det medfører at kommunen plikter å legge rammetillatelsen til grunn ved den videre byggesaksbehandlinga. Kommunen har ingen adgang til å gripe inni rammetillatelsen i 3 års perioden fra tillatelsen ble gitt.

Det kan se ut til at kommunen har unnlatt å forholde seg til dette når kommunen seinere hevder at det er nødvendig å søke *dispensasjon* for forhold som allerede er godkjent i rammetillatelsen.

Spørsmål om dispensasjon vil ikke være aktuelt for forhold som kommunen var kjent med da rammetillatelsen ble gitt. Det samme vil gjelde for forhold som kommunen på det tidspunktet burde ha vært klar over.

Dispensasjon vil heller ikke være aktuelt for forhold som i etterkant av rammetillatelsen ble kjent for kommunen uten at kommunen da påberopte seg at dispensasjon måtte søkes.

8. Søknad om igangsettingstillatelse

Søknad om igangsettingstillatelse for tomtearbeidene – utgraving, utsprengning og sikringsarbeider – ble sendt 21. oktober 2020.

Søknaden ble innvilga den 29. oktober.

9. Gjennomføring av tomtearbeidene – sprengningsarbeider

Tomtearbeidene er gjennomført i samsvar med rammetillatelsen.

Utsprengning av stuffen i steinbruddet var en del av disse arbeidene. Ved dette sprengningsarbeidet måtte med nødvendighet maskiner og øvrig utstyr stå bak stuffen. Det innebar at det måtte lages en veg opp til og langs heile stuffen. I den forbindelse ble også selv stuffhøyden senka gjennom avtrapping. Dette var i samsvar med det bergtekniske prosjekteringsnotatet som SWECO hadde utarbeida – et notat som kommunen fikk oversendt den 12. januar d.å.

De arbeider som er gjennomført, er ikke i strid med reguleringsplanen. Området som i reguleringsplanen er avsatt til friluftsområde, er ikke tatt i bruk til andre formål. At den del av området som ligger nærmest steinbruddstuffen, har blitt brukt i forbindelse med utsprengninga, innebærer ikke at formålet er endra.

At en del av området kunne bli midlertidig brukt i forbindelse med sprengninga og dermed bli påvirka, er også forutsatt i reguleringsplanen. I bestemmelsens § 6.1 er således følgende angitt:

«Eksisterende vegetasjon i området skal i størst mulig grad tas vare på. Ved tilplantning eller annen vegetasjonstiltak skal det så langt råd er nyttes arter og planter/tresorter som er mest mulig allergivennlige.»

Når de utførte arbeider ikke er i strid med reguleringsplanen, er det ikke noe behov for dispensasjon.

Kommunens betraktninger i brevet av 30. juni d.å. tyder på at kommunen ikke har forstått hvordan arbeidene måtte utføres, herunder de praktiske behov og de sikkerhetshensyn som måtte ivaretas. Kommunen har tilsynelatende lagt til grunn at Steinbruddet Invest AS bare har tatt seg til rette.

De vurderinger kommunen her har gjort, er basert på sviktende faktisk og faglig grunnlag.

For det tilfelle at det for dette forholdet skulle ha vært nødvendig med dispensasjon, er det rimelig åpenbart at vilkårene for å innvilge dispensasjon er til stede. Resultatet man har fått etter de gjennomførte arbeidene og det resultat som vil foreligge når alle arbeider som berører friluftsområdet er fullført, innebærer klare fordeler for heile området. Andre vegen er det knapt mulig å angi noen ulemper.

10. Plassering av blokkene

Kommunen har blitt orientert om planlagt plassering av blokkene heilt fra oppstartsmøtet i juli 2019. I referatet fra forhåndskonferansen er det angitt at det ble diskutert dispensasjon fra byggegrense.

Underveis er det gjort justeringer mht plassering av blokker. Dette har også kommunen blitt informert om.

I søknaden om rammetillatelse ble det søkt om dispensasjon for plassering i forhold til offentlig veg (12 meters avstand i stedet for 15 m). Verken kommunen eller søker la til grunn at det var nødvendig med søknad om dispensasjon i forhold til byggegrenser eller arealformål. I rammetillatelsen fra kommunen er det ikke angitt noe om at en slik søknad måtte fremmes. Det skal først ha vært vinteren 2022 at kommunen meinte dette var nødvendig.

Når dette er situasjonen, vil det ikke være grunnlag for å kreve dispensasjonssøknad i ettertid slik kommunen har gjort, jfr. det som er sagt om dette i punkt 7 ovenfor.

I reguleringsbestemmelsenes § 4.1.2 er det angitt at bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Plankartet viser slike grenser for feltet B 1. For feltet B 2 som denne saka gjelder, framkommer det imidlertid ikke byggegrenser. Det er riktignok angitt hensynssoner med høyde for byggene. Men hensynssoner er ikke det samme som byggegrenser.

Det er mulig det er forutsatt at yttergrensene for hensynssona når det gjelder byggehøyde skal være sammenfallende med byggegrensene. Men så lenge byggegrenser ikke framgår av kartet, må det rettslig sett legges til grunn at det ikke er fastsatt *generelle* byggegrenser for B 2.

Det vil etter dette uansett ikke være grunnlag for å kreve søknad om dispensasjon i relasjon til byggegrenser.

Kommunen har i sitt brev av 30. juni vist til den tidligere og seinere avslåtte søknaden om dispensasjon for avstand til veg, og at det ikke er framkommet nye momenter som endringer deres innstilling.

Her ser det ut til at kommunen har misforstått søknaden om dispensasjon. Det er ikke søkt på nytt om dispensasjon for så vidt gjelder avstand til veg. Avstandskravet til veg overholdes.

For det tilfelle at det skulle være behov for dispensasjon, anføres det at vilkåra for å dispensere er oppfylt.

For så vidt gjelder det forhold at løsninga vil gi fordel for trafikksikkerheten, som kommunen meiner ikke er blitt utdypa tilstrekkelig, kan følgende anføres:

Trafikksikkerheten er ivaretatt med fortau langs østsida av intern veg. Atkomsten til boligene er oversiktlig med ei innkjøring til parkeringsanlegg i hver blokk og samling av gjesteparkering til to områder; ved innkjøringa til feltet og mellom blokk B og C.
For gående og syklende er det atkomst langs internt fortau og bilfrie gangveger direkte fra Vesterveien (Kirkåsveien), og det er sykkelparkering ved inngang til hver blokk. Lekeplasser er plassert sentralt og så vidt mulig langs interne gangveger. Lekeplassen mellom blokk A og B har rekkverk mot fortau langs intern veg.

11. Avslutning

Det bes etter dette om at kommunen foretar ei ny vurdering av saka.

Oddmund Enoksen
advokat

Bilag 1

Oddmund Enoksen

Fra: Gunnar Klausen <gunnar@klausengruppen.no>
Sendt: fredag 8. juli 2022 11:37
Til: Oddmund Enoksen
Emne: VS: Steinbruddet - Sortland - Boligprosjekt - gnr 15 bnr 36 - forespørsel om forhåndskonferanse
Vedlegg: P174_Streetview_Viz4_2019_05_10.png; P174_Ax_Viz1_2019_05_10.png; P174_Ax_Viz2_2019_05_10.png; P174_AR-103_3. FLOOR PLAN.PDF; P174_AR-104_5. FLOOR PLAN.PDF; P174_AR-201_ELEVATION 1-10.pdf; P174_AR-202_ELEVATION A-G; G-A.PDF; P174_AR-203_ELEVATION 10-1.pdf; P174_AR-301_SECTION F-F.PDF; P174_AR-101_BASEMENT.PDF; P174_AR-102_2.,4. FLOOR PLAN.PDF; VA-Planforslag_170619_Oversikt.pdf; VA-Planforslag_Lengdeprofil_170619.pdf; P174_GPV5_2d_2019_05_02-TerPlan_Layout.pdf

Med vennlig hilsen
Gunnar Klausen

Daglig leder
Klausengruppen AS

Epost: gunnar@klausengruppen.no
Mobil: +47 905 305 32

Fra: Gunnar
Sendt: torsdag 27. juni 2019 11:18
Til: 'Mona Elisabeth Hansen' <MonaElisabeth.Hansen@sortland.kommune.no>; 'Kato Lund' <Kato.Lund@sortland.kommune.no>
Kopi: 'Geir Abel Ellingsen' <geir.abel.ellingsen@gae.no>; 'Mads Røkenes' <mads@elteam.no>
Emne: Steinbruddet - Sortland - Boligprosjekt - gnr 15 bnr 36 - forespørsel om forhåndskonferanse

Hei!
Vedlagt i denne mail er visualiseringer av prosjektet og tegninger av bygg 1 i boligprosjektet Steinbruddet. Prosjektet er utformet med bakgrunn i gjeldende reguleringsplan, men
er noe annerledes enn det tidligere bygge meldte prosjektet, det planlegges nå en trinnvis utbygging med modulbygg.

Det ønskes forhåndskonferanse med byggesak og kommunalteknikk, og ellers de Dere måtte ha behov for å innkalle. Foreslått dato er 11.7.19.

Prosjektet sendes kun direkte til saksbehandlerne, og ikke til postlisten. Vi ønsker ikke å offentliggjøre prosjektet før vi har fått Deres innspill.

Med vennlig hilsen

Klausengruppen as

Gunnar Klausen
daglig leder
t 905 30 532
f 76 11 28 78
@ gunnar@klausengruppen.no



Bilag 2





ROMLISTE LEILIGHET

NUM	ROM	AREA
340	BRA AREA	69.32 M2
		69.32 M2

ROMLISTE LEILIGHET

NUM	ROM	AREA
341	ENTRE	3.28 M2
342	STUE/KJOKKEN	26.32 M2
343	SOVEROM	11.65 M2
344	BADVASK	5.11 M2
345	BODE	4.23 M2
346	BALKONG	8.92 M2
		62.51 M2

ROMLISTE LEILIGHET

NUM	ROM	AREA
330	BRA AREA	68.16 M2
		68.16 M2

ROMLISTE LEILIGHET

NUM	ROM	AREA
331	ENTRE	6.75 M2
332	STUE/KJOKKEN	26.91 M2
333	SOVEROM	11.09 M2
334	SOVEROM	7.12 M2
335	BADVASK	4.90 M2
336	BODE	3.67 M2
337	BALKONG	7.11 M2
		69.50 M2

ROMLISTE LEILIGHET

NUM	ROM	AREA
320	BRA AREA	68.16 M2
		68.16 M2

ROMLISTE LEILIGHET

NUM	ROM	AREA
321	ENTRE	6.75 M2
322	STUE/KJOKKEN	26.90 M2
323	SOVEROM	11.09 M2
324	SOVEROM	7.12 M2
325	BADVASK	4.90 M2
326	BODE	3.48 M2
327	BALKONG	7.05 M2
		69.49 M2

ROMLISTE LEILIGHET

NUM	ROM	AREA
310	BRA AREA	75.89 M2
		75.89 M2

ROMLISTE LEILIGHET

NUM	ROM	AREA
311	ENTRE	12.04 M2
312	STUE/KJOKKEN	29.07 M2
313	SOVEROM (2)	11.10 M2
314	SOVEROM	7.05 M2
315	BADVASK	5.62 M2
316	BODE	3.53 M2
317	BALKONG	10.23 M2
		78.56 M2

REMARKS
1. All dimensions are given in milimeters

Vizuālās Mākslas Studija

IGANGSETTING

Steinbruddet Housing

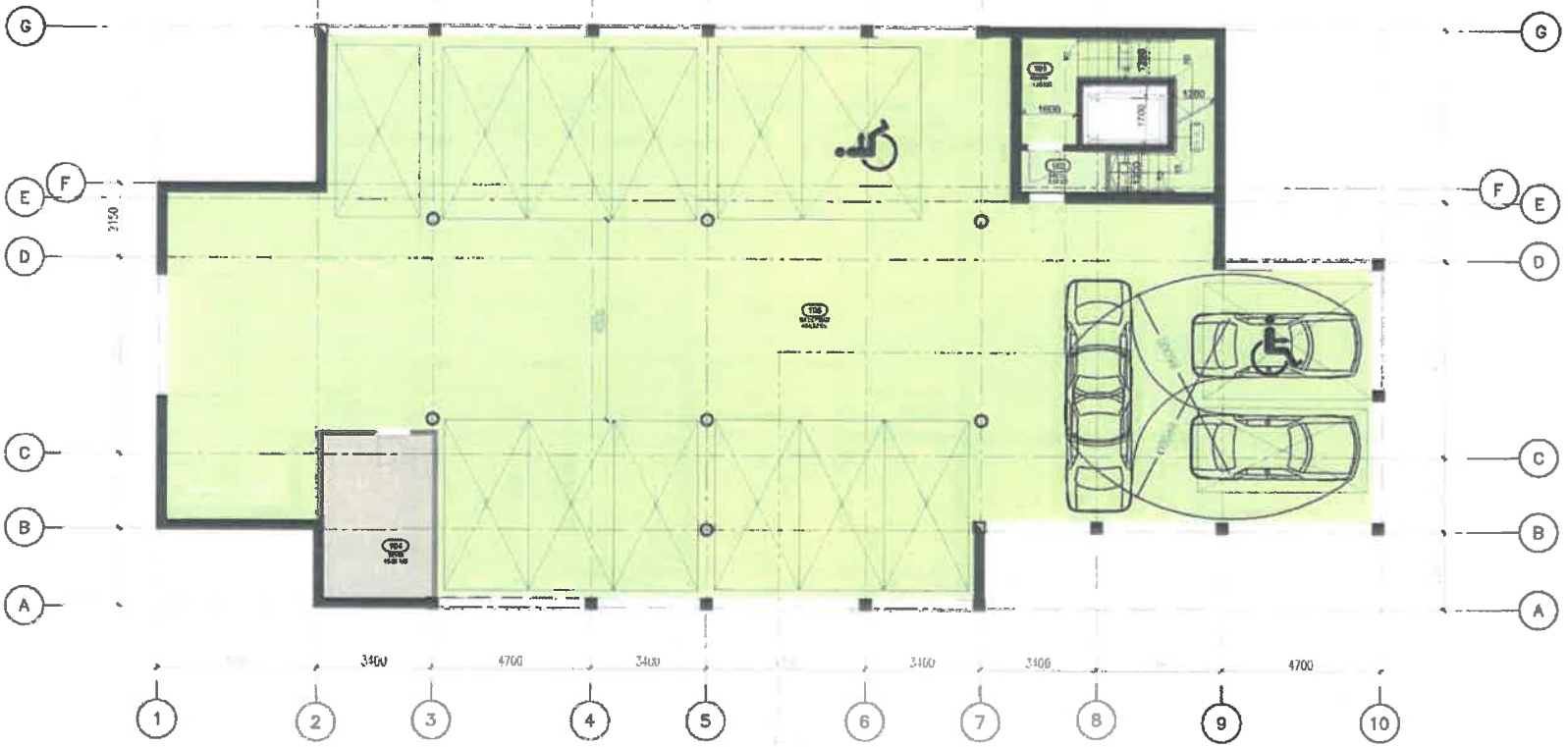
3. FLOOR PLAN

AR-103

1:100

Bilag 3

BASEMENT



ROMLISTE LEILIGHET

NUM	ROM	AREA
101	TRAPP	15.94 M2
102	ENTRE	2.95 M2
103	BASEMENT	453.52 M2
104	TEKN	16.21 M2
		487.62 M2

REMARKS
1. All dimensions are given in millimeters

Vizuālās Mākslas Studija

IGANGSETTING

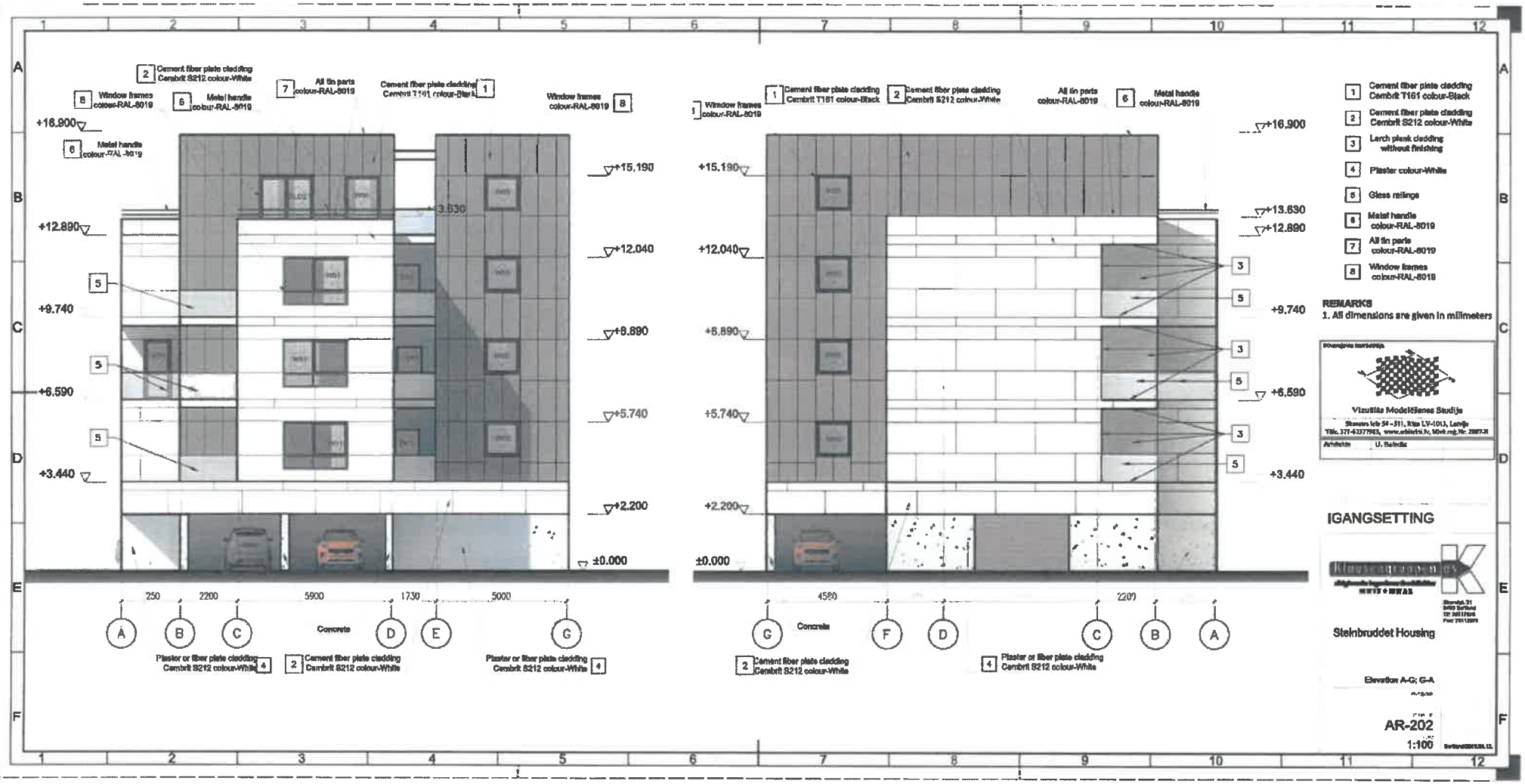
Steinbruddet Housing

BASEMENT

AR-101

1:100


6 Metal handle colour-RAL-8019
1 Cement fiber plate cladding Cembrit T161 colour-Black
Window frames colour-RAL-8019
6 Metal handle colour-RAL-8019
7 All tin parts colour-RAL-8019
8 Window frames colour-RAL-8019
Cement fiber plate cladding Cembrit T161 colour-Black 1
Cement fiber plate cladding Cembrit 5212 colour-White 2
+16.900
2 Cement fiber plate cladding Cembrit 5212 colour-White
+12.890
+13.830
+12.040
+9.740
+8.890
+6.590
+5.740
+3.440
+2.200
±0.000
4700
3400
4700
3400
4700
3400
3400
3700
4700
1 2 3 4 5 Concrete 6 7 8 9 10 Concrete
2 Cement fiber plate cladding Cembrit 5212 colour-White
4 Plaster or fiber plate cladding Cembrit 5212 colour-White
All surface finishing with larch plank cladding without finishing 3
All surface finishing with larch plank cladding without finishing 3
1 Cement fiber plate cladding Cembrit T161 colour-Black
2 Cement fiber plate cladding Cembrit 5212 colour-White
3 Larch plank cladding without finishing
4 Plaster colour-White
5 Glass railings
6 Metal handle colour-RAL-8019
7 All tin parts colour-RAL-8019
8 Window frames colour-RAL-8019
REMARKS
1. All dimensions are given in millimeters
Visuālās Modelēšanas Studija
Arhitekts V. Spīdlis
IGANGSETTING
Steinbruddet Housing
Elevation 1-10
AR-201
1:100


2 Cement fiber plate cladding Cembrit S212 colour-White
8 Window frames colour-RAL-8019
6 Metal handle colour-RAL-8019
7 All tin parts colour-RAL-8019
Cement fiber plate cladding Cembrit T161 colour-Black 1
Window frames colour-RAL-8019 8
+16.900
+15.190
+12.890
+12.040
+9.740
+8.890
+6.590
+5.740
+3.440
+2.200
±0.000
+13.630
250
2200
5900
1730
5000
4580
2200
A
B
C
D
E
F
G
Concrete
Plaster or fiber plate cladding Cembrit S212 colour-White 4
1 Cement fiber plate cladding Cembrit T161 colour-Black
3 Larch plank cladding without finishing
4 Plaster colour-White
5 Glass railings
REMARKS
1. All dimensions are given in milimeters
Vizuālās Mākslīnieces Studija
IGANGSETTING
Steinbruddet Housing
Elevation A-G; G-A
AR-202
1:100

Bilag 4

Nye visualisering - 14.4.20







Bilag 5

Fra: Gunnar <Gunnar@klausengruppen.no>
Sendt: mandag 29. juni 2020 09:58
Til: Kamilla Iversen; Kristine Røiri
Kopi: Geir Abel Ellingsen
Emne: Steinbruddet - endret situasjonsplan - ny løsning for adkomst og parkering
Vedlegg: P174_GP1_2020_06_22_A_Plan.pdf; P174_GP1_2020_06_23C.PDF; P174_H5_Floor 2_3_4_5_2020_06_22.pdf; P174_H1_2_3_Basement_2020_06_22.pdf; P174_H1_2_3_Elevation 1-10_2020_06_22.pdf; P174_H1_2_3_Elevation 10-1_2020_06_22.pdf; P174_H1_2_3_Elevation A-G_2020_06_22.pdf; P174_H1_2_3_Elevation G-A_2020_06_22.pdf; P174_H1_2_3_Floor 2_4_2020_06_22.pdf; P174_H1_2_3_Floor 3_2020_06_22.pdf; P174_H1_2_3_Floor 5_2020_06_22.pdf; P174_H1_2_3_Roof plan_2020_06_22.pdf; P174_H1_2_3_Section A-A_2020_06_22.pdf; P174_H1_2_3_Section B-B_2020_06_22.pdf; P174_H4_Basement_2020_06_22.pdf; P174_H4_Floor 2_3_4_5_2020_06_22.pdf; P174_H4_Floor 6_2020_06_22.pdf; P174_H5_Basement_2020_06_22.pdf; P174_Streetview_Viz2_2020_06_23.jpg; P174_Streetview_Viz3_2020_06_23.jpg; P174_AxView1_2020_06_23.jpg; P174_Streetview_Viz1_2020_06_23.jpg

Hei Kristine og Kamilla!

Vi har gjort en hel del endringer i prosjektet siden forrige møte.

Vi har laget en endret parkeringsløsning i underetasjen, slik at det bare er en innkjøring til parkeringsanlegget.
Oppdaterte tegninger på bygg 1 følger vedlagt.

Vedlagt er også to nye løsninger for adkomst til bygningene.

Alternativ 1 - APlan tar bort så å si all biltrafikk på området, men introduserer en ny adkomst til området,
Dette vil være akseptabelt for oss hvis det kan håndteres som en mindre vesentlig reguleringsendring. Imøteser
Deres syn på dette.

Alternativ 2 – 23C er situasjonsplanen slik den nå blir i hht reguleringsplanen med omprosjekterte garasjeanlegg i alle byggene.

Strøk lekeplassen er nå flyttet sør for bygningene som avtalt i møtet.

Ønskes det ytterligere opplysninger, og eventuelt et møte for å diskutere de 2 løsningene, er det bare å ta kontakt.

Vi trenger fortsatt å få på plass rammetillatelse for bygg 1, dette bør være å gi nå, selv om vi diskuterer de to alternativene for situasjonsplan, da adkomsten til dette bygget blir den samme uansett alternativ.

Med vennlig hilsen

Klausengruppen as

Gunnar Klausen
daglig leder
t 905 30 532
f 76 11 28 78
@ gunnar@klausengruppen.no