SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/61
Dok.nr:	23/33276
Arkiv:	GNR-GNR. 15/585, FA-L42, Historisk-22/2797
Saksbehandler:	Halvor Andre Saga
Dato:	17.10.2023

Gnr. 15, bnr. 585 - Behandling av dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser, Skogveien 9 og 11

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
079/23	Formannskapet	27.10.2023
083/23	Formannskapet	09.11.2023

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet innvilger dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse § 3.1.5 for krav om ferdig opparbeidelse av lekeplass og § 3.1.6. for opparbeidelse av innregulert gang- og sykkelvei., jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Det knyttes følgende vilkår til vedtaket:
Til dispensasjon fra § 3.1.5 - ferdigstillelse av lekeplass, må denne bekreftes ferdig opparbeidet senest til 01.06.2024.
Til dispensasjon fra § 3.1.8 - krav om ferdig opparbeidelse av gang- og sykkelvei, må denne bekreftes ferdig opparbeidet til søknad om ferdigattest og da senest til 01.11.2024.
Vilkårene forutsetter at ny, skriftlig bekreftelse sendes innen opplistede datoer.

Formannskapet - 079/23

FS - behandling:

Saken enstemmig utsatt.

FS - vedtak:

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Dispensasjonssøknaden fra Nordteam Bygg AS gjelder utsettelse av rekkefølgekravet i reguleringsbestemmelsen § 3.1.5. Rekkefølgebestemmelsene stiller krav til at lekeplass på omsøkte eiendom er opparbeidet, og ferdigstilt, til det søkes om midlertidig brukstillatelse til eiendommen gnr. 15 bnr. 585. I tillegg gjelder dispensasjonssøknaden unntak om at regulert gang- og sykkelvei, o_SGS2, opparbeides jf. § 3.1.8.

OVERSIKTKART



Rosa felt viser omtalte/regulert gang- og sykkelvei. Oransje felt viser omsøkte eiendom. Rødt område viser regulert parkeringsplass.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan (detaljregulering) for Skogveien 9 og 11 med Skogveien, Sortland, vedtatt 15.02.2018. Eiendommen er avsatt til formålene bebyggelse og anlegg i tillegg til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Eiendommen er også omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.08.2015.

FAKTA I SAKEN

Omsøkte eiendom er i ferd med å få ferdigstille nytt boligprosjekt. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse stiller reguleringsplanens rekkefølgebestemelser krav om at bl.a. lekeplass og gang- og sykkelvei er ferdigstilt/opparbeidet, i henhold til reguleringsplanen § 3.1.5 og § 3.1.8.
Ansvarlig søker har tidligere søkt om dispensasjon fra kravet om opparbeidelse av omtalte gang- og sykkelvei i sin helhet, men på grunn av nødvendig fremdrift i prosjektet søkes det i denne omgang om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. Dette for at det kan gis mulighet til å få omsøkt, og behandlet, søknad om midlertidig brukstillatelse. Det vises her til vedlagte dispensasjonssøknader datert 20.10.2022 og 18.09.2023.

Nabovarsling
Ansvarlig søker har foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3, og det er registrert to merknader mot dispensasjonssøknaden.

Det er registrert nabomerknad fra Remi Johnsen, gnr. 15 bnr. 1748, Slettenveien 8, 8400 Sortland. I merknader, som gjengis i sin helhet under, kommenteres det følgende:
«Ønsker at det opparbeides gangvei og fortau langs eiendommen før brukstillatelse gis. Dette er begrunnet i svar på nabovarselet som ble sendt ut ved forrige varsel, og handler om trafikksikkerhet.»

Det er registrert nabomerknad fra Anne-Lise Halvorsen, gnr. 15 bnr. 1500, Skogveien 7B, 8400 Sortland. I merknader, som gjengis i sin helhet under, kommenteres det følgende:
«Lurer på når gjerdet mot Slettenveien 8 skal settes opp. Det er avtalt med leder i Sortland Boligstiftelse at det skal gjøres.»

Det vises til vedlagte nabomerknader i sin helhet.

Ansvarlig søkers tilsvar til nabomerknadene:
«Angående merknaden fra Anne-Lise Halvorsen, er dette irrelevant for denne søknaden, og håndteres mellom tiltakshaver og nabo.
Angående merknad fra Remi Johnsen, viser vi til Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen (Sak 23/61). Vi søker i denne omgang, kun dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene, og finner det urimelig at midlertidig brukstillatelse ikke kan gis i påvente av saksbehandling i kommunen. Det trafikksikkerhetsmessige mener vi er tilstrekkelig ivaretatt, gitt avkjørelsens utforming og planlagt bruk av boligene.»

ANSVARLIG SØKER REDEGJØRELSE FOR Å INNVILGE DISPENSASJONSSØKNAD FRA REKKEFØLGEBSTEMMELSEN § 3.1.5
Søker har i hovedsak oppgitt følgende begrunnelse for søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen § 3.1.5:

"Lekearealene er opparbeidet allerede, og området er tilsådd, men siden arbeidet ble utført sent på sommeren, er det en fordel at plenen får stabilisert seg før bruk. Siden dette arbeidet ble utført sent på sommeren, vil det være en fordel for fremtidig bruk at plenen får stabilisert seg før områdene brukes. Lekeapparatene og annet utstyr vil bli montert i løpet av sen vår/tidlig sommer 2024. Kvaliteten av uteområdet vil bli vesentlig dårligere hvis det på nåværende tidpsunktskal montere lekeapparatene og ta i bruk området.

I og med at det finnes flere nærliggende lekeområder; Nordre Frydenlund, volleyballbanen og uteområdet ved Sortland Barneskole, vil behovet for lekearealer være oppfylt ved innflytting. Det vises her til Planbeskrivelsen Side 6.

På denne bakgrunn og med denne begrunnelse søkes det om dispensasjon for rekkefølgebestemmelsene slik at midlertidig brukstillatelse kan gis i påvente av at forholdene ligger til rette for montering av lekeapparater og annet utstyr."

VURDERING
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det skjønn kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens
øverste folkevalgte organ, bystyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

Utgangspunktet for en dispensasjon er at denne må være til fordel for allmennheten, og ikke private interesser. Sivilombudsmannen har uttrykt at det må foreligge spesifiserte, klare grunner av en slik karakter og en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn den aktuelle plan eller bestemmelse skal ivareta. Kun de grunner som ligger innenfor de rammene plan- og bygningsloven angir, er relevante i vurderingen.

Vurdering av dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.1.5 for opparbeidelse av lekeplass før det gis midlertidig brukstillatelse

Bestemmelsen § 3.1.5 fastsetter følgende krav til opparbeidelse av lekeplass:
«Leke areal skal opparbeides i ett byggetrinn. Lekeplassen skal være ferdigstilt før brukstillatelse, eller midlertidig tillatelse kan gis.»

Omsøkte dispensasjon vil medføre at lekeplassen ikke vil kunne opparbeides tilstrekkelig før det skal søkes om midlertidig brukstillatelse for byggesaken. Lekeplassen planlegges i så måte, og på grunn av årstiden, at ferdigstilles sen vår/tidlig sommer 2024. I så måte vil dette medføre at beboere på eiendommen i vinterhalvåret vil måtte dra til omkringliggende områder for å kunne benytte lekeplass/rekreasjonsarealer.

Hensynet bak bestemmelsen

Intensjonen bak planens rekkefølgekrav er å sikre at rekreasjons- og lekeområdene på eiendommen er ferdig opparbeidet før beboere kan flytte inn i leilighetene.

Omsøkte tiltak vil medføre at de nødvendige uteplassene/lekeplassen ikke rekker å ferdigstilles i henhold til rekkefølgebestemmelsen før tiltaket omsøkes midlertidig brukstillatelse. Det kommer frem i ansvarlig søkers redegjørelse at det på grunn av sen tilsåing av gress/underlag, og sett hen til årstiden, ikke er gunstig at omtalte utearealer tas i bruk før dekket har stabilisert seg. Det ventes dermed med en ferdigstillelse når de klimatiske forhold bedre ligger til rette for dette.
Det redegjøres for i søknaden at tiltakets utearealer bekreftes ferdigstilt sen vår/tidlig sommer 2024. Det vises også til at tiltaket befinner seg i umiddelbar nærhet til blant annet skole med lekeapparater og andre uteområder som kan benyttes etter behov fra beboerne i denne tidsperioden.

Det kan trekkes inn i vurderingen at det på grunn av årstiden ikke anses som hensiktsmessig at kravet om ferdig opparbeidelse av lekeplass, med lekeapparater, er absolutt. På grunn av tiltakets/eiendommens plassering i nærhet til andre lekeplasser/uteområder, vurderes dette på som positive alternativer lik at beboerne på eiendommen likevel får mulighet til å kunne benytte seg av rekreasjonsmuligheter. Som nevnt tidligere er det et positivt overveiende at områdene så snart det ligger til rette for dette, vil bli opparbeidet og da kunne benyttes av eiendommens beboere.

Formannskapet er derfor kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det må da vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

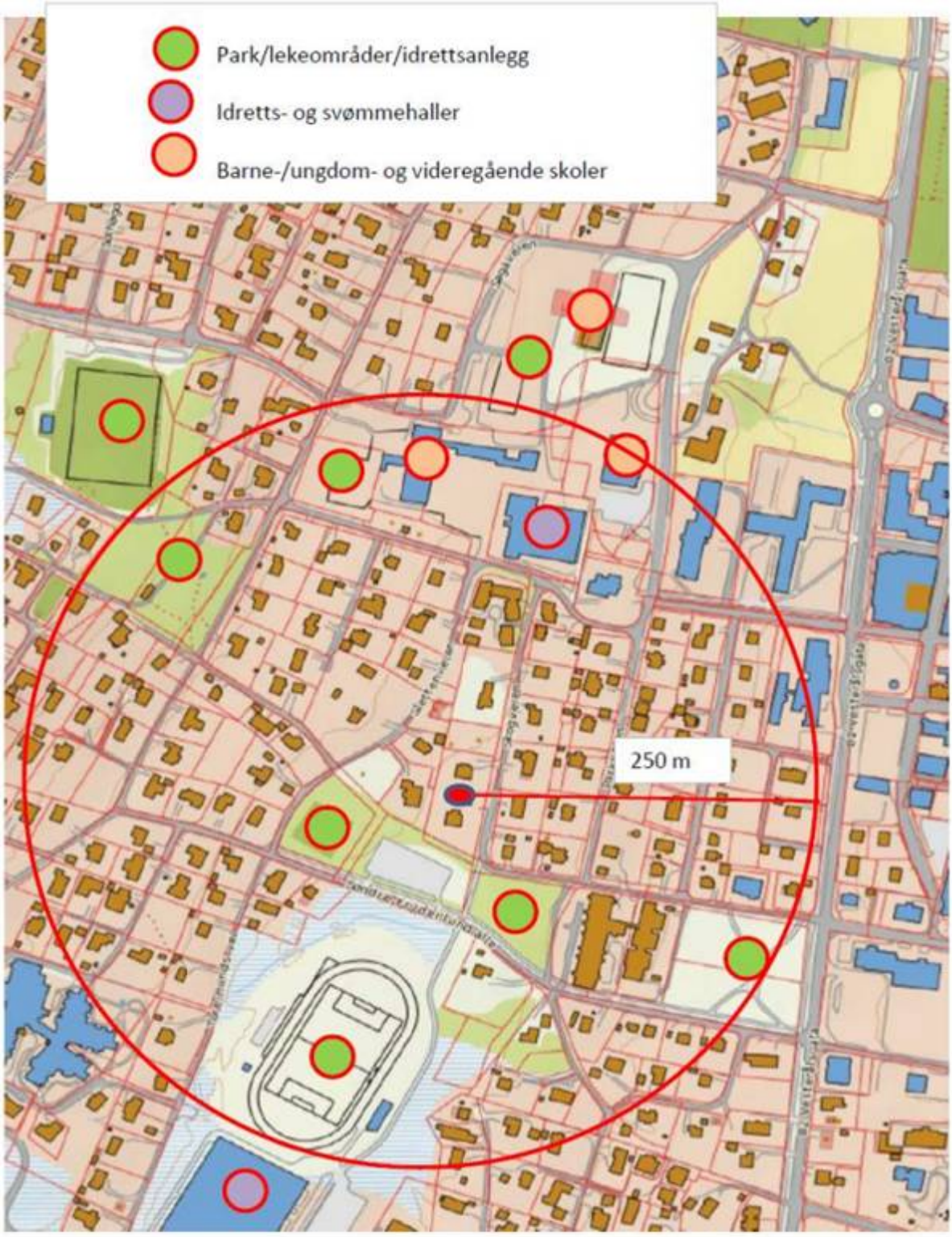
Fordeler og ulemper

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies. Det vil derfor være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som veier tyngst når det er snakk om fordeler og ulemper. Kravet til overvekt av fordeler må videre ses i lys av hvilke forhold som taler mot en dispensasjon, slik at interesseavveiningen blir relativ.

Det er i ansvarlig søkers begrunnelse angitt at det er lite hensiktsmessig, og på grunn av årstidens påvirkning av underlaget, vanskelig at lekeapparatene kan ferdigstilles på nåværende tidspunkt. Samtidig påpekes det fra ansvarlig søker at tiltaket seg i et nærområde med tilgang til flere lekeapparater som kan benyttes frem til ferdigstillelse, som i dette tilfellet vil være Nordre Frydenlund og uteområdet ved Sortland Barneskole. Selv om prosjektet ikke får ferdigstilt lekeplassen, og uteområdene til midlertidig brukstillatelse, bekreftes det fra ansvarlig søker at dette ferdigstilles sen vår/tidlig sommer 2024. Formannskapet anser dispensasjonsvurderingen i denne konkrete saken, at hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes mot at administrasjonen setter vilkår om at det innen 01.06.2024 sendes skriftlig bekreftelse om at uteområdene, inkludert lekeplassen, er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent situasjon.

Ulempene ved en dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgekrav om opparbeidelsen av lekeplassen er at beboerne av eiendommen ikke vil kunne ta i bruk uteområdene fullt ut før nærmere sommer 2024. Formannskapet vurderer likevel at omsøkt dispensasjon ikke innebærer noen stor ulempe da det i umiddelbar nærhet til eiendommen befinner flere store, og gode rekreasjons- og lekeområder som er tilgjengelig for offentlige bruker og allmennheten. Videre må det trekkes inn i vurderingen at utearealene opparbeides ferdig, slik at dekker og annen vegetasjon får etablert seg godt, når de klimatiske forholdene bedre legger til rette for dette.

Under følger en illustrasjon som er hentet fra planbeskrivelsen til reguleringsplanen som viser prosjektets nærhet til omkringliggende rekreasjonsmuligheter.



Tiltakets eiendom befinner seg sentrert i den røde sirkelens avgrensing.

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

Delkonklusjon: Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for oppfylt, og at dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3.1.5 kan innvilges.

ANSVARLIG SØKER REDEGJØRELSE FOR Å INNVILGE DISPENSASJONSSØKNAD FRA REKKEFØLGEBSTEMMELSEN § 3.1.8
Søker har i hovedsak oppgitt følgende begrunnelse for søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen § 3.1.8:

"Tiltakshaver har i egen sak (innsendt november 2022) søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens krav om å opparbeide fortau langs eiendommen. Denne søknaden er p.t. ikke avgjort, og det søkes derfor dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene, slik at det kan gis midlertidig brukstillatelse før dispensasjon er gitt og/eller fortau er opparbeidet.
Avkjøring til eiendommen er opparbeidet, og parkeringsarealene vil bli opparbeidet i henhold til reguleringsplan og situasjonsplan før det søkes om midlertidig brukstillatelse. De øvrige punktene i rekkefølgebestemmelsene vil være oppfylt ved innsending av søknad om midlertidig brukstillatelse.
Det vil dermed kun være en avkjørsel fra Skogveien til Skogveien 9,11 og13.
Siden dispensasjonssøknaden har blitt liggende ubehandlet i kommunen i 10 måneder, er prosjektet nå kommet til det punkt der boenhetene snart er klart til innflytting, og det skal søkes om midlertidig brukstillatelse.
Sett i lys av det store behovet for boliger av denne typen i Sortland, finner ansvarlig søker det urimelig at brukstillatelse hindres som følge av at nevnte søknad ikke er behandlet.
Når det gjelder det trafikksikkerhetsmessige rundt denne saken, vises det til innsendt dispensasjonssøknad (sak 23/61), der det argumenteres for at trafikksikkerheten ikke er dårligere her enn i resten av Skogveien, eller omkringliggende gater.
På denne bakgrunn søkes det om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene i påvente av at dispensasjonssøknad ferdigbehandles."

Vurdering av dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.1.8 for opparbeidelse av gang- og sykkelvei
Bestemmelsen § 3.1.8 fastsetter følgende krav til opparbeidelse av gang- og sykkelvei:
«Gang/sykkelvei som grenser mot eiendom 15/585 skal være ferdigstilt før brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse for nye bygg på eiendommen kan gis.»

Hensynet bak bestemmelsen
Intensjonen bak planens rekkefølgekrav er at sikker gangvei for myke trafikanter er ferdig etablert, og opparbeidet, før omsøkte tiltak skal kunne få midlertidig brukstillatelse. Bestemmelsen skal med dette sikre både offentlige og private hensyn med opparbeidelsen av gang- og sykkelfeltet bl.a. til skoleelever til og fra Sortland Barneskole.

Omsøkte dispensasjon fra rekkefølgekravet vil medføre at regulert gang- og sykkelvei, omtalt som O_SGS2, til Skogveien ikke vil være ferdig opparbeidet til det gis midlertidig brukstillatelse for byggeprosjektet på omsøkte eiendom.
Tiltaket befinner seg med kort avstand til Sortland Barneskole. Skogveien er i den senere tid, og på grunn av endret kjøremønster, eksempelvis blitt barne- og ungdomsskoleelever sin hovedfartsåre til og fra bl.a. Sortland Barneskole. Det kommer også frem i planbeskrivelsen til gjeldende reguleringsplan at Skogveien har ikke blitt oppgradert på lang tid og fremstår i dag som en enkel grusvei hvor både bilister og gående benytter samme veiareal. Det er derfor av særs viktighet for myke trafikanter at denne gang- og sykkelveien opparbeides i henhold til gjeldende plangrunnlag.
Videre kommer det frem i denne beskrivelse viktigheten av at Skogveien opparbeides for å kunne ivareta en sikker ferdsel av myke trafikanter, spesielt med tanke på barneskolelever som nå bruker denne som sin hovedsfartsåre til og fra skolen. Det er videre av samfunnsmessige, og offentlighetens interesser, at dette veistrekket oppgraderes til en tilfredsstillende utførelse.
Det som likevel vil kunne veie opp for at hensynet bak bestemmelsen ikke skal vesentlig tilsidesettes vil være å tillegge dispensasjonsvedtaket vilkår. I så tilfelle kan det innvilges dispensasjonen med vilkår om at gang- og sykkelvei, o-SGS2, bekreftes opparbeides til søknad om ferdigattest, og senest innen 01.11.2024.

Formannskapet er derfor kommet til at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt dersom det ikke stilles vilkår knyttet til dispensasjonsvurderingen. Det må da vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Fordeler og ulemper
Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies. Det vil derfor være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som veier tyngst når det er snakk om fordeler og ulemper. Kravet til overvekt av fordeler må videre ses i lys av hvilke forhold som taler mot en dispensasjon, slik at interesseavveiningen blir relativ.

Ulempen ved å innvilge dispensasjonssøknaden fra å opparbeide gang- og sykkelvei vil være at en trafikkert hovedfartsåre forblir gruslagt og usikker for myke trafikanter som benytter dette veistrekket daglig.
Under viser et skjermbilde tatt av Google Streetview av omtalte veistrekke det nå søkes om dispensasjon fra.



Skjermbilde av eksisterende situasjon hentet fra google streetview Skogveien – bildet er tatt juli 2022

Det kommer også frem i reguleringsplanen planbeskrivelse at Sortland kommune, sammen med Statens Vegvesen, har utarbeidet en plan for sammenhengende gang- og sykkelveinett for Sortland. Skogveien er en av hovedrutestrekninger. Videre kommer det frem i planbeskrivelsen at Skogveien er hovedadkomst mellom skolene i sentrum, og Blåbyhallen/idrettsbanen og videre sørover. Det påpekes i den sammenheng at det er svært mange myke trafikanter som benytter denne veien.
Opparbeidelsen av gang- og sykkelvei i dette strekket vil være en del av en større plan for en oppgradering, i tillegg til å kunne bedre legge til rette for de myke trafikantene som benytter dette veistrekket daglig. Skogveien er i dag av dårlig kvalitet og har behov for en oppgradering. Uten krav om opparbeidelse i reguleringsbestemmelsen vil dette naturlig nok hindre at dette veistrekket forblir lik det er i dag, uten bedre og mer trafikksikker tilrettelegging for myke trafikanter.
Det vil derfor være en tungtveiende ulempe ved å innvilge dispensasjonen uten videre vilkår som sikrer en opparbeidelse av veien i byggesaken.

Et av forholdene som kan tale for å innvilge dispensasjonen i denne saken vil følgelig være at kommunen kan behandle søknad om, og vedta, midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Adkomstvei vil derimot kunne gi uforutsette og trafikkfarlige situasjoner i møte med myke trafikanter, frem til ferdig opparbeidelse som vil føre til store ulemper for allmennheten.
Det at omsøkte prosjekt innebærer en fortetting, og i så måte en økning i antall beboere på eiendommen enn eksisterende situasjon, vil også innebære en større belastning av skogveien.
Siden tiltaket helt fra starten av er planlagt med en underdekning av parkeringsplasser, argumenteres

det for å gi dispensasjonen, fordi tiltaket i praksis egentlig ikke vil endre bilbelastningen av Skogveien. I så måte vil et fortettingsprosjekt av denne karakteren utgjøre større belastning på Skogveien i form av myke trafikanter enn det dagens situasjon.
Fordelen ved å innvilge en dispensasjon vil være at beboere med dette vil kunne flytte inn før gang- og sykkelveien er ferdig opparbeidet.
Det vil i denne sammenheng være premissgivende at en opparbeidelse av gang- og sykkelveien kan utsettes til det søkes om ferdigattest, og da senest til 01.11.2024.

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

Delkonklusjon: Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for oppfylt, og at dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3.1.8 kan innvilges.

KONKLUSJON
Administrasjon anbefaler å innvilge dispensasjon fra rekkefølgekravene § 3.1.5 og § 3.1.8 med følgende vilkår:
Til dispensasjon fra § 3.1.5 - ferdigstillelse av lekeplass, må denne bekreftes ferdig opparbeidet senest til 01.06.2024.
Til dispensasjon fra § 3.1.8 - krav om ferdig opparbeidelse av gang- og sykkelvei, må denne bekreftes ferdig opparbeidet til søknad om ferdigattest og da senest til 01.11.2024.
Vilkårene forutsetter at ny, skriftlig bekreftelse sendes administrasjonen innen opplistede datoer.
Dersom Formannskapet ev. kommer til at dispensasjonsvilkår ikke oppfylles, må hele eller deler av dispensasjonssøknaden avslås.

Vedlegg:
Søknad om dispensasjon
Merknad-til-nabovarsel-1-20230911-REMI-JOHNSEN
Merknad-til-nabovarsel-1-20230904-ANNE-LISE-HALVORSEN
Kvittering-for-nabovarsel-1-20230830-1456
Nabovarsel-1-20230830-1456
E-postmelding.
Skogveien 11 - dispensasjonssøknad
E-postmelding.
Skogveien 9-11 - dispensasjonssøknad
Skogveien 9-11 - dispensasjonssøknad
Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser
20220610 - A3 - 42.F01 Fasader (L)(843951)
20220610_sitplan og terrengsnitt (L)(843952)
Kvittering-for-nabovarsel-20221005-1028 (1) (L)(843953)
Nabovarsel-20221005-1028 (L)(843954)
SvarPaaNabovarsel (4) (L)(843955)
SvarPaaNabovarsel (5) (L)(843956)
søknad om dispensasjon