Avsender:
Sortland kommune
Postboks 117
8401 SORTLAND

Multiconsult Norge AS
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Gnr. 15, bnr. 531 m.fl. - innvilgelse av dispensasjon fra regulert turdrag for etablering av renseanlegg og fjernvarmeanlegg, og atkomst i strid med gjeldende plan

Vedlagt følger en forsendelse fra Sortland kommune.

Med hilsen
Sortland kommune

Sortland kommune
PLAN OG FORVALTNING

Dato:	06.12.2022	Deres dato:
Saksbehandler:	Trude Oma	03.10.2022
Direkte telefon:		Deres ref.:
ArkivsakID:	22/3609	
JpostID:	22/34246	

Multiconsult Norge AS
Postboks 265 Skøyen

0213 OSLO

Gnr. 15, bnr. 531 m.fl. - innvilgelse av dispensasjon fra regulert turdrag for etablering av renseanlegg og fjernvarmeanlegg, og atkomst i strid med gjeldende plan

Delegasjonssak	Delegasjon
670/22	Delegert administrasjon

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Strandgata	15	531 m.fl.		

Tiltakshaver: Sortland kommune

Tiltakets art:	Tiltakets størrelse:
Dispensasjon fra arealformål turdrag (GT) i Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027.	

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gis det dispensasjon fra Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027 som omhandler areal avsatt til (GT) turdrag ved eiendom gnr. 15 bnr. 531 m.fl., Strandgata.

Vilkår:

1. Forskrift om avkjørsel fra offentlig vei skal følges.
2. Avkjørsel anlegges i henhold til godkjent situasjonsplan når tiltaket er ferdig prosjektert.
3. Leder avkjørsel over grøft, skal den ha stikkrenne med nominell diameter minst 300 mm.
4. Avkjørsel må ikke lede overvann eller søle inn på kommunal vei.
5. Avkjørsel må ikke legges høyere enn veikanten til kommunal vei.
6. Avkjørsel må legges vinkelrett på kommunal vei.
7. Avkjørsel og stikkrenne skal holdes ved like av grunneier eller bruker av avkjørselen.
8. For å ivareta forbindelseslinjen ned til sjø skal det etableres et fortau langs sørsiden av Kong Øysteins vei. Mellom fortau og kjørebane skal det etableres et grøntdrag som skal beplantes.
9. Det må sendes inn søknad om endring for eventuelle søknadspliktige endringer av tiltaket.

Tegningsdokumentasjon:
Tillatelsen er basert på følgende kart og tegninger:
1. Prinsippskisser, datert 03.10.2022.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen. Er oppmålingsforretning ikke gjennomført innen 3 år, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom matrikkelføring vil være i strid med matrikkelloven, jf. pbl. § 21-9 fjerde ledd. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Beskrivelse av tiltaket:
Søknaden gjelder dispensasjon fra arealformålet GT, angitt i Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, her turdrag.

Sortland kommune ønsker å legge tiltrette for etablering av renseanlegg og Vesterålskraft ønsker å legge til rette for utvidelse av eksisterende fjernvarmeanlegg på eiendom 15/2032. Dette vil også medføre å etablere kjøreadkomst til etablert kum på eiendom 15/531.

Deler av det berørte området er i kommunedelplanen avsatt til turdrag, GT. Det er også regulert til park i gjeldende reguleringsplan.

I bestemmelsene til KDP defineres turdrag slik:
«grønne forbindelseslinjer som skal sikre sammenhenger atkomst til marka, sjøen, friområder og parker».

Det angis ingen spesifikke krav for arealformålet GT utover at det aktuelle området skal inngå i reguleringsplanene for felt N/OT/F/B1 eller N/OT/F/B2. Dette er større felt nord og sør for turdraget som er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål i KDP. Ellers er eiendom 15/2052 og 15/2032 avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Strandgata er en kommunal vei og tillatelse til tiltak er også avhengig av en avkjørselstillatelse. Det er kommunen som er veimyndighet.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til spesialområdet (VA) Vann og avløpsanlegg og (F) fjernvarmeanlegg og deler av arealet er også er regulert til park (G)gjennom reguleringsplan Natsteinøyra, plan id 2002183 vedtatt 24.10.2022.

Etter gjeldende reguleringsplan kan tillatelse til avkjørsel fra T1 gis ved søknad om tillatelse til tiltak for respektive byggeområdet. Dette vil derfor blir behandlet ved en fremtidig byggesøknad.

Eiendommen omfattes av og ligger i et område som er avsatt til GT, turdrag gjennom Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, vedtatt 03.09.2015. Det er her planene om utvidelse kommer i konflikt med aktuelt arealformål. Se fig. 1.



Utsnitt fra Byplan Sortland 2015-2027. Tiltaksområdet er markert med rødt. Fig. 1.

Turdraget er del av et større parkdrag som er regulert i plan for Natsteinsøyra. Det avsatte parkbeltet i reguleringsplanen er ca. 31,5 m bredt. Den sørlige delen av parkbeltet er i ettertid av vedtatt reguleringsplan i 2002 blitt utfylt og avsatt til turdrag i KDP. Eiendom 15/2052 er i reguleringsplanen avsatt til vann- og avløpsanlegg, og eiendom 15/2032 er avsatt til fjernvarmeanlegg.

Reguleringsplanen for Natsteinsøyra er i vedlegg til kommunedelplanens bestemmelser listet opp

som en av flere reguleringsplaner i Sortland kommune som skal oppheves. Opphevelsen av reguleringsplanen er pr. d.d. ikke vedtatt. Den er derfor juridisk bindende frem til noe annet er vedtatt. Se fig 2.



Utsnitt av tiltaksområdet – hentet fra gjeldene reguleringsplan. Fig. 2.

Ut fra figur 2 kan man se at tiltaket bare delvis vil være i strid med arealformålet . Det er selve utvidelsen som kommer i konflikt med regulert parkområde og som i kommunedelplanen er avsatt til GT.

Uttalelser fra andre myndigheter:
Bygningsmyndigheten finner det ikke nødvendig å innhente uttalelse fra andre instanser etter pbl. § 21-5, når søknaden anses å være et spørsmål av lokal karakter som ikke berører regionale eller statlige myndigheters interesser. Området er regulert og det er kommunen som er dispensasjonsmyndighet.

Uttalelser fra andre kommunale etater:
SK Kommunalteknikk vei / SK Kommunalteknikk VA:
Bygningsmyndigheten har innhentet uttalelse fra SK Kommunalteknikk vei. Alle vilkår er samlet og opplistet i vedtaket. Nedenfor er uttalelsen gjengitt i kortform:

Kommunalteknikk vei har ingen innsigelser til de omsøkte avkjørsel. Under følger standardkrav:

- Forskrift om avkjørsel fra offentlig vei skal følges.
- Avkjørsel anlegges i henhold til godkjent situasjonsplan når tiltaket er ferdig prosjektert.
- Leder avkjørsel over grøft, skal den ha stikkrenne med nominell diameter minst 300 mm.
- Avkjørsel må ikke lede overvann eller søle inn på kommunal vei.
- Avkjørsel må ikke legges høyere enn veikanten til kommunal vei.
- Avkjørsel må legges vinkelrett på kommunal vei.
- Avkjørsel og stikkrenne skal holdes ved like av grunneier eller bruker av avkjørselen.

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

Dispensasjon:
Det søkes om dispensasjon fra avsatt arealformål til GT i kommunedelplanen. Deler av arealet er også avsatt til parkområde i gjeldende reguleringsplan. Dispensasjonsvurderingen vil bli behandlet

under ett da hensynet med arealformålet i kommunedelplanen er lik og tilsvarende for regulert park. Arealformålet i begge planer har til formål å sikre grønne forbindelseslinjer til marka, sjøen, friområder og parker. Det søkes om dispensasjon for å legge opp til en fortetting i et etablert næringsområde og samlokalisering av viktig infrastruktur.

Gjeldende reguleringsplan § 4.1.2 angir at mindre deler av regulert parkområde (G) kan brukes til skjulte rørføringer og lignende for område som er regulert til VA og F. Med bakgrunn i turdragets begrensete kvaliteter foreslås en omdisponering av området for å kunne utvide eksisterende fjernvarmeanlegg og utbygging av et nytt renseanlegg. For å ivareta forbindelseslinjen ned til sjø vil det etableres et fortau langs sørsiden av Kong Øysteins vei. Mellom fortau og kjørebane vil det etableres et grøntdrag hvor det vil være beplantning.

Etter pbl. § 19-2 andre ledd må to vilkår være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. For det første kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre er det et vilkår for dispensasjon at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Relevante momenter i vurderingen om disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt er *konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet, statlige og regionale rammer og mål, allmenne hensyn i området, og naturmangfold.*

Hovedhensynet til gjeldende plan og overordnet arealdisponering er å legge til rette for å sikre grønne forbindelseslinjer til marka, sjøen, friområder og parker.

Turdraget var opprinnelig tenkt som et parkdrag i reguleringsplanen for Natsteinøyra. Med en bredde på litt over 30 m var parkdraget i utgangspunktet smalt. I dag er det etablert en fylling på nesten halve området, hvor det mellomlagres utstyr og maskiner i tilknytning til næringsområde i sør. Utfyllingen flyter delvis inn i turdraget. Med bakgrunn i turdragets bredde, og forhold til utfylling og etablert fjernvarmeanlegg vurderes området ikke å ha verdi som oppholds- og rekreasjonsområde. Området vurderes også å ha begrenset verdi som grønn forbindelseslinje. Med bakgrunn i turdragets begrensede kvaliteter foreslås en omdisponering av området for å kunne utvide eksisterende fjernvarmeanlegg og utbygging av et nytt renseanlegg.

For å ivareta forbindelseslinjen ned til sjø vil det etableres et fortau langs sørsiden av Kong Øysteins vei. Mellom fortau og kjørebane vil det etableres et grøntdrag hvor det vil være beplantning. I så måte vil dispensasjon fra gjeldende GT være i strid med arealformålet, men ikke i vesentlig grad da det vil bli tilrettelagt for å ivareta en ferdelslinje ned til sjøen langs sørsiden av Kong Øysteins vei.

På sørsiden av Kong Øysteins vei langs fjernvarme- og renseanlegget foreslås det etablert et fortau. Mellom fortau og kjørefelt etableres det et område for beplantning. Dette er samme løsning som lenger opp i Kong Øysteins vei. Etablering av fortau med bredde på 3 m og grøntdrag vil medføre at veibredden reduseres til 6 m, noe som er i tråd med avsatt veibredde i reguleringsplanen for Sortland brannstasjon. Det etableres også et fortau mot Strandgata. I så måte vil tiltaket være med å skape helhet i området for øvrig og dette vil være en styrke som taler for å innvilge en dispensasjon for aktuelt arealformål.

Etablering av renseanlegg vil bidra til å rense avløpsvann som slippes ut i sjøen, og være i tråd med Norsk vann sin nasjonale bærekraftstrategi for vannbransjen. I strategien beskrives vannbransjens medansvar og rolle i arbeidet for en bærekraftig utvikling i tråd med bl.a. FNs bærekraftmål. Både fjernvarme- og renseanlegg er viktig infrastruktur og en utbygging av disse anleggene vil være i tråd med FNs bærekraftmål nr. 9 som bl.a. omhandler å bygge bærekraftig og solid infrastruktur av høy kvalitet.

Et annet viktig moment er konsekvensen for miljøet. Etablering av renseanlegg vil bidra til å

redusere direkteutslipp fra avløp i sjø. Hensynet til parkområdet vil blir betraktelig redusert ved å omdisponere et større areal til utvidelse av renseanlegg og fjernvarmeanlegg, men vil ikke bli vesentlig tilsidesatt eller skadelidende, da det vil etterstrebes å tilrettelegge for å opprettholde et noe redusert grøntdrag. Det er betinget et villkår for dispensasjon at det må etableres fortau og et grøntdrag for å opprettholde den regulerte ferdelslinjen til sjø og grøntområdet i området.

Tiltakene vil bli en del av den framtidige infrastrukturen på Sortland, og vil bidra til å sikre energiforsyningen og begrense forurensende utslipp i sjø. Ferdsellinjen til sjø og grøntområdet vil bli noe forringet, men vil ikke bortfalle i sin helhet.

Bygningsmyndigheten finner at tiltaket ikke medfører vesentlig tilsidesettelse av nevnte hensyn. Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Hensynet blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Til det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd, må det foreligge positive angitte grunner på søkersiden for å kunne dispensere.

Fordelen ved å innvilge dispensasjon er blant annet et miljø- og arealmessig samfunnsperspektiv, der man kan bygge ut et allerede eksisterende regulert fjernvarmeanlegg framfor å bygge nytt på en ny lokasjon. Et renseanlegg vil også være med å bidra til et redusert direkteutslipp i sjø. Dette er viktige momenter og vektlegges tungt med hensyn til hva renseanlegget vil bety for miljøet. Ulempen er at gjeldende plan vil bli svekket. Det er likevel slik at selve reguleringsplanen for området er tiltenkt opphevet, men det er pr. dags dato ikke politisk vedtatt å oppheve denne. Å gi tillatelse til dispensasjoner gir manglende forutsigbarhet og styring gjennom planprosesser, da hovedregelen er at endring av arealformål krever regulering.

Det har ikke vært negative uttalelser til omsøkt dispensasjon, og omdisponering av deler av parkområdet til en utvidelse av renseanlegg og fjernvarmeanlegg er til fordel for både innbyggere og samfunnsnyttig infrastruktur. Tiltaket vil bli en del av den fremtidige infrastukturen på Sortland og vil bidra til å sikre engergiforsyning og begrense utslipp til sjø. Strøket har over tid også endret noe karakter. Park-/grøntområdet har ikke blitt opparbeidet og næringsområdene har spredt seg utover, uten at det har vært et definert turområde. En annen fordel med å innvilge dispensasjon er at kommunen nå kan sette krav til at det etableres et grøntdrag på restarealet og viser til at bestemmelsene i gjeldende plan for parkområdet må tilstrebes for det arealet som blir igjen, se § 5.1.3. Å få anlagt fortau og få deler av arealet beplantet er et viktig samfunnshensyn som kommer til fordel for myke trafikanter og trafikksikkeheten.

Bygningsmyndigheten finner at fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering og at delkonklusjonen er at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Bygningsmyndigheten finner ikke at innvilgelse av dispensasjon i foreliggende sak vil medføre presedens i andre lignende saker.

<u>Konklusjon:</u>
Med bakgrunn i vurderingen ovenfor har Sortland kommune kommet frem til at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, og at dispensasjon fra arealformålet (GT) kan innvilges.

Kulturminner:
Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden og kulturminneplan Sortland 2020-2030, uten funn. Det gjøres imidlertid oppmerksom på, at skulle det under arbeidet i marken komme frem gjenstander eller strukturer som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes til Samisk kulturminneråd og Kulturetaten, Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 § 8.

Tiltakets virkning på naturen:

Naturmangfoldloven har til formål å gi regler om bærekraftig bruk og vern av naturen.
I henhold til naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer for utøving av offentlig myndighet.

§ 8 – Kunnskapskravet
Kravet om kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og omfang. Den kunnskap som foreligger skal vektlegges. Følgende kunnskapskilder er kontrollert og vurdert som relevante:
• Artsdatabanken (http://artskart.artsdatabanken.no): Ingen registreringer.
• Naturbasen (http://kart.naturbase.no): Deler av området er registrert som potensiell tilgjengelig strandsone.
• Kilden Skoglandskap (http://kilden.nibio.no): Området er registrert som arealtype bebygd.

§ 9 – Føre var-prinsippet
Det skal vurderes om det kan foreligge sannsynlighet for reell risiko for alvorlige eller irreversible skader på naturmangfoldet. Med utgangspunkt i kunnskapsgrunnlaget vurderes det ikke som sannsynlig at tiltaket vil utløse risiko for alvorlige eller irreversible skader på naturmangfoldet.

§ 10 – Samlet belastning
En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Det aktuelle naturmangfoldet påvirkes ikke av andre tiltak/inngrep eller av andre påvirkningsfaktorer, jf. naturmangfoldloven § 10.

§ 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver
Eventuelle kostnader ved miljøforringelse vil bæres av tiltakshaver såfremt det står i forhold til tiltakets omfang og karakter.

§ 12 – Miljøteknikker og lokalisering
For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal de teknikker og driftsmetoder som gir best samfunnsmessig resultat benyttes. Tiltaket vurderes ikke å ha negativ påvirkning på naturmangfoldet i eller nærheten av planområdet.

Gebyrorientering:
Gebyrer er fastsatt i henhold til kommunens gebyrforskrift.

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Behandling av dispensasjon som ikke krever ekstern høring	2 600,-	1	2 600,-	Sortland kommune

Myndighet:
Saken medfører ikke presedens og behandles administrativt i medhold av kommunens delegeringsreglement.

Klagerett:
Denne avgjørelsen et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Du har rett til å klage vedtaket til klageinstansen. Klageinstansen er det forvaltningsorgan som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Eventuell klage sendes: Sortland kommune, Postboks 117, 8401 SORTLAND.

Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdigbehandlet av statsforvalteren, påhviler tiltakshaver.

Vedlegg:

25.11.2022	539192	Fjernvarme og renseanlegg - perspektiv mot sør_210622
25.11.2022	539191	Fjernvarme og renseanlegg - perspektiv mot nord_210622
25.11.2022	539190	Fjernvarme og renseanlegg - situasjonsplan_220622

Med hilsen

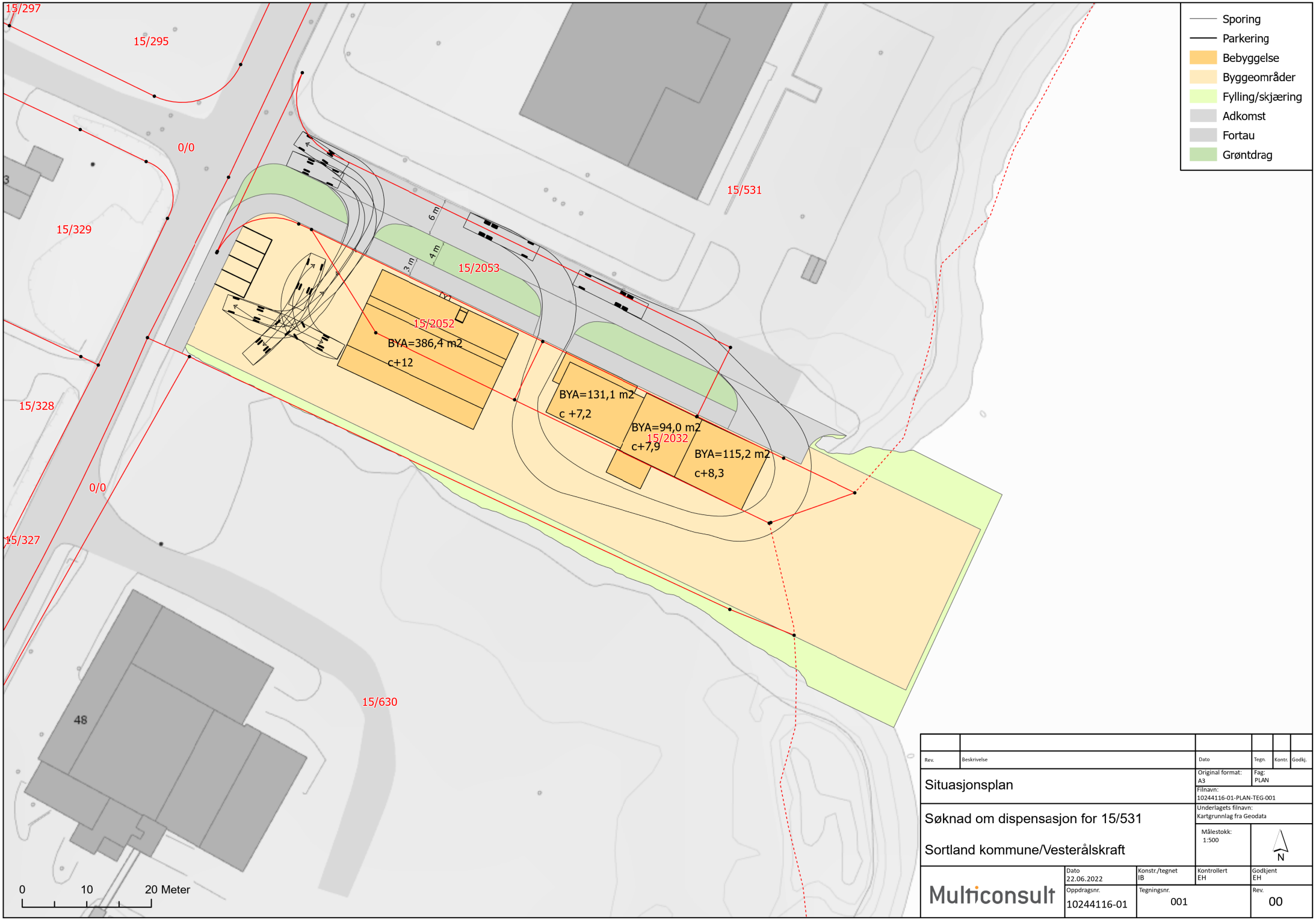
Kato Lund
Enhetsleder

Trude Oma
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Kopi til:

Sortland kommune Suorttá Souhkan Postboks 117 8401 SORTLAND



Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.

Situasjonsplan

Søknad om dispensasjon for 15/531

Sortland kommune/Vesterålskraft

Original format: A3	Fag: PLAN			
Filnavn: 10244116-01-PLAN-TEG-001				
Underlagets filnavn: Kartgrunnlag fra Geodata				
Målestokk: 1:500				

Multiconsult

Dato	Konstr./tegnet	Kontrollert	Godkjent
22.06.2022	IB	EH	EH

Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
10244116-01	001	00