Sortland kommune
v/Torbjørn Furu
Deres ref.23/2392
Dato: 13.02.2023

SØKNAD OM DISPENSASJON
Fradeling av parseller

Det vises til «TILBAKEMELDING OM MANGLER FOR FRADELING OG BEHOV FOR AVKLARING, BAKKELIA» der kommunen krever bebyggelsesplan/detaljregulering for fradeling av parseller B17, B24 og B26.

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelse paragraf 2.2 vedrørende krav til bebyggelsesplan/detaljregulering for fradeling.

Planstatus

Reguleringsplan id 1999151, konsentrert småhusbebyggelse

Begrunnelse

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene ved en fradeling vil ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, dette begrunnes av følgende:

Hensynet bak bestemmelsen blir ivaretatt av detaljgraden til eksisterende plan.
Hensynet bak bestemmelsen er i utgangspunktet god, men på bakgrunn av detaljgraden av den eksisterende reguleringsplan, som innehar klare og tydelige bestemmelser for vei, vann, avløp, mønehøyde, fasade mv. – fremstår en detaljregulering som overflødig.

Detaljreguleringer på tampen av en utbyggingspressens vil ikke utfylle det hensynet eller formålet bestemmelsen er ment for å ta/ha.
En detaljregulering av de aktuelle enhetene som ønskes fradelt vil ikke tilføre noen ny verdi for området slik situasjonen er i Bakkelia nå. Området er snart ferdig utbygd (for øvrig uten detaljreguleringer), hvor de tre aktuelle parsellene som er regulert til boligformål i denne saken fremgår som «siste rest».

Hensynet blir ikke tilsidesatt.
Hvis kommunen/planavdelingen ønsker at områdene detaljreguleres vil ikke en dispensasjon fra plankravet i fradelingsaker tilsidesette hensynet. I senere saker knyttet til etablering bygg og infrastruktur på de aktuelle eiendommene står kommunen fritt til fremme kravet.

Det gjøres også oppmerksom på følgende.

Det fremstår som prematurt å kreve en detaljregulering av en eiendom i en fredalings-prosess, da tiltakshaver i de aller fleste tilfeller ikke har avgjort hvem eller hva som skal bygges på eiendommen i en så tidlig fase.

Vi ønsker også å argumentere for at fradelingen er i tråd med god byutvikling, der fradelingen fremstår som et ledd i fortetningen av et delvis utbygd område.

Med hilsen

Bulldozer Maskinlag

BULLDOZER MASKINLAG
GEOPRO AS