Norconsult

Sortland kommune
Postboks 117
8401 Sortland
Kopi: Bulldozer Maskinlag

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
24/407	52309188/Dispensasjonssøknad	2024-03-06

Dispensasjonssøknad for fradeling av parseller på eiendom 15/1919

I henhold til plan og bygningsloven (pbl) §§ 19-1 søkes det dispensasjon fra gjeldende regulering, på vegne av Bulldozer Maskinlag.

Bulldozer Maskinlag er eier av eiendom; Gårdsnummer og Bruksnummer (Gr.nr/Br.nr) 15/1919 og søker herved om dispensasjon fra plankrav om bebyggelsesplan iht gjeldende reguleringsplan, PlanID 1999151, og bestemmelse § 2.2.

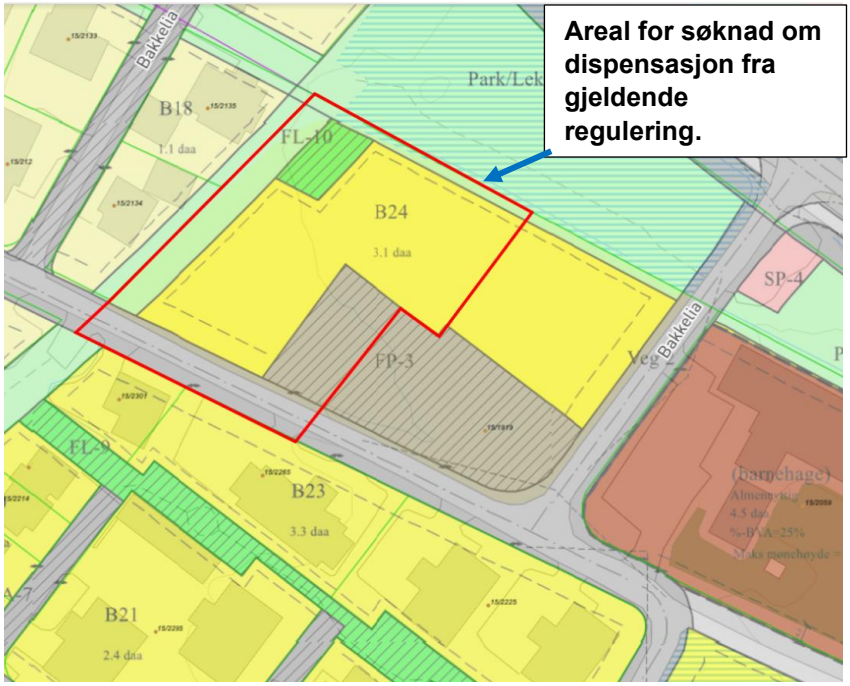
Bakgrunn

På eiendom og areal som søkes fradelt, er det planlagt for ny bebyggelse med 2 leilighetsbygg med 8 leiligheter i hvert bygg. Leilighetsbygg skal huse Ukrainske flykninger. Tiltak er unntatt lov om regulering og byggesøknad er godkjent iht Pbl §20-9.

Grunneier sendte inn søknad om fradeling av ny grunneiendom på bakgrunn av unntaksregelen i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-9, den 05.01.2024.

Sortland kommune v/Plan og forvaltning ga avslag på søknaden om fradeling av ny grunneiendom etter pbl.§ 20-9 den 26.01.2024, fordi unntaksbestemmelsen etter kommunens skjønn ikke omfatter fradeling av ny grunneiendom.

Ønsket fradeling må derfor omsøkes og behandles etter ordinære regler i plan- og bygningsloven.



Figur 1. Oversikt over areal som skal fradeles på eiendom 15/1919 (kommunekart.com)

Nabovarsel og merknader

Det ble sendt ut nabovarsel til 105 berørte naboer og gjenboere. Det er kommet inn til sammen tre merknader. Merknadene er behandlet i tabell 1. Etter vår vurdering er det ingen merknader som er av en slik art at de er i konflikt eller har direkte påvirkning på hjemmelsgrunnlag for søknad om fradeling av eiendom. Merknadene tas derfor til orientering.

***Tabell 1.**. Oppsummering av innspill til nabovarsel med plankonsulents kommentarer.*

Nr.	Avsender	Innspill/merknad og planleggers kommentar
1	**TOBIASSEN HARRY-ANDRE**	
	26.02.2024	**Innspill/merknad** 1. Vi motsetter oss denne dispensasjonssøknaden. Dette på bakgrunn av at det her søkes om fradeling av en tomt som er for små til det tiltenkte formålet, for deretter å søke om dispensasjon på utnyttelsesgrad. Videre begrunnes alle søknader i denne prosessen feilaktig med henvisning til at det skal bygges leilighetsbygg for Ukrainske flykninger. Noe vi tviler på at er tilfelle, da disse ikke egner seg til formålet. Vår bekymring er at Sortland Kommune gjennom boligstiftelsen her skaper en getto for vanskeligstilte, mitt mellom en skole og barnehage.
		Kommentar 1. Tas til orientering. Det søkes her om dispensasjon fra plankrav til ny reguleringsplan. Fradeling av eiendom vil ikke tilføre noen endringer utover de tillatelser som allerede er gitt. Dispensasjonssøknad tar ikke stilling til

		utnyttelsesgrad. Dette er et krav som må stilles i byggetillatelse. Dispensasjonssøknaden tar ikke stilling til bruk annet enn en videreføring av gjeldende boligformål.
2	**TRE-BO AS**	
	22.02.2024	**Innspill/merknad** 1. Det er sendt varsel til eiendom 15/2104. TRE-BO er ikke eier av denne eiendom. Har for øvrig ingen merknader til tiltaket.
		Kommentar: 1. Tas til orientering
2	**LINDBERG RENE BJERKNES**	
	21.02.2024	**Innspill/merknad** 1. Ønsker ikke at det skal bygges små leiligheter på eiendommen. Er heller for at det bygges leiligheter eller 2 mannsboliger som selges på det åpnene markedet. Området har allerede beboere i vanskelige situvasjoner som skaper en del uro i gata. Hva vil skje når ukrainerne skal flytte hjem til Ukraina? Blir dette boliger med rus og andre flyninger som skaper like mye uro? Skal vi ha en felles samlingspunkt for personer i vanskelige situvasjoner i en gate med så å si kun barnefamilier?
		Kommentar: 1. Tas til orientering. Det søkes her om dispensasjon fra plankrav til ny reguleringsplan. Fradeling av eiendom vil ikke tilføre noen endringer utover de tillatelser som allerede er gitt. Dispensasjonssøknad tar ikke stilling til utnyttelsesgrad. Dette er et krav som må stilles i byggetillatelse. Dispensasjonssøknaden tar ikke stilling til bruk annet enn en videreføring av gjeldende boligformål.

Tiltaket – hva det søkes dispensasjon for

Dagens situasjon

I gjeldende reguleringsplan er eiendom avsatt til boligbebyggelse i delfelt B24. Aktuelt område det søkes dispensasjon for, er i dag ubebygd. Det er ingen bebygges innenfor B24. Deler av areal som søkes fradelt utgjør opparbeidet adkomstvei.

Planlagte endringer

Tiltakseiendommer 15/1919

- Fradeling av eiendom som vist i figur 1. Areal for fradeling utgjør areal som er byggesøk og godkjent for ny boligbebyggelse med to leilighetsbygg.

Vurdering av konsekvenser – fordeler vs. ulemper

Fordeler:

Fradeling skal gjennomføres for eiendom 15/1919, som allerede er godkjent for utbygging, med bakgrunn i unntaksbestemmelse Pbl §20-9. Eiendommen er detaljregulert og godkjent for boligbebyggelse. En ny reguleringsplan vil ikke tilføre noen ny momenter i saken, en det som allerede er godkjent i byggesøknad. Man unngår derfor unødig saksbehandlingstid for alle parter. Området som søkes fradelt ligger innenfor en gjeldende reguleringsplan, som i stor grad er utbygd med flermannsboliger. En fradeling vil dermed ikke påvirke eller gi noen endringer utover det som allerede er godkjent.

Ulemper:

En fradeling omfatter ingen fysiske tiltak og har således ingen ulemper for naboer eller øvrige parter.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan «Lamarka Sør»

Det søkes herved dispensasjon fra reguleringsplanens krav til bestemmelse § 2.2 «*bebyggelsesplan*» for fradeling.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS



Lars A. Uttakleiv

Planlegger
Mob: +47 47 05 74 19
lars.andre.uttakleiv@norconsult.com
Norconsult AS
Skoleveien 1, 9407 Harstad
Tel: + 47 67 57 10 00
www.norconsult.no