TRE-BO AS
MESTERHUS
AUTORISERT ENTREPRENØRFORRETNING – TRELAST – BYGGEARTIKLER

LILANDVEIEN 150
8407 SORTLAND
TELEFON: 76 11 30 80
post@tre-bo.no
www.tre-bo.no
BANK: SPAREBANKEN NORD – NORGE
BANKGIRO: 4570 05 51737
ORG.NR.: NO 921 911 157 MVA

Sortland kommune
v/Byggesak
Postboks 117
8401 Sortland

SORTLAND, 11.03.2024

Vedr. saksnr. 23/3904 – Søknad om fradeling av tomter

Viser til tidligere korrespondanser i denne saken. Det er nevnt at man bl.a. kan søke om dispensasjon.

Ut fra ovennevnte tillater vi oss og søke dispensasjon fra byplan Sortland - planbestemmelse § 1.1.1, og 2.2.1, om fradeling av 3 stk boligtomter i B10 før reguleringsplan er godkjent.

Bakgrunn for søknad om dispensasjon
I 2017 starter vi reguleringsarbeid med Sørlia boligfelt som ligger i B10 og deler av B9 jf. byplan. Av forskjellige årsaker har utarbeidelsen av reguleringsarbeid tatt lang tid. I dispensasjonssøknaden ligger tomtene inntil gnr. 15 bnr. 319, og går mot sør/vest og langs et svært bratt terreng som er vanskelig å utnytte. I pågående reguleringsarbeid er det planlagt ei boligrekke fra eiendom gnr. 15 bnr. 1905 mot sørvest slik at området mellom disse boligtomtene er det planlagt et friområde (stiplet linje). Se vedlagt oversiktskart.
Videre vil adkomstveien mot Sørlivn. justeres inn i forhold til de omsøkte fradeling.

Oversiktskartet viser også hva som er definert som boligområde B9 og B10.
Det pågår arbeid med reguleringsplan for B10 og er en del av et større reguleringsområde Rundheia/Lamarka som går mot nord/vest. Reguleringsarbeid med planområdet B9 er noe vi jobber med internt.

Slik at fradeling av disse 3 stk tomter er forutsigbar i vår planleggingen av pågående reguleringsarbeidet og ivaretar utvikling av boligområdet på en god måte. Vi har gjort ei vurdert av boligfeltet B10 samlet under ett, slik at det ligger en helhetlig plan som vil ivareta planarbeidet på en tilfredsstillende måte.

I tidligere innsendt dokumentasjon er ledningsnett/infrastruktur/grunnforhold avklart.

I eksisterende byggeområder jf. planbestemmelser 1.1.2, kan det unntas fra det generelle plankravet i 1.1.1 dersom punkt a) til f) er oppfylt.
Nå gjelder det tydeligvis ikke i nye boligområder, men i denne fradelingsaken er alle punktene oppfylt og ikke konfliktfylt i forhold til omgivelsene som er positivt.

Sortland kommunen har i delegasjonsak 314/17, gitt tillatelse til oppføring av bolig som ligger i B10 jf. byplan. I denne byggesaken fremkommer det at bestemmelsene i byplan jf. 2.2 er lagt til grunn med bl.a. utnyttelsesgrad, krav til parkeringsplass ol.
I forbindelse med prosjektering av nye boliger vil vi forholde oss til disse bestemmelsene i B10.
I samme sak har Nordland fylkeskommune gjort ei planfaglig vurdering av området og konklusjon er at oppføring av boligen *ikke er i strid med regional politikk slik det blant annet er formulert i fylkesplans arealpolitiske retningslinjer*.
De har også vært på befaring i området i forbindelse med kulturminnefaglig vurdering og konkluderte med at tiltaket ikke synes å komme i konflikt med verneverdige kulturminner. Se vedlagt brev.

De siste årene har bygge bransjen vært rammet av koronaepidemi 20/21, kraftig prisstigning på materiell/mangel på byggevarer 21/22 og nå i 2023 ei kraftig renteøkning. Byggebransjen ligger nå nede for telling med tredje kvartal -23, laveste igangsetting av boligbygging siden målingene startet i 1999.
Det meldes stadig om permittering av ansatte og fortløpende konkurser i byggebransjen.
Vi er også i en tilsvarende situasjon med ansatte som er permittert/oppsagt pga. lite ordretilgang. Situasjon vår for 2024 vil være utfordrende. Derfor vil også et salg av tomtene være med å bl.a. finansiere ferdigstillelse av pågående reguleringsarbeid og skape byggeaktivitet.

Så er Sortland by i en slik situasjon at det har vært stor mangel på boligtomter i lang tid og er det fremdeles. Etterspørsel etter attraktive tomter sentralt på Sortland er stort. Dette vil også være et kjærkommet bidrag i 2024 for befolkningsveksten i kommunen.

Det er tidligere sendt nabovarsel om i forbindelse med fradeling av 3 stk tomter. Ingen av naboene hadde innvendinger til at området B10 tas i bruk til boligformål og således vil søknad om dispensasjon i veldig liten eller ingen grad påvirke naboene anser vi det slik at det ikke er behov for å sende ut nye nabovarsel.

Vi håper med ovennevnte begrunnelse at søknad om dispensasjon kan behandles raskt og positivt.

Med vennlig hilsen
Tre-Bo AS

Finn Harald Hansen