SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/2005
Dok.nr:	24/8507
Arkiv:	GNR-15/376, FA-L42
Saksbehandler:	Torbjørn Furu
Dato:	14.03.2024

Gnr. 15, bnr. 376 - behandling av dispensasjonssøknad for oppføring av tilbygg, Skolegata 7

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 041/24	Formannskapet	11.04.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §§ 11.1 og 4.1.1, for oppføring av tilbygg på gnr. 15, bnr. 376, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet behandling - 11.04.2024 - PS-041/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 041/24 VEDTAK:
Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §§ 11.1 og 4.1.1, for oppføring av tilbygg på gnr. 15, bnr. 376, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

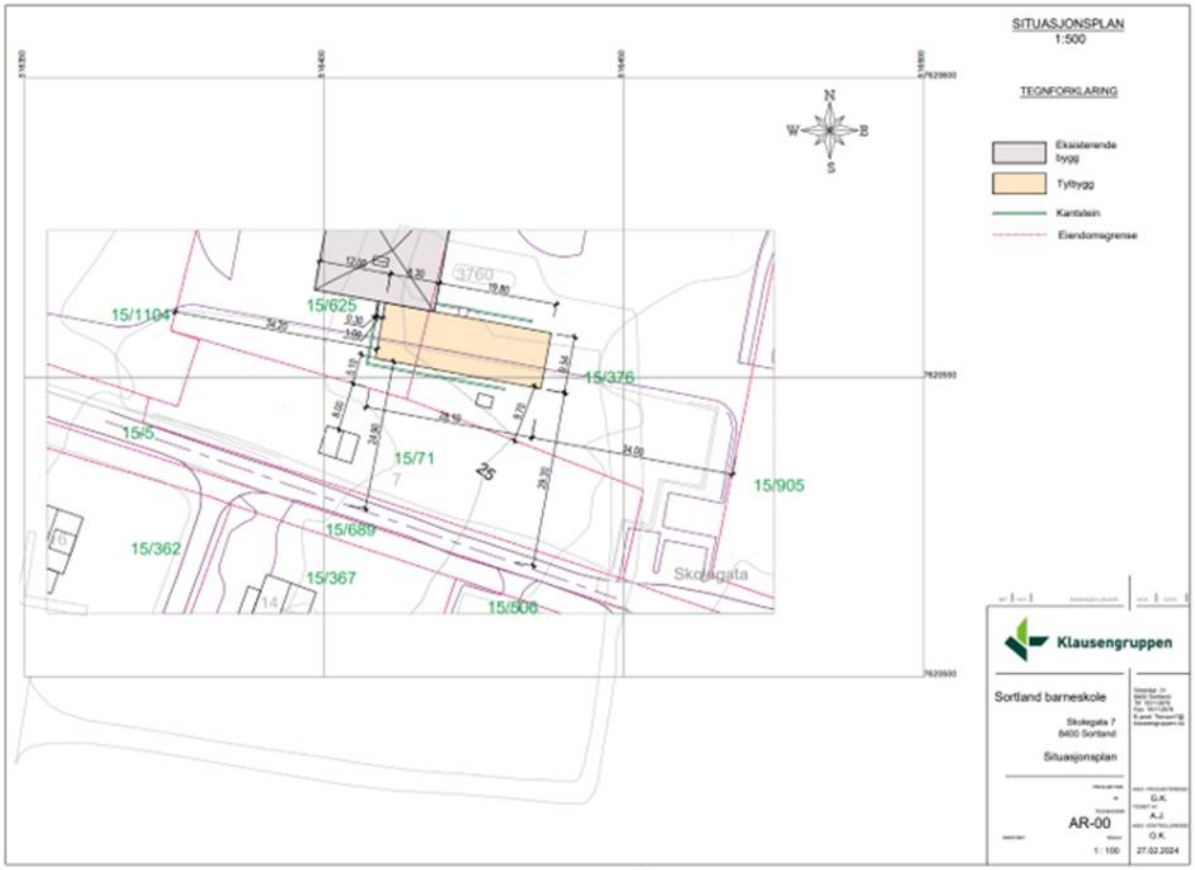
Søknaden gjelder dispensasjon for oppføring av tilbygg til skolebygg fra eiendom gnr. 15, bnr. 376, hvor det stilles krav om bebyggelsesplan, jf. reguleringsbestemmelse § 11.1. Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.1.1, for oppføring av del av tilbygg som ligger ca. 160 m^2 utenfor regulert byggegrense.

Behandling av selve byggesaken gjøres av administrasjonen, dersom dispensasjonen blir innvilget.

Administrasjonen finner at vilkårene for dispensasjon er oppfylte i denne saken.

FAKTA I SAKEN

Søknaden gjelder dispensasjon for oppføring av tilbygg til skolebygg på eiendom gnr. 15, bnr. 376, hvor arealformål som følger av arealplankart består. Eiendommen det søkes om dispensasjon for å oppføre tilbygg på er vist på situasjonsplan under.



Illustrasjon 1: Situasjonsplan for tilbygget det søkes om dispensasjon for å oppføre.

Tilbygget skal oppføres i to etasjer og får et bebygd- og bruksareal på henholdsvis ca. 242,4 m^2-BYA og ca. 484,8 m^2-BRA. Tiltakshaver opplyser at tilbygget får en lengde på 28,1 meter, en bredde på ca. 9,5 meter og oppføres med pulttak. Tilbygget får en gesimshøyde på ca. 6,6 meter.

Eiendommen har et har et areal på ca. 17 170 m^2, og eiendommens samlede grad av utnytting som følge av tiltaket blir ca. 15,43 %-BYA. For tiltaket blir minste avstand til nabogrense ca. 21,5 meter, avstand til nærmeste bygning blir ca. 13,1 meter og minste avstand til midten av kommunal vei, Skolegata, blir ca. 24,9 meter.

Nabovarsling:

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

Slettenveien 7 (gnr. 15, bnr. 5): Deler av eiendommen 15/5 strekker seg inn i skoleområdet og er tatt i bruk som en del av dette området. Er ikke kjent med eventuelle avtaler som ligger til grunn for deres bruk av min eiendom. Ber om at det fremlegges hvilke avtaler som gir rettighet for bruk, alternativt at Sortland kommune løser ut dette arealet i forbindelse med pågående prosess. Det bør ikke gis byggetillatelse før dette er avklart.

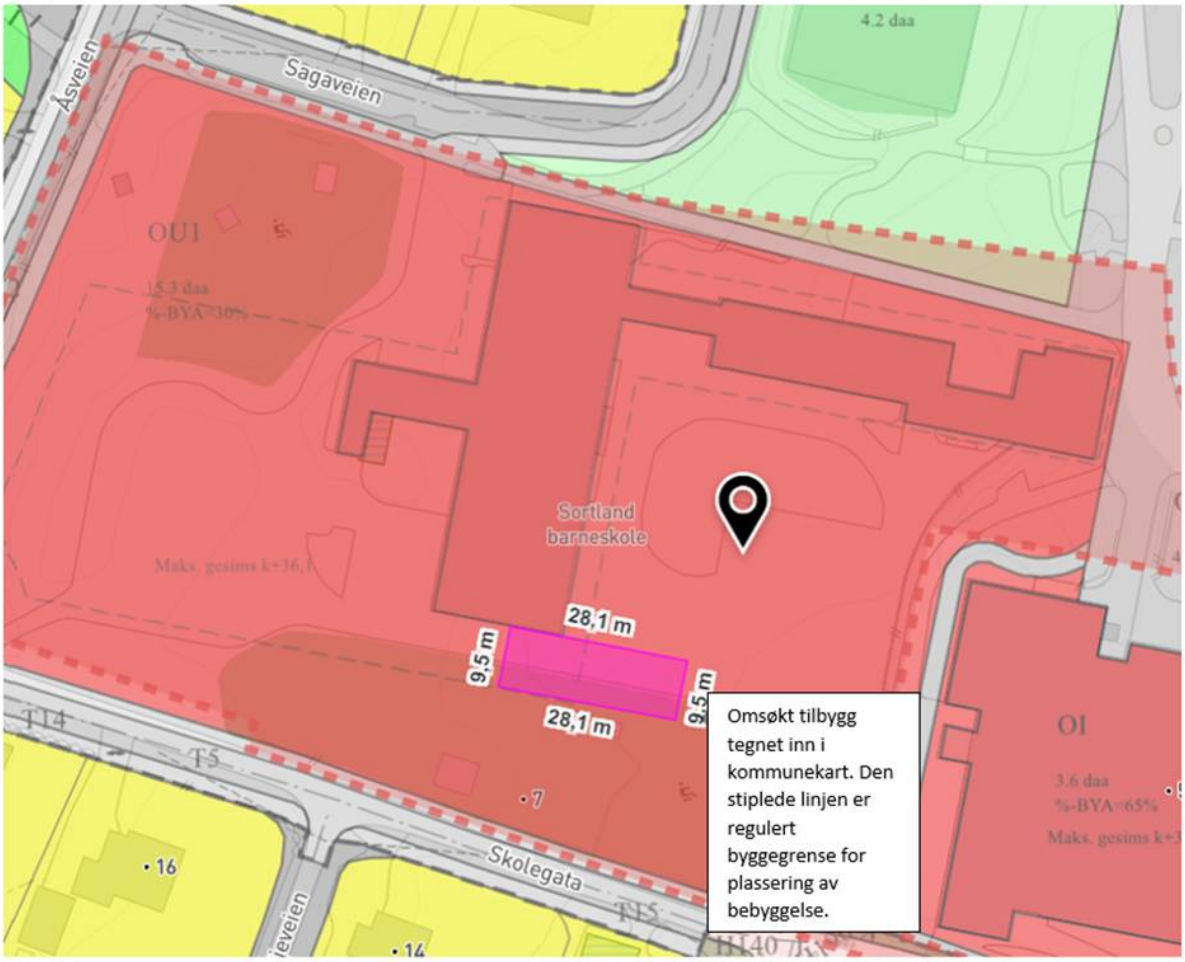
Nedenfor er søkers redegjørelse for å imøtegå nabomerknadene gjengitt:

Det er kommet merknad fra nabo på Gnr. 15, bnr. 5. Det bemerkes at deler av skoleområdet som per i dag er tatt i bruk som uteområdet til skolen, er nabos eiendom. Dette stammer tilbake i tid. Omsøkte tiltak påvirker ikke omtalte område. Det anses dermed at merknaden ikke er relevant til omsøkte sak, og merknaden tas ikke til følge med å vente med innsending av søknad for behandling.

Administrasjonens vurdering av nabomerknadene er at de ikke er relevante for søknaden, fordi det i denne søknaden kun søkes om å oppføre tilbygg på en annen del av eiendommen, enn den delen av eiendommen som nabo har merknader til.

Gjeldende plangrunnlag:

Det søkes om å fradele en ny grunneiendom fra gnr. 15, bnr. 376. Eiendommen det omsøkes å oppføre tilbygg på er regulert til «*offentlige bygg - undervisning*» gjennom reguleringsplan *Skolekvartalet Sortland*, vedtatt 23.04.2009.



Illustrasjon 2: Bilde hentet fra kommunekart.com, hvor tilbyggets plassering er tegnet inn med gjeldende reguleringsplan som kartlag for gnr. 15, bnr. 376, Skolegata 7.

Eiendommen omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til «*offentlig eller privat tjenesteyting*» gjennom *Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027*, vedtatt 03.09.2015. Detaljeringssone i overordnet plan innebærer imidlertid at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde og ha forrang ved motstrid.

Aktsomhetsområde for marin leire:

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE's temakart kvikkleire. Det søkes om dispensasjon for oppføring av tilbygg til skolebygg som plasseres i tiltaksklasse K3-K4, iht. byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 andre punkt. K3- og K4- tiltak kan kun gjennomføres med geoteknisk vurdering og ytterligere dokumentasjon som beviser at prinsippene i NVE Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred, vedlegg 2 er fulgt.

Det er gjennomført geotekniske vurderinger som administrasjonen finner tilstrekkelige for at krav til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 kan anses for oppfylt.

Uttalelser fra andre kommunale etater:

SK Planavdeling:

Bygningsmyndigheten har innhentet uttalelse fra SK Planavdeling. Alle vilkår er samlet og opplistet i vedtaket. Nedenfor er uttalelsen gjengitt i kortform:

Saken krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 11.1 om krav til bebyggelsesplan for oppføring av tilbygg til eksisterende bebyggelse (Sortland barneskole). SK Plan mener at kravet om bebyggelsesplan i all hovedsak skal etterfølges, men må vurderes i hver enkelt sak. I denne saken er det snakk om et enklere tilbygg på Sortland barneskole, hvor området i stor grad er utbygd. Det vil ikke være hensiktsmessig å kreve detaljregulering i dette tilfellet, ettersom tiltaket ikke er av en slik karakter at det vil være behov å avklare forhold gjennom en ny detaljregulering, på et allerede utbygd skoleområde.

SK Kommunalteknikk v/vei:

Bygningsmyndigheten har innhentet uttalelse fra SK Kommunalteknikk vei. Alle vilkår er samlet og opplistet i vedtaket. Nedenfor er uttalelsen gjengitt i kortform:

SK Kommunalteknikk vei kan ikke se at tiltaket har noen negativ effekt på vår vei/gate da tiltaket ikke ligger innenfor områder som er avsatt til veidrift. Eiendom bør selv se på og avsette tilstrekkelig med områder rundt bygget for vinterdrift av tilkomst/nødutganger.

SK Kommunalteknikk v/VA:

Bygningsmyndigheten har innhentet uttalelse fra SK Kommunalteknikk VA. Alle vilkår er samlet og opplistet i vedtaket. Nedenfor er uttalelsen gjengitt i kortform:

Vann: Benytt eksisterende vannledning

Spillvann: Føres til kum SK536

Overvann/drens: Om kum i kart har fungerende avløp til kum VK464, skal denne benyttes. Om denne ikke er fungerende, må overvann ledes I EGET RØR inn i kum SK536 (NB: ikke i samme rør som spillvannet).

Spillvann og overvann kan kobles på grenrør rett ut av SK536.

DISPENSASJONSVURDERING

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.

Dersom begge de ovennevnte vilkår anses oppfylt *kan* forvaltningen gi dispensasjon. Det er ikke noen automatikk i at dispensasjon skal gis dersom vilkårene er oppfylte.

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, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

I. Vurdering av dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 11.1:

Bestemmelsen fastsetter at fremtidige byggetiltak i Skolekvartalet vil utløse krav om bebyggelsesplan (detaljregulering). Statsforvalteren i Nordland har, i behandling av klage i sak 23/8564, bekreftet at det er riktig praksis av kommunen å kreve oppfyllelse av regulert krav til bebyggelsesplan, og at en bebyggelsesplan er tilsvarende en detaljregulering etter gjeldende plan- og bygningslov. Tiltakshaver søker om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan (detaljregulering) for å oppføre tilbygg til eksisterende skolebygg på eiendommen gnr. 15, bnr. 376, Skolegata 7, slik som vist på Illustrasjon 1.

Gjeldende hensyn bak reguleringsbestemmelse § 11.1 om krav til bebyggelsesplan er å fastsette mer i detalj hvordan arealet skal avklares og hvordan det skal benyttes, for å sikre best mulig utnyttelse av områdene gjennom en planprosess. Relevante momenter i vurderingen er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planutviklingen. Det følger av uttalelse (SM-2019/4292) fra Sivilombudet at hensynene til plankrav gjør seg tydelig gjeldende når det søkes om tiltak for større områder, og når områdereguleringen er mer åpen for hvordan arealet kan benyttes.

Det søkes om dispensasjon for å oppføre et tilbygg med bebygd areal på ca. 243 m^2-BYA i samsvar med eksisterende arealformål. Isolert sett vil oppføring av tilbygg uten godkjent bebyggelsesplan (detaljregulering) medføre at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Det søkes samtidig om dispensasjon fra regulert byggegrense. Eventuell innvilgelse av dispensasjonene vil føre til at ca. 160 m^2 av tilbygget plasseres i områder som er tiltenkt å ivareta andre forhold, slik som uteoppholdsarealer og arealer for nødvendig infrastruktur etc. Behovet for detaljregulering står derfor sterkere, fordi en detaljregulering vil kunne avklare nødvendige forhold, som ikke fremgår av gjeldende reguleringsplan.

Søker argumenterer med at tilbygget ikke vil være av vesentlig karakter sammenlignet med eksisterende bygningsmasse som er oppført som Sortland barneskole i dag, fordi tilbygget vil være en videreføring av dagens bruk av eksisterende bygg. Tilbyggets utforming vil ifølge søker være tilnærmet likt som eksisterende.

Tilbygget vil påvirke dagens utearealer med deler av asfalt på nordsiden av skolebygget. Området er del av tilrettelegging for universell utforming og muligheter for traktor med å kjøre rundt bygget for brøyting vinterstid. Søker viser til at nødvendig asfaltareal derfor vil opparbeides på nytt på nordsiden av omsøkte tilbygg for å fortsatt ivareta disse interessene.

Lekeområder på nordsiden av skolebygget vil derfor bli berørt, og dette vil ivaretas ved bruk av de øvrige lekeområdene som eksisterer i dag. Det skal tilsås og vegeteres om nødvendig, og de berørte områdene vil bli tilbakestilt. Dette for å holde dagens struktur på tomten mest mulig lik som i dag.

Søker argumenterer med at en detaljregulering vil være mer aktuell for opparbeidelse av et ubebygd område, og argumenterer med at tomten tilbygget omsøkes oppført på allerede er opparbeidet, og at et

tilbygg til eksisterende bygningsmasse derfor ikke vil tilsidesette hensynene i vesentlig grad. Tilsvarende følger av uttalelse fra SK Planavdeling.

Delkonklusjon:

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

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

Innvilgelse av dispensasjonen vil kunne medføre følgende fordeler:

1. Oppføring av tilbygg til et eksisterende bygg som vil bidra til bedre offentlige bygg til undervisning, og som derfor vil tjene til oppfyllelse av arealformålet.
2. Tilbygget vil i større grad ivareta ansatte og elevers interesser ved Sortland barneskole. Videre viser søker til at tilbygget vil bedre dagens tilstand for undervisningslokalene, ettersom dagens arbeids- og læringsforhold er ikke tilstrekkelige.

Innvilgelse av dispensasjonen vil kunne medføre følgende ulemper:

1. Opparbeidelsen av tilbygget vil ta av uteoppholdsområdene til elever og områder som er viktige for brøyting og for universell utforming, hvorav ca. 160 m^2 er utenfor regulert byggegrense.

Søker argumenterer for at disse forholdene vil bli ivaretatte gjennom nødvendig reetablering av areal til brøyting og universell utforming, og til at lek vil kunne foregå på øvrige lekearealer på tomten. Byggets plassering kunne i sin helhet vært plassert innenfor regulert byggegrense, men er vurdert av søker til å passe bedre på omsøkt plassering. Søker viser også til at område innenfor regulert byggegrense, som kunne vært benyttet for bebyggelse, nå fungerer som uteoppholdsareal, og at ulempen med bruk av uteoppholdsarealer derfor kompenseres.

Delkonklusjon:

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

En dispensasjon skal heller ikke medføre uheldig presedens for lignende saker i fremtiden. Bygningsmyndigheten har på bakgrunn av sakens særegenhet kommet frem til at dispensasjonsbehandlingens utfall ikke vil skape presedens for andre dispensasjonssaker i samme område. Det betyr at bygningsmyndigheten anser at en eventuell innvilgelse av dispensasjon, i strid med bygningsmyndighetens anbefaling, i foreliggende sak ikke vil ha presedensvirkning for andre saker.

Konklusjon: Med bakgrunn i vurderingene ovenfor har Sortland kommune kommet frem til at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, og at dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 11.1 kan innvilges.

II. Vurdering av dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.1.1:

Bestemmelsen fastsetter at ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser i arealplankartet. Tiltakshaver søker om dispensasjon for å oppføre tilbygg til eksisterende skolebygg delvis utenfor byggegrensen for bebyggelse på eiendommen gnr. 15, bnr. 376, Skolegata 7, slik som vist på Illustrasjon 1 og Illustrasjon 2.

Gjeldende hensyn bak reguleringsbestemmelse § 4.1.1 om plassering av bebyggelse innenfor regulert byggegrense er å legge til rette for gode utearealer for skolene og byen, samt regulere bygningenes volum, arealutnyttelse, belastning på infrastruktur og forhold til omgivelsene.

Det søkes om dispensasjon for å oppføre et tilbygg med bebygd areal på ca. 243 m^2-BYA i samsvar med eksisterende arealformål, hvorav ca. 160 m^2 er utenfor regulert byggegrense. Isolert sett vil oppføring av tilbygg utenfor regulert byggegrense medføre at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Søker argumenterer med at bebyggelsen som tar av eksisterende uteoppholdsarealer i og utenfor regulert byggegrense er nødvendig for oppfyllelse av øvrige formål slik som hensynet til undervisningsmiljøet (betegnet som «*offentlig formål undervisning*» i reguleringsplan). Søker viser til at eksisterende undervisnings- og arbeidslokaler for lærere og elever ikke er tilstrekkelige, og at tilbygget er nødvendig for fremtidig, forsvarlig drift av skolen. Del av bygget som er utenfor regulert byggegrense kunne vært plassert innenfor regulert byggegrense, og uteoppholdsareal som nå tas utenfor regulert byggegrense, vil bestå innenfor byggegrensen fungerende som uteoppholdsareal.

Delkonklusjon:

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

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

Søker viser til følgende fordeler ved innvilgelse av dispensasjonen:

1. Oppføring av tilbygg til et eksisterende bygg som vil bidra til bedre offentlige bygg til undervisning, og som derfor vil tjene til oppfyllelse av arealformålet.
2. Tilbygget vil i større grad ivareta ansatte og elevers interesser ved Sortland barneskole. Videre viser søker til at tilbygget vil bedre dagens tilstand for undervisningslokalene, ettersom dagens arbeids- og læringsforhold er ikke tilstrekkelige.

Søker viser til følgende ulemper ved innvilgelse av dispensasjonen:

1. Oppføring av tilbygget vil gå utover regulert byggegrense med ca. 160 m^2 og medføre mindre uteoppholdsområder på eiendommen.
2. Administrasjonen vil tilføye at regulert byggegrense er vedtatt av kommunestyret og har vært en del av forutsetningene for vedtaket av opprinnelig plan. Dispensasjon fra regulert byggegrense vil kunne tilsidesette de tidligere politiske ønsker om hvordan skolen skal utformes.

Søker argumenterer for at disse forholdene vil bli ivaretatte gjennom nødvendig reetablering av areal til brøyting og universell utforming, og til at lek vil kunne foregå på øvrige lekearealer på tomten. Byggets plassering kunne i sin helhet vært plassert innenfor regulert byggegrense, men er vurdert av søker til å passe bedre på omsøkt plassering. Søker viser også til at område innenfor regulert byggegrense, som kunne vært benyttet for bebyggelse, nå fungerer som uteoppholdsareal, og at ulempen med bruk av uteoppholdsarealer derfor kompenseres.

Delkonklusjon:

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

En dispensasjon skal heller ikke medføre uheldig presedens for lignende saker i fremtiden. Bygningsmyndigheten har på bakgrunn av sakens særegenhet kommet frem til at dispensasjonsbehandlingens utfall ikke vil skape presedens for andre dispensasjonssaker i samme område. Det betyr at bygningsmyndigheten anser at en eventuell innvilgelse av dispensasjon, i strid med bygningsmyndighetens anbefaling, i foreliggende sak ikke vil ha presedensvirkning for andre saker.

Konklusjon: Med bakgrunn i vurderingene ovenfor har Sortland kommune kommet frem til at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, og at dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.1.1 innvilges.

Administrasjonens anbefaling:

Administrasjon anbefaler å innvilge dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 11.1 og § 4.1.1, for oppføring av tilbygg.

Dersom man politisk etter en konkret og samlet vurdering mener at det finnes argumenter for å avslå dispensasjonssøknad, må formannskapet begrunne sin beslutning.