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, 15.04.2024

Vedr. Saknr. 23/5367 - Søknad om dispensasjon

Viser til deres tilbakemelding 26.01.24, om mangler i byggesaken.

Vi tillater å søke om dispensasjon fra Reguleringsbestemmelsene for Strand sentrum §4 punkt 1, om det skal utarbeides bebyggelsesplan (detaljeregulering).
Dette er i tillegg til tidligere innsendt søknader om øvrige dispensasjon.

Bakgrunn for søknaden
I hht. punkt 1. jf. deres brev av 26.01.24, vil vi få komme med utfyllende opplysninger vedr. søknad om dispensasjon om kravet for detaljregulering.

Omsøkte byggesak ligger i et godkjent regulert planområdet «Reguleringsplan Strand Sentrum», plannr. 210. I reguleringsbestemmelsene for Strand Sentrum gjelder § 4 Konsentrert småhusbebyggelse, for denne byggesak. Der fremkommer fire punkter som skal utarbeides.

Alle disse 4 punktene mener vi er oppfylt. Vi har søkt dispensasjon fra gesimshøyden jf. punkt 2, iflg tidligere innlevert dokumentasjon.

Vi har innlevert bl.a. situasjonsplan som vi ser i ettertid skulle vært nevnt som en detaljeplan, **ikke** situasjonsplan.
I «situasjonsplan» er alle boligene målsatt, fastsatt kotehøyde på boligen og koordinatfestet. Videre er det avsatt plasser til sykkelparkering og støttemur som har fastsatt kotehøyde. Vi har avsatt og spesifisert lekeareal med spesifikasjon på planlagt oppføring av lekeapparater som fremkommer på en egen illustrasjonsplan, postkassestativ, renovasjon areal, sykkelparkering, biloppstillingsplasser, gatetun/gangvei, avfallsplan, sol og skyggediagram og terrengsnitt av boligområdet. Det er i tillegg utarbeid belysningsplan av området som er vedlagt.

Det er planlagt at boligene skal seksjoneres slik at utearealet vil være fellesareal.

Forts. side 2……

Videre var TRE-BO hovedentr. på utbygging av infrastrukturen for «hele» boligfeltet. Det er lagt ut ledningstikk av vann/avløp/drens/strøm til omsøkte boligområdet. Videre har vi utarbeid plan på internt ledningsnett.

Av ovennevnte dokumentasjon fremkommer det klart at dette er ikke en «normal situasjonsplan» men i realiteten en detaljregulering i tråden med reguleringsplanveileder.

I senere tid har det vært behandlet dispensasjonssaker med tilsvarende problemstilling i formannskapet med positivt utfall. I vedtak saknr. PS-031/24, fremkommer det at forvaltingen i kommunen over år har etablert en praksis hvor bebyggelsesplan sidestilles med krav om situasjonsplan, ikke detaljregulering. Det er på det rene politikerne ga også klare signaler til administrasjon om at man ønsker økt aktivitet i boligbyggingen. Det stilles krav til likebehandling i denne saken.
Det skulle tale til fordel for en dispensasjon.

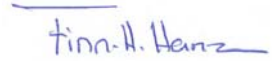
Hensynet bak reguleringsbestemmelsen i §4, blir ivaretatt av detaljgraden på innsendte dokumentasjon.

Oppsummert anser TRE-BO det som lite sannsynlig at en event. ny planprosess med detaljregulering vil endre resultatet på innsendte byggesak.
Ut fra ovennevnte vil en dispensasjon ikke tilsidesette hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra - kravet om detaljregulering.

Etter oppfordring fra kommunen er søknad om dispensasjon utsendt til naboene.

Vi håper på en positiv behandling av saken.

Med vennlig hilsen
Tre-Bo AS



Finn Harald Hansen