SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/518
Dok.nr:	24/14947
Arkiv:	GNR-15/2320, GNR-15/1907, Historisk-21/1252, Historisk-16/974, Historisk-20/2657, Historisk-20/2766, Historisk-18/602, Historisk-18/1546, Historisk-21/4088, Historisk-22/4523, FA-L42
Saksbehandler:	Robin Pettersen
Dato:	14.05.2024

Gnr. 15, bnr. 1907 - behandling av dispensasjonssøknad fra reguleringsplan, Kjempenhøy - ny behandling

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 066/24	Formannskapet	23.05.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §§ 4.3 Gatetun og 4.4 Gangveg/gangareal i reguleringsplan for Kjempenhøy 9, og dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.1 Friluftsområde sjø, for fylling i sjø på gnr. 15, bnr. 1907, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet behandling - 23.05.2024 - PS-066/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Innstillingen ble enstemmig vedtatt (6 H, 1 SP, 1 SV og 1 Ap).

Formannskapet PS - 066/24 VEDTAK:
Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §§ 4.3 Gatetun og 4.4 Gangveg/gangareal i reguleringsplan for Kjempenhøy 9, og dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.1 Friluftsområde sjø, for fylling i sjø på gnr. 15, bnr. 1907, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder søknad om dispensasjon for fylling i sjø for å etablere oppstillingsplass for høydeberedskap på gnr. 15, bnr. 1907. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §§ 4.3 Gatetun og 4.4 Gangveg/gangareal i reguleringsplan *Kjempenhøy 9.* Samt dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.1 Friluftsområde i sjø i reguleringsplan *Kvartal 23.*

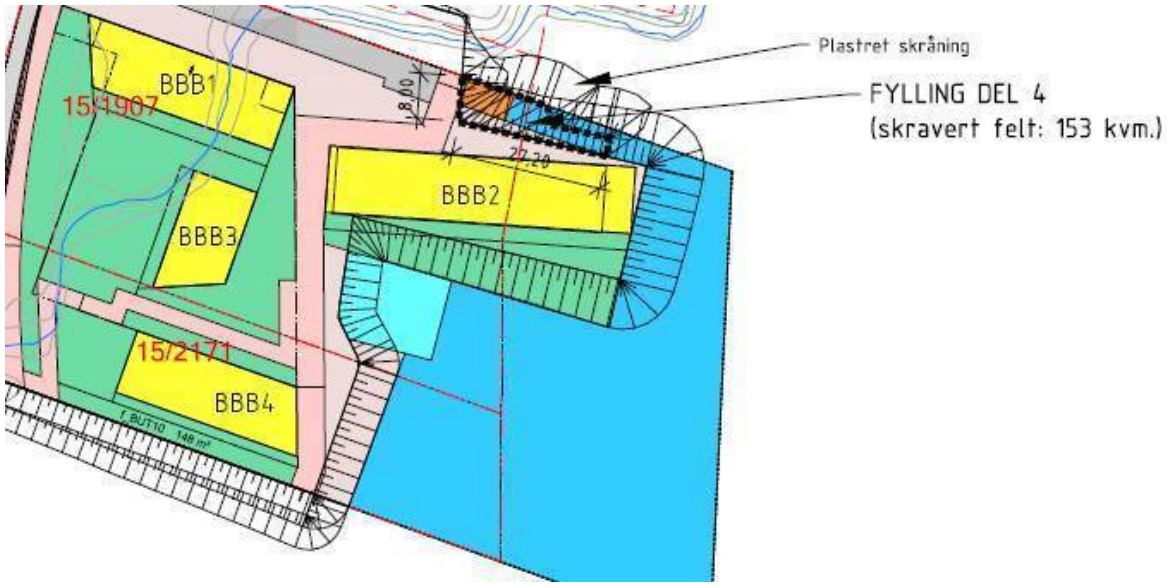
Behandling av selve byggesøknaden gjøres av administrasjonen, dersom dispensasjonen blir innvilget.

Administrasjon finner at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

FAKTA I SAKEN

Multiconsult AS er ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver Kjempenhøy Boliger AS.

Søknaden gjelder utvidelse av sjøfylling nord-øst for BBB1, BBB3, og BBB4 (slik som, vist på illustrasjonen over) for å etablere oppstillingsplass for høydeberedskap. Plastring på eksisterende fylling vil demonteres og gjenbrukes i front av ny fylling.



Kart: Svart pil og omriss viser området til fylling.

<u>Utfyllingens omfang:</u>

Vanndybde på utfyllingsstedet: 1-4 m

Arealet som berøres av utfyllingen (merket på kart): ca. 300-350 m^2

Volum fyllmasser som skal benyttes: ca. 900-1100 m^3

Grunnundersøkelser viser at sjøbunnen består av 2 lag. Det øvre laget er 0,5 – 2,5 meter med løs sand og det underliggende laget er fast, antatt morene.

Det er beregnet stabilitet av utfyllingen mot nord. Resultater fra stabilitetsberegninger viser at F ≥ 1,25 og stabiliteten er tilfredsstillende.

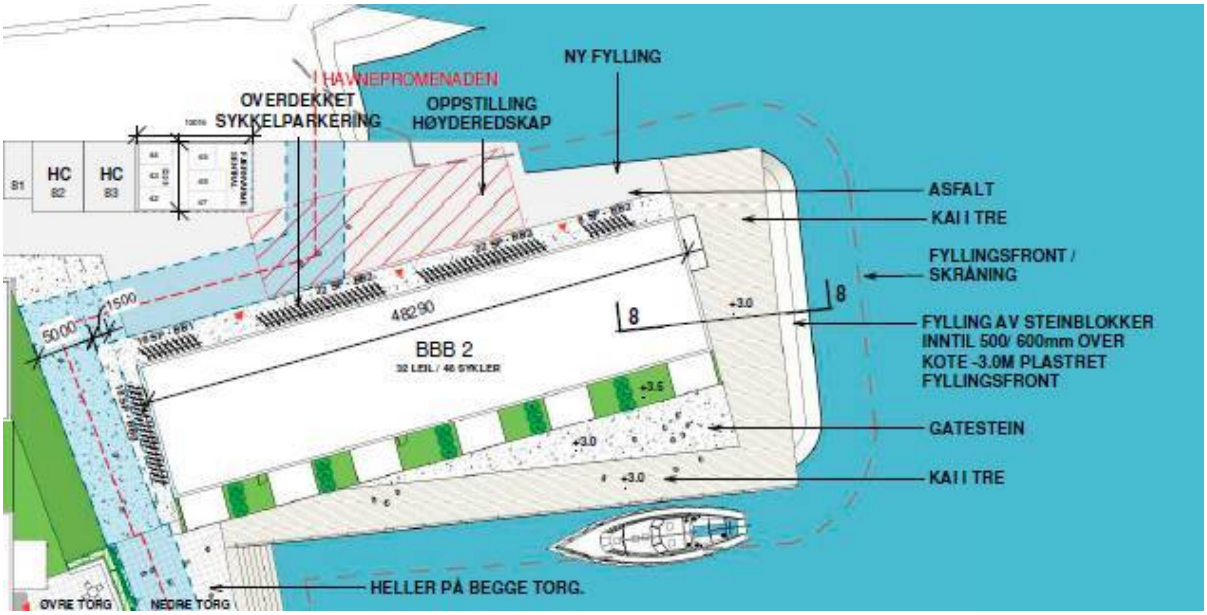
<u>Spesielt for saken:</u>

På tomta er det brukt sprengsteinsfylling som er lagt ut i sjø, og BBB3, BBB4 og BBB1 er ferdig oppført. BBB2 blir omsøkt i et senere byggetrinn dersom de får dispensasjon for utfyllingen.



Foto: Blå omriss viser omfanget.

Det er i arkivsaknr.: 18/602 gitt dispensasjon fra reguleringsformålet *småbåthavn*, og dispensasjon for flytting av *teknisk bygg BKT* på grunn av oppstillingsplass for høydeberedskap.



Utklipp: Utomhusplan fra søknad.

NY BEHANDLING AV SAKEN - NY INFORMASJON

Formannskapet behandlet saken i f-sak 050/24 den 02.05.2024, og fattet slikt vedtak: "Formannskapet sender sak 050/24 tilbake for ytterligere saksutredning. FS ønsker en nærmere redegjørelse for hvilke vurderinger som er gjort rundt dispensasjonen reguleringsformålet småbåthavn og forholdet til Byplanen, bestemmelser om havnepromenaden og retningslinjer for sjøfronten. Saken legges frem for ny behandling så snart som mulig."

"Ytterligere saksutredning" er her ført med kursiv.

Reguleringsformål småbåthavn: Den aktuelle dispensasjonssøknaden berører ikke det området som i følge vedtatt reguleringsplan er avsatt til småbåthavn, og er følgelig ikke relevant i vurderingen av dispensasjonen.

Forholdet til Byplanen: Den gjeldende reguleringsplan er vedtatt etter byplanen. Følgelig er det reguleringsplanen som legger føringer for vurderingen av dispensasjon, og byplanens bestemmelser er ikke direkte relevante; disse ble avklart i reguleringsprosessen.

Bestemmelser om havnepromenaden: Av søknaden, herunder utomhusplanen, fremkommer at havnepromenaden berøres av tiltaket. Vurderingen er at all den tid tiden for at høyderedskap (brannvesenets kjøretøy) legger beslag på arealet en forsvinnende liten andel av tiden havnepromenaden er tilgjengelig tilsier forholdet at den valgte løsningen kan innvilges.

Retningslinjer for sjøfronten: Sjøfronten berøres knapt. Noe utfylling, men den synlige delen av sjøfronten for sjøveisfarende endrer knapt karakter. Mot dette står hensynet til å få på plass en løsning som sikrer slukkeinnsats i dette høye bygget, og det ene forholdet oppfattes som bagatellmessig sett opp mot det andre.

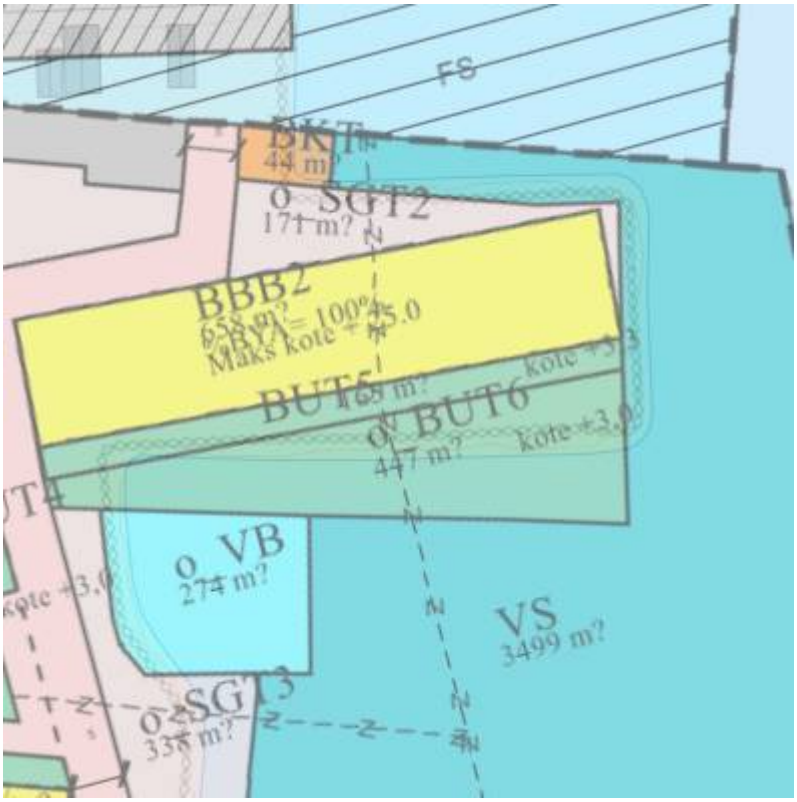
Etter dette har kommunedirektøren ikke funnet grunnlag for å endre innstilling.

Gjeldende plangrunnlag:

Fyllingen legges i et område som er delvis regulert til *Gatetun* og delvis til *Gangveg/gangareal* i reguleringsplan for *Kjempenhøy 9,* vedtatt 21.09.2017.

Tilgrenset område (feltbetegnelse: FS), hvor den plastrete skråningen blir etablert er regulert til *friluftsområde i sjø* i reguleringsplan for *Kvartal 23*, vedtatt 12.06.2008

Området er også avsatt til *boligbebyggelse og sentrumsformål* i 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.



Utklipp: fra plankart i reguleringsplan.

Nabovarsling:

Naboer og gjenboere er nabovarslet i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3, og det er ikke kommet inn merknader mot tiltaket.

Uttalelser fra andre myndigheter:

Administrasjonen har innhentet uttalelse fra aktuelle myndigheter. Nedenfor er uttalelsene gjengitte i kortform:

Sortland Havn:

Det er søkt og fått tillatelse til tiltak etter havne- og farvannsloven, i vedtak fra Havnevesenet av 09.03.2023. At vilkår som er satt i tillatelser fra andre myndigheter oppfylles av tiltakshaver, er en forutsetning for gyldigheten av denne dispensasjonen.

Statsforvalteren i Nordland:

Statsforvalteren kan ikke gi tillatelse etter forurensningsloven til tiltak som vil være i strid med endelige planer etter plan- og bygningsloven med mindre planmyndigheten gir samtykke til dette, jf. forurensningsloven § 11 fjerde ledd. Tiltakshaver må derfor kontakte Sortland kommune for å få en avklaring fra planmyndigheten om tiltaket etter deres vurdering er å anse som i tråd med gjeldende plan for området.

Nordland Fylkeskommune:

For å sikre at miljømåla nås, forutsetter vi at kommunen gjør de nødvendige vurderingene i tråd med regional vannforvaltningsplan og vannforskriften. Dersom en slik vurderinger ikke gjøres, vil det kunne utgjøre en mangel/feil i saksbehandlingen.

Fiskeridirektoratet:

Det må utvises særlig aktsomhet ved utfylling i forurensede sedimenter. Det må treffes tiltak for å begrense partikkelspredning mest mulig. Vi forutsetter at de avbøtende tiltak gjennomføres som planlagt for å redusere spredning av partikler. Dette er særlig viktig ettersom utfyllingsområdet ligger nært viktige ressursområder. Ved utfylling i sjø ber vi om at det brukes rene masser. Tiltaket bør primært skje på høsten og tidlig vinter fordi det er den perioden av året hvor livet i kystsonen ligger mest i ro, eller at avbøtende tiltak er tilstrekkelige til å hindre negativ påvirkning på miljøet. Fine partikler holder seg i vannmassene over lang tid, følger havstrømmene og kan dermed også spres langt fra planområdet.

Fiskeridirektoratet ber om at alle arbeider utføres på en måte som er minst skadelig for miljøet.

Norges arktiske universitetsmuseum:

Tiltaksområdet ble befart av UM i 2002 i forbindelse med reguleringsplan for kvartal 23 uten at det ble registrert kulturminner under vann. Vi har derfor ingen merknader til søknaden.

Vi minner tiltakshaver om at dersom en i forbindelse med tiltaket skulle kommer over automatisk vernete kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og UM varsles jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

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.

Vurdering av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §§ 4.3 og 4.4 i reguleringsplan for *Kjempenhøy 9*, og reguleringsbestemmelse § 4.1 i reguleringsplan for *Kvartal 23:*

Reguleringsbestemmelse § 4.3 fastsetter at feltene o_SGT1-3 skal brukes til gatetun og atkomst til boligen, og at felt o_SGT2 skal være bilfri, bortsett fra at HC parkeringsplasser skal kunne etableres utenfor hver av inngangene til BBB2.

Reguleringsbestemmelse § 4.4 fastsetter at arealet skal benyttes og opparbeides til offentlig havnepromenade, tilgjengelig for allmenheten.

Reguleringsbestemmelse § 4.1, i reguleringsplan for Kvartal 23, fastsetter at friluftsområdet i sjø skal bli ivaretatt og skal være til allment bruk.

Ettersom bestemmelsene omhandler tilsvarende forhold, vurderes det fra administrasjonens side som hensiktsmessig å vurdere bestemmelsene i en samlet vurdering.

Tiltakshaver søker om dispensasjon for sjøfylling for å etablere oppstillingsplass for høydeberedskap.

Hensynet bak bestemmelsene er å tilrettelegge for allmenn bruk, offentlig havnepromenade og gangvei. Samt å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner og at det videre skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn.

Søker viser til at utfylling i sjø vil muliggjøre oppstillingsplass for høydeberedskap, og at tiltaket vil ivareta sikkerheten til menneskene som bor i området. Søker argumenterer for at tiltaket vil ta små deler av området som er avsatt til gågaten og gangareal, og vil derfor tilsidesette hensynene, men ikke i vesentlig grad. Gangatkomsten til boligene vil være tilgjengelig for allmennheten da oppstillingsplassene for brannbil ikke vil påvirke muligheten til å ferdes rundt i området. Sjøfyllingen vil derfor ikke påvirke muligheten for opparbeidelse av havnepromenade.

Det som kan tale for vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsene er at utfyllingsområdet primært vil tjene til tiltakshavers behov for høydeberedskap og vil til tross for allmenn tilgjengelighet, vil kunne oppleves som privatiserende. Det følger av hensynet at det skal legges vekt på eventuelle konsekvenser for miljø og samfunn, og utfyllingen vil isolert sett føre til forurensing i sjø. Dette er imidlertid blitt vurdert av Statsforvalteren i Nordland som er forurensningsmyndighet for forurensing i sjø.

Ettersom utfyllingsområdet vil være for allmenn bruk og ikke avskjære muligheten for opparbeidelse av havnepromenade, vurderer administrasjonen at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, selv om tiltaket vil kunne oppleves som privatiserende.

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.

Fordelene ved å gi dispensasjon er:

- Tiltaket vil derfor føre til langsiktige løsninger, med positive konsekvenser for den enkelte og samfunnet. Tiltaket vil ta små deler av området som er avsatt til gågaten og gangareal, og vil derfor tilsidesette hensynene.
- Ved brann og ulykker er det svært viktig at oppstillingsplasser for brannbiler er tilgjengelig og ryddet for å sikre en så rask og effektiv rednings- og slukkeinnsats som mulig.
- Utfylling i sjø vil føre til større gatetun og gangareal, noe som videre vil være en fordel for beboerne i området. Det er ikke vurdert at tiltaket vi medføre andre ulemper knyttet til formålsbestemmelsen eller formålene i planen.

Innvilgelse av dispensasjonen vil kunne medføre følgende ulemper:

- Fyllingsfoten vil komme inn på områder regulert til annet formål.
- Bruk av området som det søkes om å fylle i sjø vil kunne oppleves som privatiserende, fordi området skal brukes til oppstillingsplass for høydeberedskap for private boligblokker.

Søker argumenterer for at tiltaket kun vil ta små deler av friluftsområdet i sjø, og at ulempen tiltaket medfører derfor er av mindre grad. Til tross for at arealet det søkes om dispensasjon for å fylle i sjø, er tiltenkt brukt som oppstillingsplass for høydeberedskap, vil arealet være tilgjengelig for allmenn bruk. Utfyllingen vil videre ikke avskjære muligheten for opparbeidelse av havnepromenade. Ulempen av at tiltaket kan oppleves som privatiserende kompenseres ved at området er allment tilgjengelig, samtidig som det tjener til tilrettelegging for nødvendig sikkerhet for boligene på Kjempenhøy.

Gangatkomsten til boligene vil være tilgjengelig for allmennheten da oppstillingsplassene for brannbil ikke vil påvirke muligheten til å ferdes rundt i området. Sjøfyllingen vil derfor ikke påvirke muligheten for opparbeidelse av havnepromenade.

Etter en samlet vurdering mener administrasjonen at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene. Administrasjonen kan ikke se risiko for at vedtaket skal skape presedens.

Administrasjonen vurderer vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Administrasjonens vurdering:

På bakgrunn av ovenstående vurderinger tilrådes det at dispensasjonssøknaden innvilges.

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

Klima-, miljø- og naturforhold
Det er ikke utført miljøundersøkelser i området og det antas at sjøbunnsedimentene er forurenset. Det er avklart med Statsforvalteren at det ikke er behov for miljøundersøkelser og at det er utarbeidet utfyllingssøknad.

Vedlegg:
Marinarkeologisk vurdering - Universitetsmuseet
Søknad om rammetillatelse
Vurdering av søknadsplikt - Tiltak i sjø og vassdrag - Utfylling - Kjempenhøy Boliger AS - Sortland

Tillatelse til utvidelse av sjøfylling fra land på Gnr. 15 / Bnr. 1907, Kjempenhøy
Uttalelse til søknad om utfylling i sjø og vassdrag - 712216 Kjempenhøy Boliger - Sortland kommune.
Fiskeridirektoratets uttalelse til søknad om utfylling i sjø og vassdrag gnr15 bnr1907 - Sortland kommune
095.21 Gnr. 15, bnr. 1907 - behandling av dispensasjon fra reguleringsplan Kjempenhøy 9 og rekkefølgekrav for trafikale løsninger (1)
Reguleringsplan 2008
Søknad om mudring, dumping og utfylling i sjø og vassdrag
B1 Dispensasjonssøknad
C2 Kvittering nabovarsel
D1 Situasjonsplan
D2 Utomhusplan