SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	18/602
Dok.nr:	21/14004
Arkiv:	GNR-15/1907
Saksbehandler:	Eva-Kristin Varheim
Dato:	15.06.2021

Gnr. 15, bnr. 1907 - behandling av dispensasjon fra reguleringsplan Kjempenhøy 9 og rekkefølgekrav for trafikale løsninger

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
095/21	Formannskapet	23.06.2021

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Formannskapet gir dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan Kjempenhøy 9 som omsøkt for tiltak på gnr. 15, bnr. 1907.
2. Formannskapet gir dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan Kjempenhøy 9 fra rekkefølgekrav om trafikale løsninger. Vedrørende vilkår:

Administrasjonen får delegert myndighet til å sette vilkår til dispensasjonen, tilpasset resten av byggeprosjektet, behovet for fremdrift, samt behovet for omsøkt brukstillatelse.

Formannskapet - 095/21

FS - behandling:

Votering:
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

1. Formannskapet gir dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan Kjempenhøy 9 som omsøkt for tiltak på gnr. 15, bnr. 1907.
2. Formannskapet gir dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan Kjempenhøy 9 fra rekkefølgekrav om trafikale løsninger. Vedrørende vilkår:

Administrasjonen får delegert myndighet til å sette vilkår til dispensasjonen, tilpasset resten av byggeprosjektet, behovet for fremdrift, samt behovet for omsøkt brukstillatelse.

1. **KORT BESKRIVELSE AV SAKEN**

Tiltakshaver og ansvarlig søker for byggeprosjektet er Kjempenhøy Boliger/Steinsvik Hus og Entreprenør AS. NSW Arkitektur AS er ansvarlig prosjekterende arkitekt.

Kjempenhøy boliger er et omfattende byggeprosjekt i Sortland kommune. Reguleringsplan Kjempenhøy 9 (heretter reguleringsplanen), vedtatt av kommunestyret 21.09.2017, tillater blant annet oppføring av 4 boligblokker med tilhørende garasjeanlegg, se plankartet under.



Kommunen fattet vedtak om rammetillatelse 21. juni 2018. Det ble knyttet flere vilkår til rammetillatelsen, blant annet vedrørende brannkonsept, vann- og avløpsplan, redegjørelse for sykkelparkering, fargebruk og trafikale løsninger. Det ble også stilt vilkår for igangsettingstillatelse om detaljert utomhusplan og plan for utførelse av sjøfronter og havnepromenade.

I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse, var det en omfattende korrespondanse

mellom tiltakshaver, kommunen og arkitekt. Flere forhold ble diskutert og vurdert nærmere, blant annet utforming av skråning utenfor garasjeveggen. Igangsettingstillatelse ble deretter gitt 1. april 2019.

Det er i etterkant av dette avdekket flere avvik fra reguleringsplanen. Det søkes herved om dispensasjon fra reguleringsplanen for følgende avvik:

1. Plassering av garasjevegg
2. Plassering av rampe/gangvei/amfi og lasterampe
3. Høyde på garasjeanlegget
4. Fortausbredde
5. Innglassede verandaer
6. Sykkelparkering på BBB2
7. Flytting av teknisk bygg BKT (avfallhåndtering), HC-parkering og fjerning av parkeringsplasser på SPP mot nord
8. Sjøfrontens grense mot sjøen

Det søkes også om dispensasjon fra rekkefølgekrav i samme reguleringsplan om trafikale løsninger i søknad av 11.05.2021. Administrasjonen velger å behandle denne søknaden samtidig i denne innstillingen.

1. BYGGESAKSMESSIG UTVIKLING OG STATUS

Deler av boligprosjektet er nå ferdigstilt og klart for innflytting. Tiltakshaver har den 14.05.2021 søkt om midlertidig brukstillatelse til boligblokkene BBB3 og BBB4, for at kjøpere kan flytte inn. Tiltakshaver har også søkt om delingstillatelse for å kunne seksjonere enhetene som et ledd i overtagelsen til kjøperne. Brukstillatelse avhenger av at det blir innvilget dispnsasjon i tråd med denne innstillingen. SK tar sikte på å gi brukstillatelse samme dag og forbereder således denne prosessen paralellt.

Administrasjonen skal sammen med ansvarlig arkitektfirma NSW Arkitektur, tiltakshaver og representanter fra Brann og Redning, på befaring 17.06.21, i forkant av FS møtet. For det tilfelle det skulle oppdages noe som kan ha betydning for administrasjonens innstilling, vil vi

ettersende informasjon for å oppdatere denne.

Byggesakens utvikling og utfordringer forutsettes kjent for formannskapet, da tiltakshaver 23.12.2020 søkte om å få gjennom mindre endring av reguleringsplanen på de aktuelle avvikene 23.12.2020. Søknaden ble enstemmig avslått av formannskapet i vedtak 28.01.2021. Sortland kommune har etter dette hatt fokus på at tiltakshaver skulle kunne ferdigstille dette store prosjektet i Sortland sentrum, uten at dette skulle være i konflikt med de lokalpolitiske føringer gitt i reguleringsplan Kjempenhøy 9 og Byplan Sortland-Blåbyen 2015-2027.

I samarbeid med tiltakshaver ble det i denne perioden tatt sikte på å gjøre justeringer som ville medføre at totaliteten i prosjektet kunne komme innenfor rammen av hva som kunne behandles ved dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Det var ikke ønskelig fra tiltakshavers side å gå gjennom en full reguleringsendring. Administrasjonen har derfor fra januar i år hatt en aktiv rolle for å bidra til fremdrift i prosjektet, ved å bistå tiltakshaver med arkitektfaglig og planfaglig kompetanse fra avdelingen Plan- og Miljø i kommunen.

Hensynet til likebehandling av aktører, og hensynet til forutsigbarhet for private og profesjonelle aktører har vært administrasjonens overordnede perspektiv. Det er høy deltagelse og medvirkning i lokalpolitiske prosesser, med omfattende engasjement i høringene for hvordan Sortland skal utvikle seg. Gjennom reguleringsplaner og overordnede planer legges viktige premisser for byggutvikling i kommunen. Det har vært viktig å korrigere dette prosjektet slik at intensjonene som er lokalpolitisk forankret, er i behold. Noe annet ville medføre en konkurransevridning i bygg- og anleggsbransjen på Sortland for de aktører som forholder seg lojalt til innvilgede tillatelser og relevant regelverk. Administrasjonen mener at de mest alvorlige avvikene, slik administrasjonen har sett det, nå er korrigert eller balansert med utjevnende tiltak i samsvar med reguleringsplanens og Byplanens intensjoner.

Det bemerkes at saken har lagt bånd på omfattende ressurser i administrasjonen, ressurser som var satt av til ordinær byggesaksbehandling og øvrig planarbeid. Administrasjonen har fakturert prosjektet for ekstra kostnader pga ressursbruken utenom gebyrforskriften, og i forståelse med tiltakshaver. Dette balanserer og jevner imidlertid ikke ut innbyggernes interesse i å ha en byggesaksavdeling som er effektiv og ekspeditt, men som tvert om har blitt sinket delvis på grunn av denne saken.

2. VURDERING – dispensasjonssøknad reguleringsplanen Kjempenhøy 9

Etter pbl § 19-2 (2) skal det ikke gis dispensasjon *«dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»* Vilkårene er kumulative, slik at forvaltningen bare har rettslig tilgang til å gi dispensasjon

dersom begge vilkårene i regelen er oppfylt.

3.1. Plassering av garasjevegg

Parkeringskjelleren skal i henhold til reguleringsplanen fritt kunne plasseres innenfor det skraverte

området #3 på plankartet. Garasjeveggens grense kan da lovlig plasseres i grensen mellom o_BLK og

o_BUT1, vest på eiendommen. Garasjeveggen er flyttet nærmere fortauet og inn i o_BUT1 og er et avvik fra reguleringsplanen. Et areal på 200-300m2 på o_ BUT1 endres med dette fra uteoppholdsareal til parkeringskjeller/lekeplass o_BLK.

Vurdering: I henhold til Byplanens bestemmelser tillates ikke parkering i 1. etasje, unntaket er dersom garasjeveggen ikke eksponeres mot offentlig byrom. Gjennom reguleringen av et offentlig uteoppholdsareal (o_BUT1) mellom fortauet og parkeringskjelleren ble denne bestemmelsen oppfylt. Når så garasjeveggen flyttes slik at den enkelte steder er direkte eksponert mot fortauet og i andre deler så bratt at den ikke kan benyttes som planlagt, oppfylles ikke intensjonene. I dispensasjonssøknaden vil søker kompensere dette med å etablere en bred trappeløsning på en del av garasjeveggen, slik at garasjetaket blir tilgjengelig, samtidig som det blir et oppholdsareal mot vest, slik intensjonen i planen var. Resterende del kompenseres med beplantning og utsmykking.

Fordelen med garasjeveggens avvikende plassering fra reguleringsplanen, er at det gir en klart større areal i garasjekjelleren, samt at området på garasjetaket utvides. Ulempen er eksponeringen av garasjeveggen mot fortau og Havnegata. Det vil si at fordelene er for søkers og delvis fellesskapets vinning, mens ulempene er er fellesskapets. Etableringen av den brede trappen er imidlertid et grep som bøter på ulempene, den foreslåtte beplantningen og utsmykkingen gjør at området likevel kan fungere bra og intensjonen i planen kan oppfylles på en god måte.

3.2. Plassering av rampe/gangvei/amfi mot sør (o_BUT7)

Etter reguleringsplanen skal atkomst til taket etableres i sydvest. Atkomsten erstattes med sikksakkrampe i det samme området, men avviker fra reguleringsplanens plassering.

Vurdering: Det felles uteoppholdsarealet, f_BUT7, har fått en utforming med adkomst til garasjetaket for alle, integrert i et oppholdsareal på en slik måte at det kan fungere for både beboere og allmenheten. Integreringen av adkomsten til taket i området gjør at området må endres fra «f» (felles) til «o» (offentlig) siden adkomsten er integrert i området. Intensjonen i planen oppfylles.

3.3. Golvhøyde i garasjeanlegget

Gulvet i parkeringskjelleren skal i henhold til reguleringsplanens punkt 2 bokstav g) andre ledd ligge på maks kote + 2,5. Plassering av garasjegulvet på kotehøyde 3,0 er følgelig i strid med reguleringsbestemmelsene. Parkeringskjelleren er omsøkt og godkjent i rammetillatelsen med en kotehøyde på 3,0, men det er ikke formelt søkt dispensasjon.

Vurdering: Endringen i kotehøyde har innvirkning på høyden på garasjeveggene og på kotehøyde for o_BLK på garasjetaket. Dette har igjen innflytelse på adkomstene opp til taket, stigningsforhold osv. Dette er imidlertid løst på en slik måte at det kan aksepteres. Intensjonen med å senke kjelleretasjen i forhold til bakkenivå var at uteoppholdsarealet skal være en del av et felles landskap for rekreasjon og mobilitet som går sømløst fra gatenivå og opp på garasjetaket, slik illustrasjonene fra reguleringsplanen viser. En heving av garasjetaket og fjerning av de skrå landskapsflatene vil ikke kunne ivareta dette. Trapper og ramper blir lengre og den visuelle kontakten mindre når garasjetaket er hevet. Det er ikke hensiktsmessig å senke hele garasjetaket slik boligkomplekset er bygget nå. De foreslåtte tiltakene med elefanttrapp og et rampeamfi vil kunne gi kompenserende kvaliteter, se pkt. 3.1 og 3.2 over.

3.4 Redusert fortausbredde

Den regulerte fortausbredden er 4 meter. Bredden vil i all hovedsak opprettholdes, men reduseres mot slutten av trekantveggen til 3,4 meter.

Vurdering: Det er uheldig med varierende fortausbredde, men dette kan regnes som et mindre avvik, med små konsekvenser og kan aksepteres.

3.5. Innglassede verandaer

Etter reguleringsbestemmelsene punkt 3.1 bokstav a) skal bebyggelse plasseres innenfor formålsgrenser og byggegrenser vist i plankartet. Det er gjort unntak for balkonger som ikke stikker lengre ut enn 3,0 meter og i tillegg har fri høyde under på minimum 2,5 meter. Søyler ned til bakkenivå tillates såfremt de ikke sperrer fremkommeligheten i kommunikasjonsveier.

Vurdering: De omsøkte og godkjente plantegningene viser at samtlige boligbygg har innglassede terrasser på bakkenivå, uten at det formelt tidligere er søkt om dispensasjon fra planbestemmelsene og terrassene er dermed i strid med plan. Innglassingen av balkongene i 1. etasje er utelukkende en fordel for beboerne. Ved BBB4 er det et ca. 3 m bredt felles grøntareal (f_BUT10) mellom de innglassede balkongene og havnepromenaden, noe som vil redusere privatisering og innsyn. Innglassingen av balkongene i 1. etasje på BBB1 og BBB3 vil privatisere arealer i o_BLK, slik at i praksis reduseres o_BLK. Dette ser vi allerede i utformingen av utomhusplanen, der det foreslås en slags hekk utenfor de innglassede balkongene på o_BLK. Hekken vil privatisere området mellom det innglassede området og resten av o_BLK, noe som er en ulempe for området, selv om det i utgangspunktet er et romslig areal og har blitt større med endringen av garasjeveggen mot vest. Tiltaket anses å være utelukkende en fordel for beboerne i 1. etasje i boligblokkene.

Det er også etablert innglassede terrasser på BBB4 mot øst, ut over regulert område for Havnepromenade (o_SGG). Tilgjengeligheten på Havnepromenaden ivaretas ved at offentlig

uteareal o_SG3 mot øst er redusert og endret til havnepromenade. Det er imidlertid etablert er nytt sydvendt og lunt oppholdsareal/havnepromenade på sydsiden av bebyggelsen, på umatrikulert grunn, som vil kompensere for det reduserte arealet, og som fører frem til Havnegata.

3.6. Sykkelparkering

Boligbygget BBB2 er redusert i lengden for å få plass til sykkelparkering innenfor dette arealet. Det kreves dispensasjon fra arealformål bolig for plassering av sykkelparkering.

Vurdering: Området tilsvarer 40-50 m2. Reduksjon i bygningsvolum vil ikke være negativt for området. For at de avsatte sykkelparkeringene skal bli benyttet er det viktig at de er lett tilgjengelig og spredt rundt i hele boligområdet. Endringen er en fordel for både beboerne og allmenheten.

3.7. Flytting av teknisk bygg BKT (avfallshåndtering mm), HC-parkering og fjerning av parkeringsplasser på SPP mot nord

Teknisk bygg (BKT) og HC-parkering må flyttes, og parkeringsplasser på SPP mot nord fjernes på grunn av oppstillingsplass for høyderedskap. Det er avsatt to HC-plasser ved BBB2. Fjerningen av parkeringsplasser knyttes til at antall boliger er redusert, og følgelig også kravet til antall parkeringsplasser. Området er angitt i reguleringsplanen med arealformål parkeringsplasser (SPP). HC-plassene går noe utenfor arealformålet parkering, og noe over på arealformål gatetun/gågate. Tiltakene avviker fra reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon.

Vurdering: Avfallshåndteringen er flyttet ca. 70 m lenger vest og ligger nå i o_SGT1, mellom fortauet i Havnegata og innkjøringen til området. Plasseringen av søppelhåndteringen antas å ikke være problematisk, selv om det nok hadde vært best for beboerne at den ikke var plassert i innkjøringen. Plasseringen er praktisk for avfallsselskapet.

Justeringen av plasseringen av HC-plassene antas uproblematisk, da de skal dekke hele området

Dette representerer små justeringer, men antall bil-/sykkel-/HC-parkeringsplasser skal alltid være i tråd med antall leiligheter.

3.8. Plassering av garasjevegg mot BBB4

Garasjeveggen mot sør er ikke plassert i grense for #3, parkering. Søker mener at det ikke er noe entydig krav at hele område #3 benyttes til formålet.

Vurdering: Endringen gjør at adkomsten for leilighetene i BBB4, er endret fra adkomst på garasjetaket til en korridor på kote 3 og beboerne har ikke lenger direkte adgang til lekeplass

(o_BLK) på garasjetaket fra sine utgangsdører. Dette må anses å redusere kvalitetene for disse leilighetene. Parkeringsarealet er også redusert, men så lenge søker klarer å opprettholde nødvendig antall parkeringsplasser knyttet til boenhetene, så er intensjonen ivaretatt.

3.9. Sjøfrontens grense mot sjøen/utfylling av sjøen

Det er foretatt utfylling i sjøen, og endring av sjøfrontens grense mot sjøen, ut i reguleringsplanens arealformål småbåthavn, øst og nord for BBB2. Til gjengjeld er sjøfronten ikke fullt ut utnyttet i o_BUT6 og o_SGT3, og området som sådan går dermed totalt sett ikke over den forutsatte utnyttelsen av sjøen. Utvidelsen er likevel avhengig av dispensasjon fra arealformålet.

Vurdering: Dette anses ikke å ha vesentlig negativ konsekvens for verken allmenheten eller beboerne i området.

3.10 Total faglig vurdering av dispensasjonssøknaden datert 27.05.21.

Byen vokser og bestemmelsene i Byplan Sortland skal bidra til at fortetting skjer med kvalitet. Byplan er tydelig på at når sjøfronten bygges ut, skal det gis noe tilbake til byens befolkning. I gjeldende reguleringsplan for Kjempenhøy 9 skulle dette ivaretas ved havnepromenaden med tilknyttede oppholdsarealer og et stort grønt rekreasjonsområde (o_BLK) beliggende på taket til parkeringskjelleren. Disse arealene er regulert slik at de kan benyttes av alle.

Videre skulle parkeringskjelleren med de planlagte skrå flatene opp fra gatenivå utgjøre en terrengformasjon og et landskap, med boligblokker rundt. Gjennom heving av garasjetaket vil dette området bli adskillig høyere enn regulert, samtidig som eksponeringen av garasjeveggen gjør at terrengutformingen blir endret. Dette er forhold som reduserer kvaliteten på området og inntrykket av et «sømløst» landskap.

For å rette opp avvikene som er blitt bygget i strid med gjeldende reguleringsplan har det blitt arbeidet med å finne gode arkitektoniske løsninger for uteområdene. Her beskrives hvordan de mest alvorlige avviket er ivaretatt gjennom nye løsninger. Parkeringskjellerens høyde og plassering avviker fra gjeldende regulering og areal regulert til havnepromenade er endret. Dette er kompensert med tre hovedgrep:

- En bred «elefanttrapp» inviterer befolkningen opp til rekreasjonsområdet o_BLK fra Havnegata. Elefanttrappen fungerer som et vestvendt oppholdsareal. Beplanting, kunstnerisk utsmykking og belysning bidrar til at det likevel blir attraktivt å bevege seg langs den delen av parkeringsveggen som fremdeles er eksponert langs Havnegata. Både estetisk og funksjonelt vil dette ivareta intensjonen i Byplan.

- For å sikre god atkomst til rekreasjonsområdet på garasjetaket er det etablert et rampeamfi (f_BUT7 og o_SGG3) mot syd. Dette vil på samme måte som elefanttrappen invitere opp til taket, i tillegg er dette et rekreasjonsområde i seg selv på flere nivå, med beplantning, lek og sittemuligheter. En rampe/sti snor seg opp og ivaretar tilgjengeligheten. For full universell utforming er det lagt en løfteheis møt øst, ved siden av hovedtrappen fra Havnepromenaden til garasjetaket.

- Deler av havnepromenaden mot sydøst (sjøen) er endret til privat uterom for beboerne. Dette kompenseres med at det er etablert en ny havnepromenade langs hele områdets sørside som gir et fint uteområde og gir en fin vandring rundt området inntil videre areal mot sør bygges ut.

Endringene er prosjektert i detalj og beskrives med høy kvalitet i utføring og materialbruk, noe som sikrer prosjektet arkitektonisk kvalitet.

Kommunedirektøren mener at forslaget som nå foreligger ivaretar intensjonene i gjeldende planverk og at prosjektet vil bidra til å skape en attraktiv by og sjøfront.

3. DISPENSASJONSSØKNAD REKKEFØLGEKRAV TRAFIKALE LØSNINGER

4.1. Bakgrunn

Kjempenhøy Boliger AS v/Steinsvik Hus & Entreprenør ble gitt rammetillatelse for tre stk. leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur, parkeringsanlegg og uteareal i sak D-196/18. I rammetillatelsen er det bl.a. knyttet følgende vilkår i henhold til reguleringsplanen i vedtakets punkt 8 og 12: «*8. Før det gis igangsettingstillatelse, må arbeider med trafikale løsninger i Kjempenhøy være påbegynt. I dette inngår kryss Fv. 82/Kjempenhøy, og de tiltak som må gjøres med tanke på anleggstrafikk og hensynet til myke trafikanter.*» «*12. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse skal kryss Fv. 82/Kjempenhøyveien være opparbeidet*.» I forbindelse med igangsettingstillatelse i 2019 ble det gitt dispensasjon fra reguleringsforholdet i bestemmelsenes kapittel 8, gitt av Formannskapet i sak 053/19 av 20.06.19. Utbyggingsavtale om medfinansiering av infrastruktur ble inngått mellom Kjempenhøy Boliger og Sortland kommune 10.07.18. Utbyggingsavtalen ble vedtatt i Formannskapet 01.11.18.

4.2. Reguleringsforhold

I gjeldende reguleringsplan for Kjempenhøy 9 av 21.09.17 er det satt følgende rekkefølgekrav i

bestemmelsenes kapittel V f): «*Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i planområdet skal kryss Fv. 82/Kjempenhøyveien og fortau langs Kjempenhøyveien være opparbeidet i tråd med vegvesenets håndbok N100*.» og o: «*De trafikale løsninger må være ferdigstilt før brukstillatelse gis*.»

4.3. Dispensasjonssøknad og sakens status

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 søkes det om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes kapittel V f) og o) for midlertidig brukstillatelse for leilighetsbyggene BBB1, BBB3 og BBB4 før kryss Fv. 82/Kjempenhøy og fortau langs Kjempenhøy er opparbeidet.

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden er at avklaring av trafikale løsninger har tatt lang tid. På tidspunktet da igangsettings ble gitt, ble det antatt at opparbeidelsen av krysset skulle foregå parallelt med oppføring av leilighetsbyggene. Prosjektet utføres av kommunen og tiltakshaver Kjempenhøy Boliger har ikke hatt mulighet til å påvirke fremdriften.

Status i dag, oppgitt av leder for utvikling Brynjulv Øverby, er at prosjektet er fullfinansiert i år, reguleringsplan for kryssløsningen foreligger og prosjektet planlegges å sendes på anbud i mai 2021. Ifb. prosessen gjenstår noen grunneiererklæringer. Videre må prosjektet sendes til høring til Nordland Fylkeskommune før igangsetting. Fysisk oppstart vil være tidligst i september 2021. Det ventes ca. 1,5 års byggetid, dvs. at kryssløsningen kan ferdigstilles tidligst i mars 2023.

Kjempenhøy Boliger består av fire boligblokker hvor det planlegges ca. 77 leiligheter. De to blokkene BBB3 og BBB4 som nærmer seg ferdigstillelse i mai/juni 21 har i alt 22 leiligheter (11 leiligheter i hver). Blokk BBB1 planlegges ferdigstilt i mai/juni 22 og har 23 leiligheter.

Ingen av beboerne som nå har kjøpt leiligheter har små barn. For øvrig vil nødvendige utomhusanlegg, med noen unntak, og teknisk infrastruktur knyttet til BBB1, BBB3 og BBB4 innenfor prosjektets planområde være ferdigstilt. Unntakene er garasjeanlegg m/hageanlegg på taket og tilkomster til garasjetaket i form av trapp/elefanttrapp, løfteheis og rampe fra syd. Disse anleggene har ikke vært mulig å ferdigstille pga. pågående sak om tilpasninger til reguleringsforhold, som innebærer endring av garasjeanlegget m.m. Endringer er under drøfting med kommunen, men er enda ikke ferdig avklart. Når endringssaken er avklart vil disse anleggene bli utført. Selve bygningene BBB1, BBB3 og BBB4 finner vi ikke er i strid med forhold i dagens reguleringsplan.

Hovedatkomst fra Fylkesveien/Vesterålsgata til området er i dag og vil etter at krysset er opparbeidet være fra Vesterålsgata, via Kjempenhøy og med avkjørsel til planområdet i enden av gata, mens øvrig trafikk kommer via Sjøgata og Strandgata. Sjøgata, Strandgata og Kjempenhøy er tilførselsveier til flere eiendommer i området. I anleggsperioden antas Kjempenhøykrysset å bli stengt. Da vil trafikken til skole- og idrettsanlegg i området vest for

Vesterålsgata foregå gjennom Strandgata, med sidearmer via Kong Øysteins vei og Nordre Frydenlund alle, mens Sjøgata og Strandgata vil være naturlig atkomst til sentrum. Bruk av de nye boenhetene fører ikke til økt trafikk i veikrysset for nærmeste nabo Handelsparken. Både dagligvareforretninger, kjøpesentre og andre sentrumsfunksjoner ligger på østsiden av Fylkesveien/Vesterålsgata slik til at det ikke er nødvendig å passere Kjempenhøykrysset for å komme til disse.

Prosjektet inneholder uteoppholdsarealer med mulighet for ulike aktiviteter for beboere og besøkende, og som også skal være tilgjengelig for byens befolkning.

4.4. Uttalelser fra Nordland fylkeskommune (NFK)

Saken har vært sendt på høring til NFK som har uttalt seg i saken 15.06.2021. Vi gjengir uttalelsen i sin helhet da vi mener den er av prinsipiell betydning:

> *«Nordland Fylkeskommune tilrår at det ikke uten videre gis dispensasjon fra rekkefølgekravene.*
>
> *Det trekkes fram at utbygger ikke kan lastes for at trafikale løsninger ikke er ferdigstilt. Det er Sortland kommune som er byggherre for å ferdigstille rundkjøringen og teknisk sett er påstanden korrekt. Utgangspunktet for tillatelse til tiltaket var helt klart at de trafikale løsningene i Kjempenhøykrysset skulle være påbegynt FØR det ble gitt igangsettingstillatelse, jfr. reg. best. kap. V pkt. n). Det var videre forutsatt at FØR det ble gitt midlertidig brukstillatelse, skulle Kjempenhøykrysset og fortau langs Kjempenhøyveien være opparbeidet, jfr. reg. best. kap. V pkt. f).*
>
> *Tiltakshaver/utbygger søkte om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene. I uttalelse fra Statens vegvesen datert 11.06.2019, (19/105429-2) ble det pekt på at det var relativt stor usikkerhet knyttet til framdrift i bygging av Kjempenhøykrysset. Det ble videre pekt på at det ville medføre risiko for utbygger med tanke på at utbygger ble sittende med tomme leiligheter i en lengre periode. Statens vegvesen motsatte seg ikke søknaden om dispensasjon, men forutsatte at arbeidet med Kjempenhøykrysset måtte være påbegynt, før det ble gitt midlertidig brukstillatelse.*
>
> *I behandlingen av saken i Sortland kommune (18-602 dok.19/7995) står det følgende:*

Da det ikke er vedtatt en fremdriftsplan for når arbeidet med krysset kan påbegynnes og ferdigstilles, tar utbygger selv risiko for at brukstillatelse midlertidig eller permanent ikke kan innvilges på ønsket tidspunkt.

Utbygger/tiltakshaver har ut fra saksbehandlingen vært informert om at framdriften med bygging av krysset har vært svært usikkert og at utbygger tar en stor risiko for å bli sittende med leiligheter som blir stående tomme. Til tross for dette har man startet utbyggingen. Dersom utbygger hadde holdt seg oppdatert på framdriften med oppstart på krysset, hadde man hatt gode muligheter til å informere kjøpere av leilighetene om forsinkelser på et så tidlig tidspunkt at konsekvensene for de hadde blitt betydelig redusert.

Utgangspunktet for tillatelsen var at Kjempenhøykrysset skulle være ferdig før innflytting. Gjennom dispensasjon fikk man endret dette i tro på at tiden fra innflytting til ferdig kryss ikke skulle være lang. Nå blir det en lang periode fra innflytting til nytt kryss vil være på plass. Det vil være trafikksikkerhetsmessig ugunstig. Det vises i søknad til at beboere som flytter inn i første trinn ikke har barn. Innflytting vil generere økt trafikk i Kjempenhøykrysset og omkringliggende gater/veier. Beboere vil ha behov for å kjøre/gå/sykle til andre områder enn de nærmeste dagligvare-forretningene, kjøpesentre og andre sentrumsfunksjoner. Innflytting vil således utvilsomt medføre økt trafikk på omkringliggende gater/veier, samt Kjempenhøykrysset og økt fotgjengerkryssing over fv. 82.

Det hevdes i saksoversendelsen fra Sortland kommune at tilfellet er unikt og at faren for presedens er liten. Nordland Fylkeskommune deler ikke den oppfatningen. Det er ofte press fra utbyggere om å få utsatt frist for gjennomføring av rekkefølgebestemmelser. I tilfeller hvor man gir etter ender det tidvis med at tiltak i rekkefølgebestemmelser ikke gjennomføres. For Sortland kommune trenger vi ikke å gå lengre tilbake enn utbyggingssaken på Strandskogjordet. Her var det satt rekkefølgebestemmelser og vi registrerer nå at utbygger og Sortland kommune ikke følger opp bestemmelsene og sikrer at avtalte tiltak gjennomføres.

For å unngå at kjøpere av leilighetene uforskyldt får en for stor belastning som følge av at midlertidig brukstillatelse ikke blir gitt, vil Nordland fylkeskommune ikke motsette seg dispensasjon, men stiller følgende 2 vilkår:

1. *Før kommunen fatter vedtak om fravik fra bestemmelsene kap. V pkt f) og gir midlertidig brukstillatelse skal følgende være oppfylt:*

- *Det må foreligge undertegnet skriftlig avtale/kontrakt mellom entreprenør og Sortland kommune om bygging av nytt kryss i tråd med reguleringsplan.*
- *Avtalen med entreprenøren må inneholde forpliktende avtale om ferdigstilling innen utløpet av 2023.*
- *Det må foreligge dokumentasjon på fullfinansiering av krysset fra Sortland kommune.*
- *Det må foreligge gjennomføringsavtale mellom Sortland kommune og Nordland fylkeskommune for tiltak som berører fv. 82, ombygging av Kjempenhøykrysset.*

2. *Det gis ikke dispensasjon fra rekkefølgekrav V o). De trafikale løsningene må være ferdigstilt før brukstillatelse gis.»*

Administrasjonen opplyser om at dersom disse vilkårene skal følges vil det ikke være mulig å utstede midlertidig brukstillatelse neste uke den 24.06.2021, i tilknytning til om dispensasjonene innvilges av formannskapet. Dette skyldes at tiltaket må ut på anbud, det er følgelig ikke mulig å undertegne en avtale med en entreprenør innen en uke. Imidlertid er dette i prosess. Administrasjonen arbeider med om vilkårene kan justeres, og mener at det oppfyllelsespresset som ligger på kommunen nå i å ta sin rolle er tilstrekkelig, slik vi oppfatter at NFK er ute etter.

Administrasjonen har ikke klart på dette tidspunktet alternative vilkår, men vil vurdere disse i forbindelse med utstedelse av midlertidig brukstillatelse. En utsettelse av hele saken vil gå ut over kjøpere av leilighetene. Administrasjonen ber derfor om formannskapets tillit til å manøvrere slik at midlertidig brukstillatelse kan utstedes som forespeilt. Administrasjonen ber om følgende:

At administrasjonen får delegert myndighet til å sette vilkår til dispensasjonen og se disse i sammenheng med resten av byggeprosjektet, samt behovet for fremdrift, og brukstillatelse. Vi vil være i dialog med NFK for å ivareta de ulike interesser som knytter seg til disse kravene.

4.5. Administrasjonens vurdering

Etter pbl § 19-2 (2) skal det ikke gis dispensasjon *«dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»* Vilkårene er kumulative, slik at forvaltningen bare har rettslig tilgang til å gi dispensasjon dersom begge vilkårene i regelen er oppfylt.

4.5.1. ***Hensynet bak rekkefølgekravet blir ikke vesentlig tilsidesatt***

Hensynet bak rekkefølgekravet er til myke trafikanter og legge til rette for en infrastruktur som balanserer anleggstrafikk, sikkerhet og myke trafikanter. Administrasjonen ser av søkers beskrivelse at det vil foreligge gode alternative løsninger for før og i anleggsperioden, og mener i tråd med søkers egen oppfatning at forholdet med krysset som ikke er ferdig opparbeidet ikke vil være til fare for sikkerhet, liv og helse for beboerne i Kjempenhøy 9.

Det første vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

3.9.2. Fordelene er klart større enn ulempene

Tiltakshaver kan ikke lastes for manglende oppfyllelse av rekkefølgekravet. Dersom dette opprettholdes vil prosjektet forsinkes med den økonomiske risiko dette innebærer. Tiltakshaver viser til alternative løsninger som kompenserer midlertidig for behovene.

Det andre vilkåret i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Nabovarsel

Dispensasjonssøknadene er nabovarslet. Eventuelle merknader vil bli ettersendt.

Personalmessige vurderinger

Dispensasjon vil ikke medføre noen personalmessige konsekvenser for Sortland kommune.

Økonomiske vurderinger

Tiltakene har ingen økonomiske konsekvenser for Sortland kommune.

Folkehelse vurderinger

Boligens innhold, utforming, beliggenhet og uteområder er viktig i forhold til livskvalitet for hver enkelt. Gode naboskap og trygge forhold for myke trafikanter bidrar til god folkehelse. Prosjektet vil få kvaliteter som kan ivareta dette på en god måte.

Samtidig bidrar dette prosjektet til øket attraktivitet i sentrum generelt som har betydning for hele befolkningen, med havnepromenade og gode felles rekreasjonsområder tilgjengelig for alle. Aktiviteter ute, gode møteplasser og etablering av sammenhnegnede ganglinjer (havnepromenader) vil bidra til øket folkehelse for hele befolkningen.

Etatens arkitektfaglige vurderinger og kommentarer

Byen vokser og bestemmelsene i byplan skal bidra til at fortetting skjer med kvalitet. Byplan er tydelig på at når sjøfronten bygges ut, skal det gis noe tilbake til byens befolkning. I gjeldende

reguleringsplan for Kjempenhøy skulle dette ivaretas ved havnepromenade med tilknyttede oppholdsarealer og et stort grønt rekreasjonsområde beliggende på taket til parkeringskjelleren. Disse arealene er regulert slik at de kan benyttes av alle.

For å rette opp avvikene som er blitt bygget i strid med gjeldende reguleringsplan har det blitt arbeidet med å finne gode arkitektoniske løsninger for uteområdene. Her beskrives hvordan de mest alvorlige avvikene er ivaretatt gjennom nye løsninger:

Parkeringskjellerens høyde og plassering avviker fra gjeldende regulering, og areal regulert til havnepromenade er endret. Dette er kompensert med tre hovedgrep:

- En bred «elefanttrapp» inviterer befolkningen opp til rekreasjonsområdet fra Havnegata. Elefanttrappen fungerer som et vestvendt oppholdsareal. Beplanting, kunstnerisk utsmykking og belysning bidrar til at det blir mer attraktivt å bevege seg langs den delen av parkeringsveggen som fremdeles er eksponert langs Havnegata. Både estetisk og funksjonelt vil dette ivareta intensjonen i Byplan.

- For å sikre god atkomst til rekreasjonsområdet på garasjedekket er det etablert et rampeamfi mot syd. Dette vil på samme måte som elefanttrappen invitere opp til taket. I tillegg er dette et rekreasjonsområde på flere nivå, med beplantning, lek og sittemuligheter. En rampe snor seg opp og ivaretar tilgjengeligheten. For full universell utforming er det lagt en løfteheis møt øst, ved siden av hovedtrappen fra Havnepromenaden.

- Deler av havnepromenaden mot sydøst er endret til privat uterom for beboerne. Dette kompenseres med at det er etablert en ny havnepromenade langs hele områdets sørside som gir et fint uteområde og gir en fin vandring rundt området inntil videre areal mot sør bygges ut.

Endringene er prosjektert i detalj og beskrives med høy kvalitet i utføring og materialbruk, noe som sikrer prosjektet arkitektonisk kvalitet.

Administrasjonens anbefaling

At dispensasjonssøknadene innvilges slik omsøkt. Administrasjonen får delegert myndighet til å stille vilkår knyttet til dispensasjon fra rekkefølgekrav til trafikale løsninger dersom dispensasjon innvilges av formannskapet.

Kommunedirektørens vurderinger

Kommunedirektøren mener at forslaget som nå foreligger ivaretar intensjonene i gjeldende planverk og at prosjektet vil bidra til å skape en attraktiv by og sjøfront. Vedrørende søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav om trafikale løsninger slutter kommunedirektøren seg til administrasjonens vurdering og innstilling.

Konklusjon

Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan for Kjempenhøy 9 i forbindelse med tiltak på gnr. 15 bnr. 1907, datert 27.05.21 med tilleggsnotat og tegninger samt søknad av 11.05.21 fra rekkefølgekrav om trafikale løsninger, kan innvilges.

Journalposter i arkivsaken:
Søknad om dispensasjon fra reguleringsforhold på 15/1907, Sortland
Kjempenhøy Boliger, søknad om dispensasjon fra krav i reguleringsplanen om trafikale løsninger
Vedlegg:
Kjempenhøy Tegningssett_compressed (1)
Kjempenhøy 9 Reguleringsbestemmelser vedtatt 210917