SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	25/3699
Dok.nr:	25/18260
Arkiv:	FE-044
Saksbehandler:	Emil Bror Pritzlaff
Dato:	04.06.2025

Delegering av myndighet til å fatte vedtak, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre og fjerde ledd

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 071/25	Formannskapet	26.06.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet vedtar:

1. Kommunedirektøren delegeres myndighet til å fatte vedtak om endring/oppheving av reguleringsplaner etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, for saker som faller inn under prosjektbeskrivelsen til «Prosjekt planvask», jf formannskapets myndighet etter delegeringsreglement.
2. Myndighet etter punkt 1 kan delegeres videre til kommunalsjefnivå/enhetsledernivå.
3. Prosjektbeskrivelsen til «Prosjekt planvask» pkt 4.4 revideres slik at delegeringen også fremgår av prosjektbeskrivelsen.
4. Oversikt over utførte planer som er oppdatert i tråd med prosjektet rapporteres som del av årsmeldingen.

Formannskapet behandling - 26.06.2025 - PS-071/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Tilleggsforslag fra Høyre og Frp , foreslått av Beate Bø Nilsen, Høyre

5. Dersom grunneiere eller festere gir innsigelser til endring/oppheving av reguleringsplaner oppheves delegeringen i punkt 1, og saken fremlegges for politisk behandling i Formannskapet.

Votering:

Innstillingen og tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt (1 Frp, 5 H og 2 Ap).

Formannskapet PS - 071/25 VEDTAK:

Formannskapet vedtar:

1. Kommunedirektøren delegeres myndighet til å fatte vedtak om endring/oppheving av reguleringsplaner etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, for saker som faller inn under prosjektbeskrivelsen til «Prosjekt planvask», jf formannskapets myndighet etter delegeringsreglement.
2. Myndighet etter punkt 1 kan delegeres videre til kommunalsjefnivå/enhetsledernivå.
3. Prosjektbeskrivelsen til «Prosjekt planvask» pkt 4.4 revideres slik at delegeringen også fremgår av prosjektbeskrivelsen.
4. Oversikt over utførte planer som er oppdatert i tråd med prosjektet rapporteres som del av årsmeldingen.
5. Dersom grunneiere eller festere gir innsigelser til endring/oppheving av reguleringsplaner oppheves delegeringen i punkt 1, og saken fremlegges for politisk behandling i Formannskapet.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder spørsmål om delegering av vedtaksmyndighet til et spesifikt prosjekt, «Prosjekt planvask».

Planavdelingen har i løpet av våren startet et prosjekt som omhandler planvask av eldre reguleringsplaner. Sortland kommune står ovenfor flere problemer med eldre reguleringsplaner som skaper unødvendig mye arbeid både for søkere og for flere av kommunens fagavdelinger. «Prosjektet planvask» vil bidra til mindre motstrid mellom overlappende planer. Dette vil være ressursbesparende og også bidra til bedre kvalitet i arealforvaltningen. Opprydding i planverkene er etterlengtet både hos forvaltningen, innbyggere og utbyggere.

For en mer effektiv gjennomføring av «prosjekt planvask», ser vi behovet for delegert myndighet til administrasjonen for endring eller oppheving av reguleringsplaner i prosjektet. Plan- og bygningsloven åpner for slik delegering. Vedtak om slik delegasjon kan formuleres tydelig og spesifikt, og knytte seg konkret til vedtak i dette prosjektet.

FAKTA I SAKEN
Prosjekt planvask

Planavdelingen har i løpet av våren startet et prosjekt som omhandler planvask av eldre reguleringsplaner i Sortland kommune. Bakgrunnen for dette, er at det i Sortland kommune finnes flere eldre reguleringsplaner som ikke lenger er i samsvar med dagens lovverk, utviklingstrender og kommunens målsettinger med status «Endelig vedtatt arealplan» i kommunens planregister. Dette innebærer at de eldre reguleringsplanene er juridisk gjeldende pr. i dag, selv om de i flere tilfeller inneholder et utdatert plankart og uklare planbestemmelser. Eldre reguleringsplaner inneholder flere henvisninger til eldre lovverk, forskrifter, retningslinjer og normer, både lokale og nasjonale, som ikke lenger er gjeldende. Søkere og saksbehandlere må bruke tid og ressurser på å tolke uklare plandokumenter i forbindelse med etablering av tiltak. Dette fører ofte til behov for dispensasjonssøknader.

Ikke-fungerende reguleringsplaner er et problem i utviklingen av samfunnet generelt, og Sortlandssamfunnet er ikke et unntak. Kommunen behandler en mengde dispensasjonssøknader på grunn av eldre reguleringsplaner. Dette er uheldig av mange grunner, men særlig to hensyn peker seg ut: 1. Man mister mye av den helhetlige arealforvaltningen når tillatelser gis gjennom enkeltdispensasjoner istedenfor å forankres i gode og gjennomtenkte planer. 2. Søkere og saksbehandlere i kommunen bruker mye tid og ressurser på utarbeidelse og behandling av dispensasjonssøknader fra reguleringsplaner som burde vært endret eller opphevet.

En opprydding i disse eldre reguleringsplanene vil gi kommunen et oppdatert planverk, slik at det ikke blir nødvendig med dispensasjon etter dagens standard, og reguleringsplanene får igjen en funksjon for

god arealforvaltning etter kommunens mål. Dette vil gi bedre kvalitet i arealplanleggingen og stor besparelse i behandlingstiden for byggesaker.

Prosjekt planvask er et kvalitetshevende prosjekt som gjennomføres hos planavdelingen for å skaffe et grundig og oppdatert planregister, jf. kart- og planforskriften § 15. Dette innebærer at planavdelingen gjennomfører en planvask av eldre reguleringsplaner i Sortland kommune, altså planer som faller inn under plan- og bygningsloven av 1985 og eldre. Det er laget en prosjektbeskrivelse for prosjektet, som ligger vedlagt dette dokumentet.

Prosjektarbeidet vil gå ut på å endre og/eller oppheve hele eller deler av eldre reguleringsplaner som kommunen har mulighet til gjennom en såkalt «forenklet prosess». Plan- og bygningsloven § 12-14 gir hjemmel for endring og oppheving av reguleringsplaner:

"§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9"

Gjennom prosjektet vil det gjøres en grundig vurdering av eldre reguleringsplaner. Prosjektgruppa har blant annet hentet inspirasjon fra utredning utarbeidet på oppdrag fra KDD i forbindelse med revisjon av kommunale arealplaner: https://www.regjeringen.no/contentassets/7adb0cca442e47fcbee7a2c4f914afe8/revisjon_kommunale_arealplaner_oppdatert-24jan2025.pdf).

Prosjektgruppa vil blant annet vurdere hvorvidt reguleringsplanene faller inn under én eller flere av følgende arealplan-kategorier:

- ikke-fungerende reguleringsplan
- ikke-gjennomført reguleringsplan
- delvis-gjennomført reguleringsplan.

Det er de ikke-fungerende reguleringsplanene i kommunen som vil ha høyest prioritet i prosjekt planvask. Dette er som regel de mest åpenbare tilfellene, og det som raskest og enklest vil gi god effekt og kvalitetsheving.

I «prosjekt planvask» vil det gjøres en grundig vurdering av de aktuelle reguleringsplanene, og det vil lages en beskrivelse av hvorfor en eldre reguleringsplan bør endres, oppheves eller beholdes som den er. Dersom det er snakk om oppheving av en reguleringsplan, vil det utarbeides en faglig vurdering, som sendes til eiere og festere for uttalelse, jf. pbl § 12-14 fjerde ledd. Dersom det er snakk om endring i en reguleringsplan, vil det gjøres en faglig vurdering og utarbeides et nytt planforslag, som sendes på høring til berørte myndigheter, eiere og festere, jf. pbl § 12-14 andre ledd.

Om tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet 15.05.2025

Den 15. mai kom det en tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet om en praksisendring, som ytterligere understreker behovet for en opprydding i kommunens planverk.

Tolkningsuttalelsen gjelder hvordan planer skal tolkes der det foreligger flere planer på ett område som strider mot hverandre. KDDs presiserer at Plan- og bygningslovens § 11-8 tredje ledd bokstav f)

hensynssone *«Reguleringsplan skal fortsatt gjelde»* ikke har noen reell rettslig betydning. Hittil har Sortland kommune, og mange andre kommuner, fulgt § 1-5 andre ledd om at ny plan ved motstrid går foran eldre plan. Dermed har det blitt lagt til grunn at den gamle reguleringsplanen gjelder foran ny plan der det er inntatt en hensynssone «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Dette har vært i tråd med Statsforvalterens veiledning. Når vi nå har fått en ny tolkningsuttalelse fra KDD, vil vi måtte endre praksis. Ny praksis innebærer behov for færre dispensasjoner på noen områder, og flere dispensasjoner på andre områder. En opprydding i kommunens gamle planverk, vil fjerne en del av disse vanskelige og ressurskrevende tilfellene med motstrid mellom planer.

Det var naturlig å nevne denne tolkningsuttalelsen i forbindelse med «prosjekt planvask», men vi går ikke nærmere inn på problemstillingen i dette saksframlegget. Administrasjonen ser nå på hvordan det skal gis god og fyldig informasjon om den nye tolkningsuttalelsen og følgene av denne.

Delegering av myndighet

For en mer effektiv gjennomføring av prosjektet, ønsker administrasjonen å få delegert myndighet til å fatte vedtak om endring/oppheving av reguleringsplan, jf. pbl. § 12-14 andre og fjerde ledd, for de reguleringsplanene som skal endres/oppheves som følge av «prosjekt planvask». For reguleringsplaner som ikke berøres av «prosjekt planvask», vil myndigheten til å fatte vedtak om endring/oppheving av reguleringsplaner etter forenklet prosess, jf. pbl. § 12-14 andre og fjerde ledd, fremdeles ligge hos Formannskapet.

Under punktet «Vurdering», vil det redegjøres nærmere for ønsket om, og mulighetene for, delegering.

VURDERING

Saksbehandlingsprosessen for endring eller oppheving av en eldre reguleringsplan er beskrevet i prosjektbeskrivelsens punkt 4, men inntas for ordens skyld her:

"1. Vurdere planforslaget til reguleringsplanen som bør endres/oppheves. Hva bør endres/oppheves med planen? Hvilke bestemmelser er problematiske? Er det noe ved kartet som bør endres? Samarbeid med byggesak og geodata.

2. Sende planforslaget ut på begrenset høring hos berørte myndigheter, grunneiere og festere.

3. Merknadsbehandling og eventuelt behandling av innsigelse(r).

4. Skrive saksframlegg og sende det til politisk behandling hos Formannskapet."

Denne fremgangsmåten korresponderer med lovens utgangspunkt, som er at *«for utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan»*, jf. § 12-4 første ledd. Fremgangsmåten innebærer i praksis at alle endringer, både små og store, må vedtas av Formannskapet. I bestemmelsens andre og fjerde ledd er det imidlertid inntatt bestemmelser om at Kommunestyret i en del tilfeller kan delegere myndighet til å treffe vedtak om både endring og oppheving. Det er dette vi nå ønsker å få vedtak på.

Administrasjonen ønsker å få delegert myndighet til å fatte vedtak om endring/oppheving av reguleringsplan, jf. pbl. § 12-14 andre og fjerde ledd, for de reguleringsplanene som skal endres/oppheves som følge av «prosjekt planvask». For reguleringsplaner som ikke berøres av «prosjekt planvask», vil myndigheten til å fatte vedtak om endring/oppheving av reguleringsplaner etter forenklet prosess, jf. pbl. § 12-14 andre og fjerde ledd, fremdeles ligge hos Formannskapet.

Bakgrunnen for at «prosjekt planvask» ønsker slik delegert myndighet, er at vi ønsker en mest mulig effektiv og smidig prosess. Det er mange tungrodde byråkratiske prosesser som sinker samfunnsutviklingen. Vi bør forenkle og effektivisere der vi har muligheten til det. Dersom planavdelingen blir delegert myndigheten til å fatte vedtak knyttet til prosjekt planvask, vil det føre til at færre saker må vente på politisk behandling, og man får frigjort kapasiteten og tidsbruken til avdelingen fra å skrive saksframlegg. Delegeringen vil effektivisere prosessen med endring/oppheving etter pbl. § 12-14 andre og fjerde ledd, og man får løst problemene med eldre reguleringsplaner så raskt som mulig. Prosjektet vil føre til at byggesak unngår å bruke tid på å behandle unødvendige dispensasjoner fra eldre

reguleringsplaner, og byggesak får bedre kapasitet til behandling av byggesøknader. Dette vil igjen være positivt for innbyggere, utbyggere og næringslivet, som slipper å bruke tid og økonomiske ressurser på å utarbeide og sende dispensasjonssøknader fra eldre reguleringsplaner som burde vært endret/opphevet. Det blir færre utdaterte og uklare plandokumenter å forholde seg til, og man vil sørge for en mer effektiv planprosess og saksbehandling.

Det vil derfor være en fordel for forvaltningen, lokalbefolkningen og næringslivet i Sortland kommune at eldre reguleringsplaner kan bli endret/opphevet så fort som mulig, slik at man kan utvikle Sortland kommune etter et oppdatert planverk.

Det kan oppfattes som en ulempe med slik delegasjon, at Formannskapet «mister kontrollen». Ved et tydelig og spesifikt delegasjonsvedtak, og gjennom den grundige prosessen som «prosjekt planvask» har lagt opp til (blant annet med høring av de berørte), anses ikke dette å være problematisk.

Personalmessige forhold

Dersom administrasjonen blir delegert myndigheten til å fatte nødvendige vedtak i «prosjekt planvask», jf. pbl. § 12-14 andre og fjerde ledd, vil dette være ressursbesparende for Plan i første omgang (færre saksframlegg til politikken i forbindelse med endring/oppheving av planer) og for Byggesak på sikt (færre dispensasjonssøknader å behandle). Lange restanser på Byggesak er en belastning for de ansatte. Alle tiltak som bidrar til å bedre denne situasjonen vil ha positiv effekt personalmessig.

Økonomiske forhold

Jo raskere vi får ryddet opp i gamle planer, jo raskere får vi saksbehandlingstiden ned. Mange av sakene kommunen nå behandler, er så gamle at vi ikke kan kreve inn gebyr. Får vi saksbehandlingstiden ned, vil vi igjen kunne kreve gebyr i flere byggesaker.

Dispensasjonssøknader utløser gebyrer for de som skal søka om tiltak. Mindre behov for dispensasjoner, vil gjøre at søkere må betale mindre i gebyr.

Folkehelse

Ingen kjente konsekvenser.

Klima-, miljø- og naturforhold

Ingen kjente konsekvenser.

KONKLUSJON
Kommunedirektøren anbefaler at myndighet til å fatte vedtak i tilknytning til prosjekt planvask, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre og fjerde ledd, delegeres til administrasjonen.

Vedlegg:
Prosjektbeskrivelse - prosjekt planvask