PROSJEKTBESKRIVELSE

Prosjekt planvask – Sortland kommune

1. Innledning

«Prosjekt planvask» innebærer å gjennomføre en planvask av eldre reguleringsplaner i Sortland kommune. Her vil man da utrede en grundig vurdering av eldre reguleringsplaner og identifisere om de faller inn under én eller flere av følgende arealplan-kategorier; ikke-fungerende reguleringsplan, ikke-gjennomført reguleringsplan og/eller delvis-gjennomført reguleringsplan. Prosjektarbeidet vil dermed gå ut på å endre og/eller oppheve hele eller deler av eldre reguleringsplaner som faller innenfor disse kategoriene, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 mulighet til å endre/oppheve arealplaner etter en forenklet prosess.

De tre arealplankategoriene ikke-fungerende reguleringsplan, ikke-gjennomført reguleringsplan og delvis-gjennomført reguleringsplan har et felles kjennetegn. De er kategorier på reguleringsplaner som er problematiske for utviklingen og forvaltningen av kommunens arealer. Hver kategori bidrar på sin måte til hindringer og utfordringer av arealbruken innenfor planområdet og til forholdet mot overordnede planer. «Prosjekt planvask» vil derfor være et tiltak som skal føre til en mer positiv utvikling og forvaltning av Sortland kommune sine arealer.

2. Bakgrunn – Hvorfor gjennomføre prosjektet?

I Sortland kommune finnes det flere eldre reguleringsplaner som ikke lenger er i samsvar med dagens lovverk, utviklingstrender og kommunens målsettinger. Én god del av disse planene er hjemlet i plan- og bygningsloven fra 1985 eller eldre, og trenger derfor en oppdatering for å sikre at de er i samsvar med gjeldende regelverk og dagens samfunnsbehov, samt kommunens overordnede planer. Dette vil skape en mer ryddig og oversiktlig plansituasjon for Sortland kommune, som igjen bidra til en mer effektiv planlegging og utvikling av kommunen.

Ikke-fungerende reguleringsplaner er et problem i utviklingen av samfunnet, og Sortlandssamfunnet er ikke et unntak. Flere av de eldre reguleringsplanene i Sortland kommune inneholder utdaterte planbestemmelser, som det ofte må dispenseres fra for å få til en god utvikling. Dette fører til at byggesak må bruke deler av tiden sin til å vurdere dispensasjoner opp mot utdaterte planbestemmelser. En planvask av disse eldre reguleringsplanene vil føre til at man endrer eller opphever hele eller deler av reguleringsplanene, slik at det ikke blir nødvendig med dispensasjon og reguleringsplanene fungerer sånn som de er planlagt. Dermed vil byggesak unngå å bruke tid på å vurdere dispensasjoner opp mot problematiske ikke-fungerende reguleringsplaner. Det er ikke-fungerende reguleringsplaner i kommunen som vil bli prioritert i prosjekt planvask.

Nordland fylkeskommune publiserte den 14. januar 2025 en ny strategisk plan for jordvern i Nordland. Denne planen inneholder flere mål angående vern av dyrkbar jord og mark, som blant annet at dyrkbar jord ikke skal omdisponeres til andre formål. Sortland kommune kan

imøtekomme målene i den nye strategiske planen for jordvern ved å gjennomføre en planvask av eldre reguleringsplaner i kommunen. Her vil det være muligheter å tilbakeføre arealer med et utbyggingsformål som ikke er realisert, til for eksempel LNFR-områder. Allikevel er det ikke-fungerende reguleringsplaner som må prioriteres, og endringen/opphevingen av reguleringsplaner for å tilbakeføre arealer må ses i sammenheng med revideringen av overordnede planer (kommuneplanens arealdel og byplanen).

3. Formål

3.1 Hovedmål

Prosjekt planvask har følgende hovedmål:

- Å endre og/eller oppheve eldre reguleringsplaner som går under kategoriene ikke-fungerende reguleringsplaner, ikke-gjennomførte reguleringsplaner og delvis-gjennomførte reguleringsplaner.

3.2 Eventuelle delmål

Prosjektet har i tillegg følgende delmål:

- Å skape en oversiktlig plansituasjon.
- Å kutte ned på nødvendigheten med å dispensere fra reguleringsplaner.

4. Enkel handlingsplan – Hva skal gjøres når, hvor, hvordan og av hvem?

Prosjektet omfatter følgende aktiviteter:

- Utnevne en prosjektansvarlig fra planavdelingen. (Emil Bror Pritzlaff)

- Lage en prioritetsliste i lag med byggesak over hvilke reguleringsplaner i kommunen som er problematiske. Her kan det for eksempel være aktuelt å lage en skala fra 1 til 5, hvor 5 står for reguleringsplaner som er høyt problematiske og bør endres fort, og 1 står for reguleringsplaner som er mindre problematiske og det er ikke behov for en endring/oppheving i første omgang.

- Prosjektansvarlig gjennomfører en overordnet vurdering av reguleringsplaner som står på prioritetslisten, og finner ut av om reguleringsplanen bør gå til formell saksbehandling for endring eller oppheving av reguleringsplan. Dersom en plan blir vurdert til å gjennomføre en endring/oppheving, vil prosjektansvarlig videresende planen til den personen som får ansvaret med formell saksbehandling av planen. Dette kan være prosjektansvarlig eller noen andre på planavdelingen.

- Gjennomføre en formell saksbehandling for endring eller oppheving av reguleringsplan. I prosjekt planvask blir planprosessen som følger:
  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.

5. Føringer for arbeidet

1. Ordinær saksbehandling **skal** prioriteres over prosjektet. Arbeidet med prosjektet skal kun gjennomføres når man har ekstra kapasitet til det. Prosjektet skal ikke gå utover ordinær saksbehandling.

2. Det er hovedsakelig ikke-fungerende reguleringsplaner som skal prioriteres i prosjekt planvask. Dette er for å rydde opp i problematiske reguleringsplaner og unngå framtidige dispensasjonssøknader.

3. En planvask av ikke-gjennomførte og delvis-gjennomførte reguleringsplaner for å tilbakeføre areal kan gjennomføres når det blir aktuelt. Dette må ses i sammenheng med revideringen av overordnede planer, slik at det blir enklere å forankre tilbakeføringen av areal politisk.

6. kilder

- Dette bremser boligbyggingen - regjeringen.no