KRAV OM DETALJREGULERING



-HVORFOR DET?

-NÅR KAN VI SE BORT FRA DET?

blåbyen

Sortland kommune

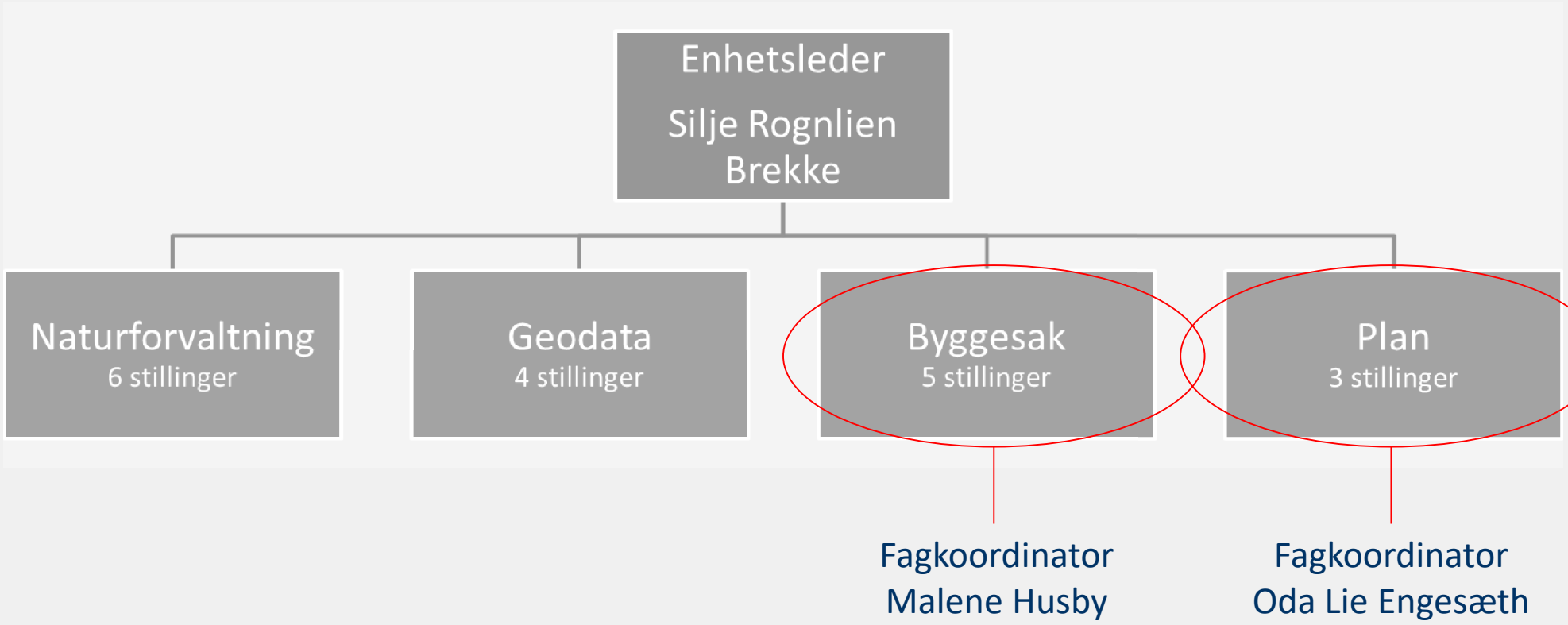
AGENDA

- Innledning/presentasjon
- Bakgrunn for tematimen
- Planer, planhierarki, hvordan blir planer til og hvorfor har vi dem.
- Kommunens handlingsrom, når er det rom for skjønn osv.
- Krav om bebyggelsesplan/detaljreguleringsplan
- Dispensasjon, hjemmel, krav
- Nærmere om de sakene som skal opp i dag
- Om betydningen av presedens, likebehandling
- Spørsmål?

blåbyen

Sortland kommune

Innledning/Presentasjon



blåbyen

Sortland kommune

BAKGRUNN FOR TEMATIMEN

- To saker i dette møtet gjelder søknad om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan/detaljreguleringsplan.
- Flere saker kommer i tiden fremover.
- Byggesak har hatt økt fokus på dette plankravet i det siste.
- Ønske om å gi Formannskapet den nødvendige informasjon for å kunne vurdere hver enkelt sak.

GENERELT OM KOMMUNENS PLANER

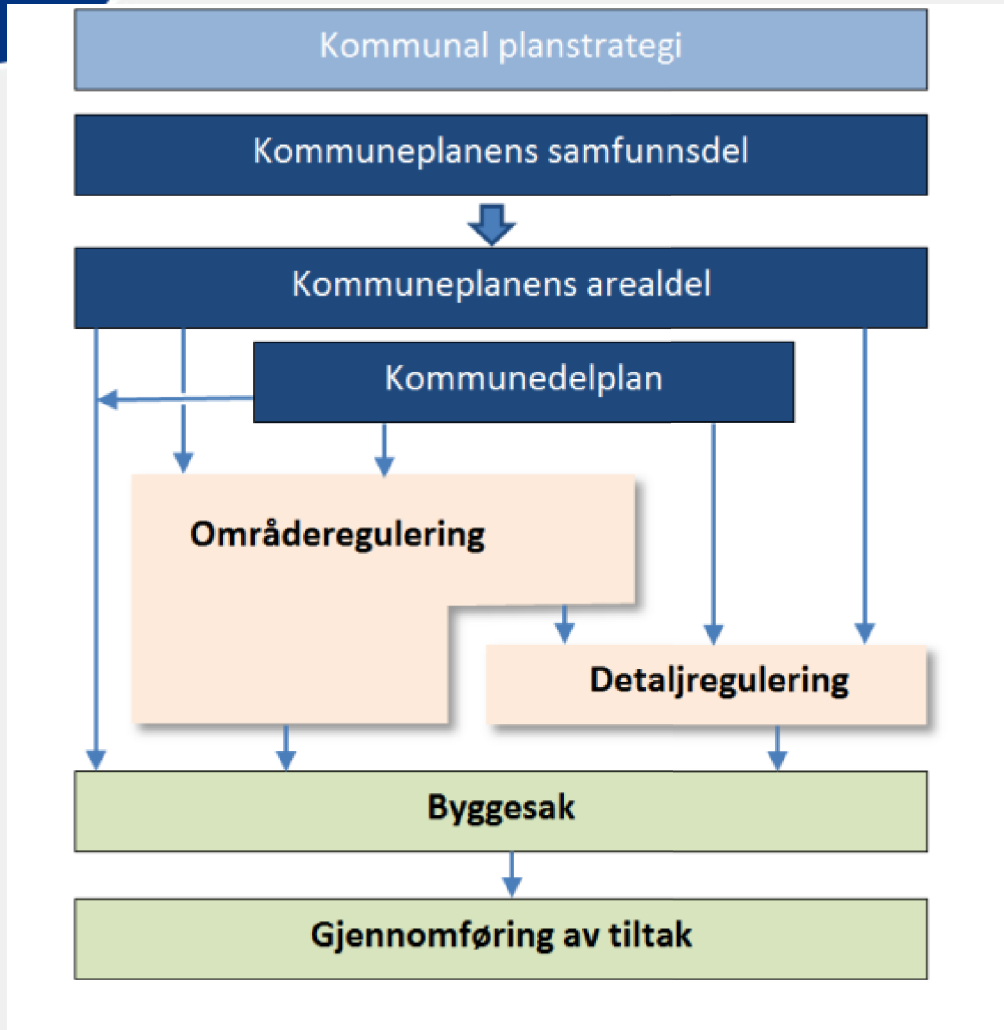


Fig: Fra Komm. og mod. dep. reguleringsplanveileder

- Kommunen er lokal planmyndighet.
- Kommuneplan er Kommunestyrets viktigste styringsdokument.
- I SK er Formannskapet planutvalg.
- I SK har vi Kommuneplanens arealdel og Byplan Sortland.
- I SK har vi i tillegg mange nye og gamle reguleringsplaner

blåbyen

Sortland kommune

KRAV OM REGULERINGSPLAN

Når skal det utarbeides reguleringsplan?

1. Det skal alltid foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til større bygge- og anleggsarbeider og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
2. Når kommunen i arealdel til kommuneplan eller kommunedelplan har fastsatt at det skal utarbeides reguleringsplan.
3. Når kommunen i områderegulering har fastsatt krav om detaljregulering.
4. Når kommunen ellers finner behov for det for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern med hensyn til berørte private og offentlige interesser.

Utklipp: Fra Komm. og mod. dep. reguleringsplanveileder

blåbyen

Sortland kommune

HVORFOR HAR VI REGULERINGSPLANER?

- Det primære formålet med en detaljregulering er å legge til rette for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, vern og sikring av verdier.
- Fornuftig arealbruk
- Møte samfunnets behov
- Forutsigbarhet
- Ivaretakelse av ulike interesser (f.eks. natur)
- Sikre god infrastruktur
- Grundig prosess med alle berørte parter

blåbyen

Sortland kommune

KRAV OM «BEBYGGELSESPLAN»

- «Bebyggelsesplan» = detaljregulering
- SK ikke hatt et bevisst forhold til begrepet tidligere
- 2 nye avklaringer fra Statsforvalter
- Betyr at det enten må lages en detaljregulering i tråd med kravet i eksisterende plan, eller må søkes dispensasjon.

blåbyen

Sortland kommune

FORVALTNINGENS HANDLINGSROM

- Kommunen har nokså begrenset handlingsrom
- Gjeldende lovverk
- Vedtatte planer

- Rettsanvendelsesskjønn – mulig lovlighetskontroll
- Forvaltningens frie skjønn – her står kommunen friere

blåbyen

Sortland kommune

DISPENSASJON – UNNTAKSREGEL

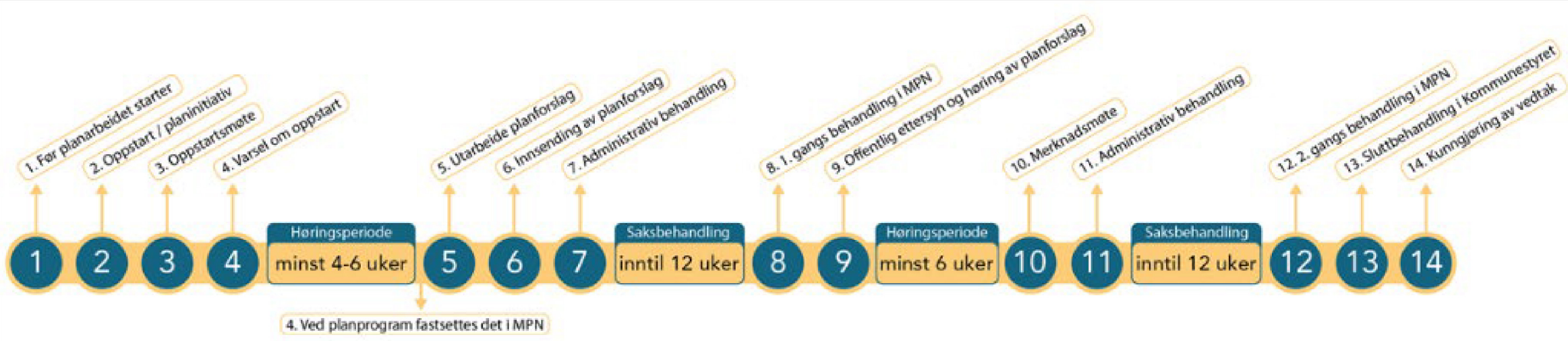
- **Hovedregelen** er at utbygging skal skje i medhold av en vedtatt plan
- Kommunen skal innvilge søknad om byggetillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. § 21-4.
- Dispensasjon krever søknad, jf. pbl. § 19-1. Søknaden skal begrunnes og varsles overfor naboer og berørte statlige og regionale myndigheter hvis saksområde blir berørt.
- Dispensasjon kan ses på som en sikkerhetsventil, f.eks. aktuelt hvis:
    - hastebehov, der reguleringsplan ikke er hensiktsmessig
    - ubetenkelig ut fra arealdisponeringshensyn
    - midlertidige tiltak

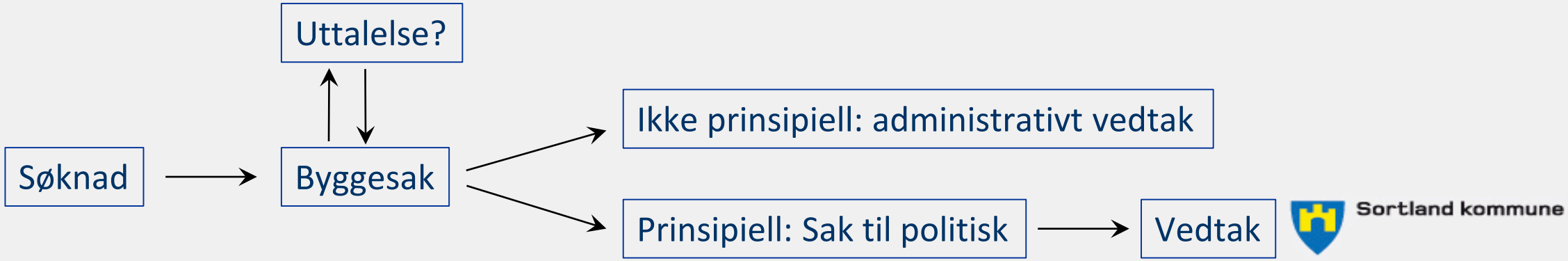
blåbyen

Sortland kommune

DISPENSASJON - PERSPEKTIV

REGULERING VS. DISPENSASJON:





Sortland kommune

blåbyen

DISPENSASJON - HJEMMEL

§ 19-2.Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet

blåbyen

Sortland kommune

DISPENSASJON - VILKÅR

- Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

- Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

- Er BEGGE vilkår oppfylt, *kan* kommunen gi dispensasjon.

- Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

blåbyen

Sortland kommune

DISPENSASJON - KRAV OM REGULERINGSPLAN

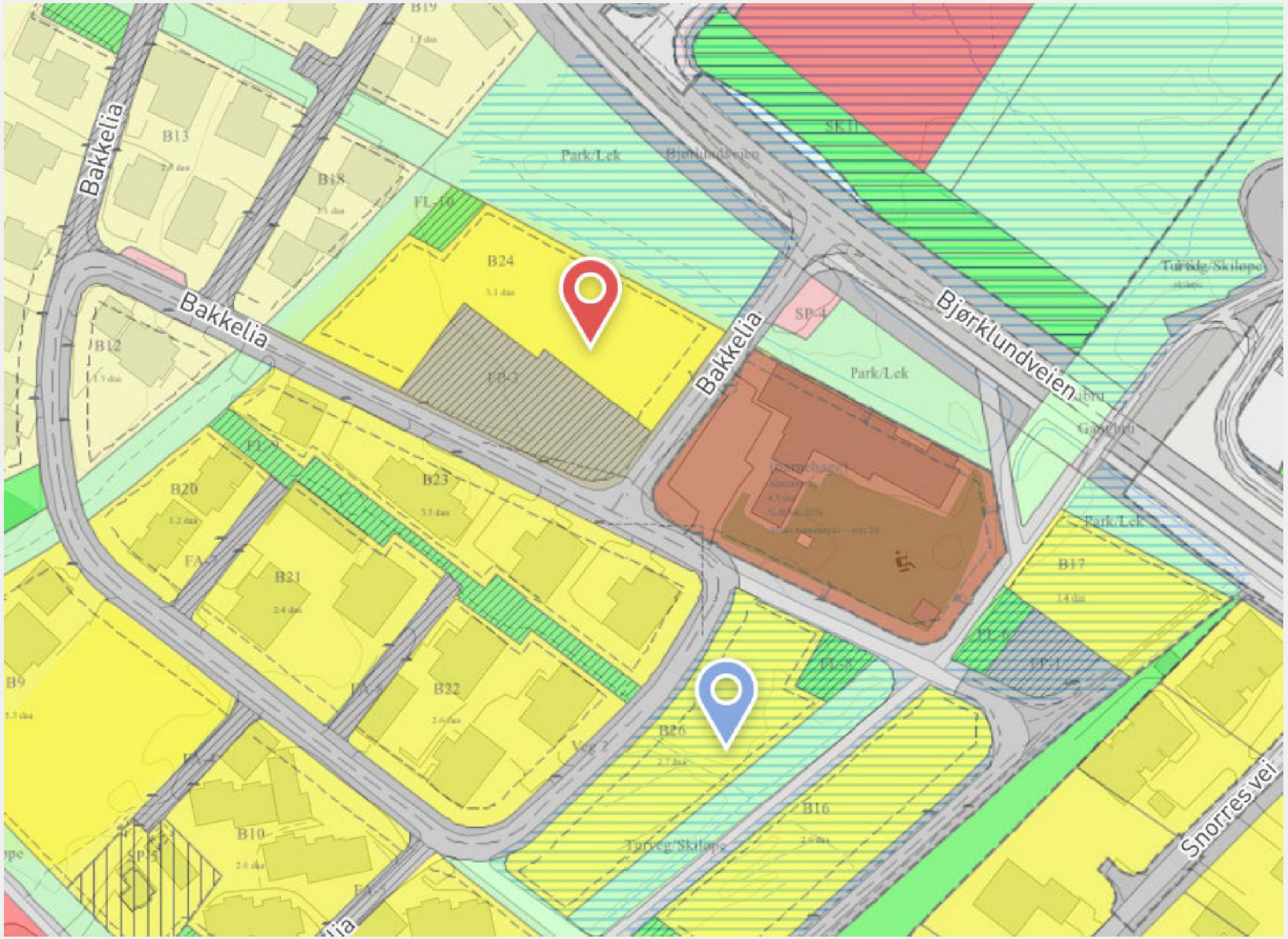
- 2 dispensasjonssaker senere i dette møtet.
  031/24 – Gnr. 15 bnr. 1919 – Bakkelia – to nye grunneiendommer
  032/24 – Gnr. 15 bnr. 1919 – Bakkelia – fradeling av én eiendom

- Flere saker kommer, f.eks:
  Strand
  N02 – eksisterende næringsområde
  Lamarka (Sørliveien)
  Osv.

blåbyen

Sortland kommune

REGULERINGSPLAN FOR LAMARKA SØR - 1999



blåbyen

Sortland kommune

OMSØKT FRADELING NR. 1 - 031/24

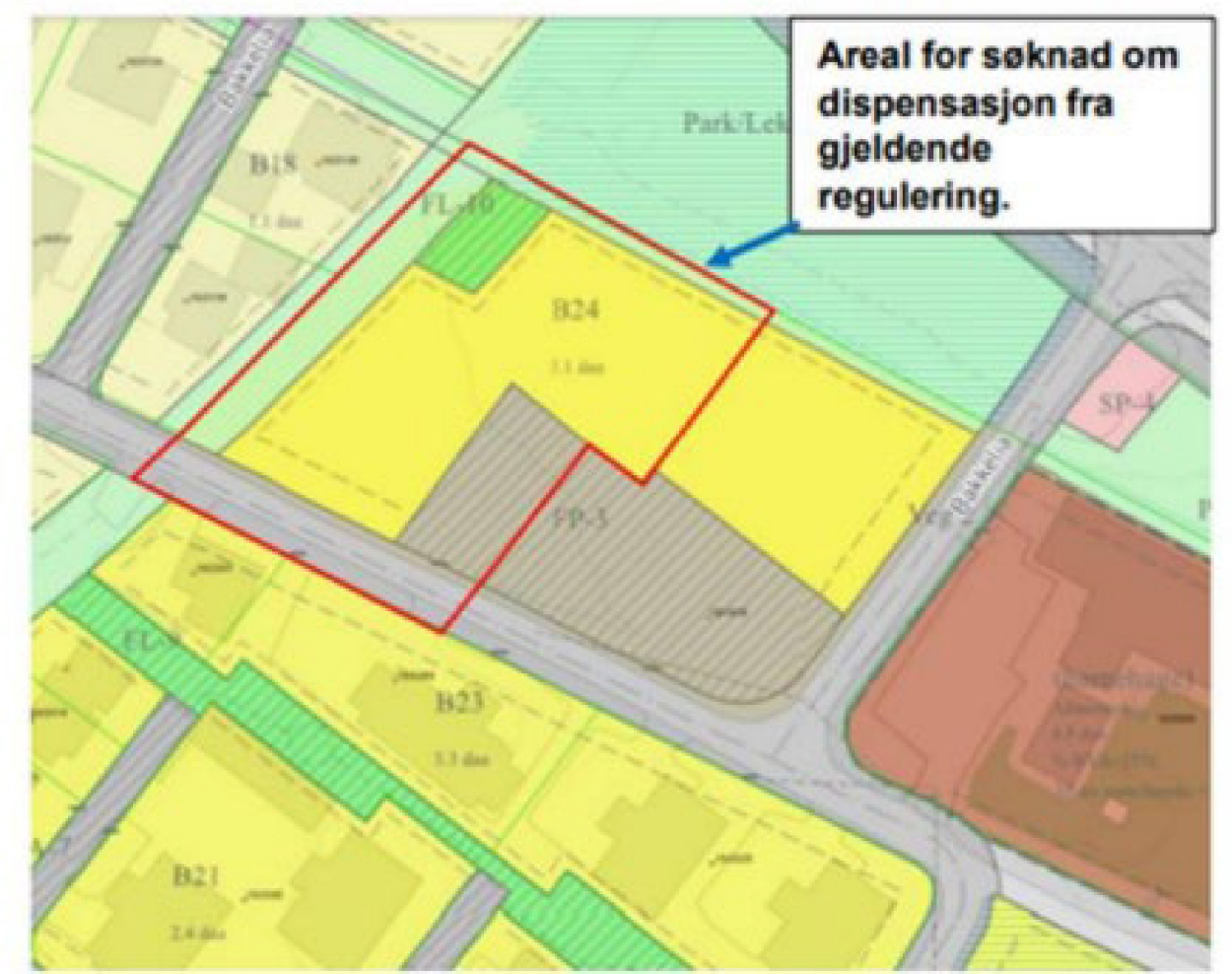


Illustrasjon 2: Situasjonsplan med arealplankart som kartlag for områdene det søkes om dispensasjon for å fradele. Område «A» og «B» er markerte med røde omriss.

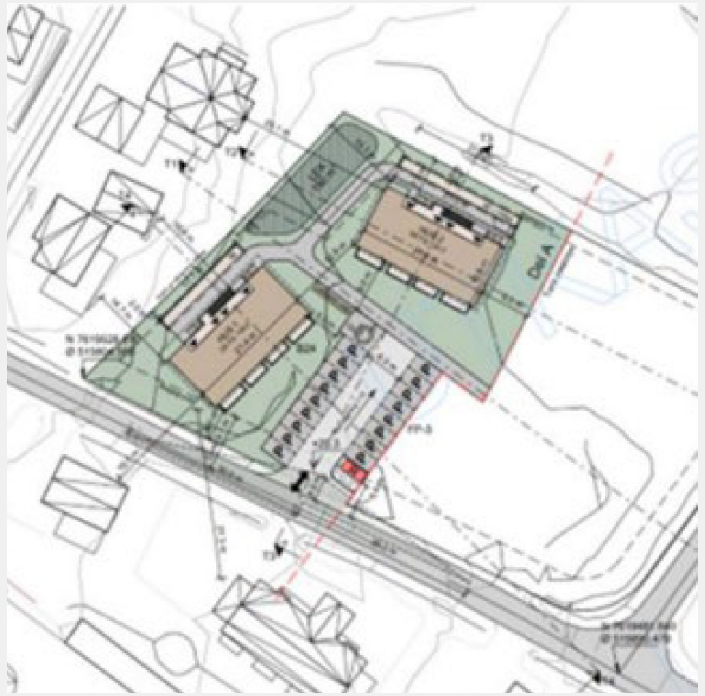
blåbyen

Sortland kommune

OMSØKT FRADELING NR 2 – 032/24



Illustrasjon 2: Søkers innsendte oversiktsbilde for areal det søkes om dispensasjon for å fradele.



blåbyen

Sortland kommune

REGULERINGSPLAN FOR LAMARKA SØR - 1999

Tomannsboliger, rekkehus og kjedehus

I boligområdene B9-B11, B15, B16, B20 – B23, samt B26, tillates tomannsboliger, rekkehus og kjedehus, med tilhørende anlegg.

Det stilles krav til bebyggelsesplan for områdene. På bebyggelsesplanen skal det avsettes oppstillingsplass for avfallsinnsamling og postkassestativ.

Takvinkel:	Mellom 20 og 40° etter planutvalgets skjønn.
Møneretning:	Parallelt med kotene, alternativ møneretning vinkelrett på kotene.
Byggehøyder:	Gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter og mønehøyde 8,5meter.
Etasjer:	Det tillates innredet 2 etasjer + evt. etasjeplan innenfor takflate.
Parkering:	Det skal innenfor hvert område avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet, hvorav minimum 1 plass på hver enkelt tomt.
U-grad:	%-BYA = maks 25 %

Lavblokk, rekkehus og kjedehus

I boligområdene B17, B24 og B25 tillates lavblokk med tilhørende anlegg.

Det stilles krav til bebyggelsesplan for områdene. På bebyggelsesplanen skal det avsettes oppstillingsplass for avfallsinnsamling og postkassestativ.

Byggehøyder:	Gesimshøyde skal ikke overstige 8,5 meter og mønehøyde 12 meter.
Etasjer:	Det tillates innredet 3 etasjer + evt. etasjeplan innenfor takflate.
Parkering:	Det skal innenfor vært område avsettes 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.
U-grad:	%-BYA = maks. 30 %

blåbyen

Sortland kommune

REGULERINGSPLAN FOR LAMARKA SØR - 1999

§ 8.3 Dokumentasjonskrav - bebyggelsesplan

I de byggefeltene der det er stilt krav om bebyggelsesplan, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 2.2, kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for angjeldende byggefelt med tilhørende fellesareal, jfr. § 5. Planen skal utarbeides i målestokk 1:500 og mellom annet vise/angi:

- plassering av bebyggelse, herunder høydeplassering, både kotehøyde og høyde til ferdig planert terreng, bebyggelsens høyde og møneretning.
- arealbruk, herunder adkomster, byggesoner, uteoppholdsareal og parkeringsplasser, samt avgrensing av tomter og fellesareal. MUA pr. boligenhet angis.
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles private arealer, herunder terrengplanering, skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer der terrengforholdene krever slike tiltak. Høyder og materialbruk på utearealer, herunder eksisterende og nytt terreng vist med koter på kart.
- eksisterende og ny vegetasjon / beplantning.
- samordna infrastruktur (ledningsanlegg og veier), med VA-plan (overvann, spillvann, vann)
- evt. støyskjerming.
- dokumentasjon av grunnforhold
- sol og skyggediagrammer kan kreves i særskilte tilfelle
- søppelhåndtering

Som bilag til planen skal det foreligge retningslinjer for formgiving, materialbruk, fargevalg eller andre kriterier som skal følges for å ivareta innbyrdes tilpasning og harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelsen og landskap. Evt. etappevis opparbeidelse skal vises.

blåbyen

Sortland kommune

DETALJREGULERING I BAKKELIA

Hvorfor er det viktig med en god og detaljert nok plan?

- Områdereguleringen peker på mange forhold som bør vurderes nærmere i en detaljregulering.
- Det er snakk om et område for boligutvikling. Bokvalitet, infrastuktur, fellesområder osv. er viktige forhold. Slike forhold kan ikke tas i konkrete byggesaker.
- Vi har få områder for boligutvikling på Sortland, og stort behov for boliger. Desto viktigere at disse arealene planlegges godt og helhetlig.

blåbyen

Sortland kommune

OM PRESEDENS OG LIKEBEHANDLING

- Det snakkes ofte om rettferdighet, presedens, likebehandling osv.
- Tidligere vedtak i strid med gjeldende lovverk og planer skaper ikke presedens.
- Svært sjelden man kan lene seg fullt ut på tidligere saker
- Like saker skal behandles likt
- Få saker er like
  - arealformål, type tiltak, tidspunkt, ledige arealer, adkomst, VA, endrede hensyn/krav, natur/miljø osv.
- Det må som regel gjøres en konkret vurdering
- Derfor er det viktig å forstå systemet, regelverket, planene, samt formålene og hensynene bak.

blåbyen

Sortland kommune

blåbyen

SPØRSMÅL?



Sortland kommune