Spørsmål som stilles i formannskapets møte 21.mars 2024 av Tove Mette Bjørkmo Arbeiderpartiet

Krav om bebyggelsesplan i Vestmarka Næringsområde gnr 15 bnr 2222

Havna Eiendom AS igangsatte prosess med bygging av nytt bygg som skal leies ut til Ahlsell. Sortland kommune mottok byggesøknad 31. mai 2023. Det ble purret på svar på byggesøknaden etter 3 uker med melding om igangsettelse 25.06.23. Purringen ble ikke besvart.

Det ble sendt orientering til Sortland kommune om fremdrift av bygget den 07.11.2023. Fremdeles kom det ikke noe svar fra Sortland kommune.

Fire måneder etter oppdatering om fremdrift, den 11.02.2024 mottok Havna Eiendom AS krav om bebyggelsesplan fra Sortland kommune. Kravet blir stilt i et næringsområde der det allerede er bygd flere andre bygg. Det er ikke kjent at de øvrige utbyggerne i området har utarbeidet eller fått krav om bebyggelsesplan. I tillegg kommer dette kravet 9 måneder etter at byggesøknad er sendt, igangsettelse er meldt og orientering om fremdrift er meldt. Og, Sortland kommune har ikke respondert på noen av henvendelsene innenfor egne frister.

14.03.2024 kom det brev fra Sortland kommune der det beklages at på grunn av stor saksmengde må det regnes med 6 mnd behandlingstid på skiltplan. Dette gjelder altså lysskilt på bygget. Søknad innsendt av Imagon AS. I denne saken burde det vært mulig å sett på hva søknaden gjaldt før man beklager stor saksmengde og antyder 6 mnd saksbehandlingstid.

Bygget er planlagt overtatt 1.mai og åpning av ny butikk 10. juni. 1. juli skal ny eier overta bygget som Ahlsell er i nå, og står klar for ombygging etc. Dette får store følgekonsekvenser for mange næringsaktører.

Det er svært problematisk at Sortland kommune ikke lar høre fra seg mens byggeprosessen pågår, og da kun 2,5 mnd før bygget er planlagt ferdigstilt kommer med krav til bebyggelsesplan.

Spørsmål:

1. Hva er formålet med krav om bebyggelsesplan
2. Er alle utbyggere i området likt behandlet
3. vil det være mulig å legge til rette for at utbygger får fullført bygget i henhold til plan

Tove Mette Bjørkmo
Sortland Arbeiderparti

Svar på spørsmål fra representanten Bjørkmo:

Spørsmål 1 og 2 vil forsøkes besvart grundig i Tematimen som er på dagsorden først i formannskapets møte 21.03.2024.

Spørsmålene er, for ordens skyld, knyttet til arkivsak 23/6568, gnr 15 bnr 2222. Her foreligger det nå en dispensasjonssøknad. Denne saken er ikke på formannskapets dagsorden 21.03.2024.

Spørsmålene er knyttet til arkivsak 23/6568, gnr 15 bnr 2222 – det foreligger en disp.søknad.
Ikke på agenda i dagens møte

Spørsmål 1: «Hva er formålet med krav om bebyggelsesplan»

En bebyggelsesplan er det samme som en detaljreguleringsplan. I Kommunal- og distriktsdepartementets Reguleringsplanveileder, står det blant annet følgende om detaljreguleringsplan; dette fremstår for kommunedirektøren som ryddig og treffende:

> *Det primære formålet med en detaljregulering er å legge til rette for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, vern og sikring av verdier. Som hovedregel vil detaljreguleringen omfatte mindre arealer, og vise flere detaljer om utforming, bruk og vern, enn en områderegulering. Detaljregulering brukes for å følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealdel eller områderegulering. Det skal utarbeides detaljregulering når en områderegulering stiller krav om det for deler av planområdet eller for bestemte typer tiltak, og angir retningslinjer for detaljreguleringen. (…)*

Eksempler på forhold som sikres gjennom en detaljregulering, er adkomst, vann, avløp, søppelhåndtering, utearealer, lekeplasser, type bebyggelse, plassering osv.

Spørsmål 2: «Er alle utbyggere i området likt behandlet»

Sortland kommune har ikke vært bevisst på kravet om bebyggelsesplan/detaljregulering i en del av våre eldre planer. Det har derfor ikke vært krevd detaljregulering tilbake i tid, selv om det er krav om det. Når vi nå er blitt oppmerksom på dette plankravet, kan vi ikke lenger se bort ifra det. Det innebærer at søkere som vil gjennomføre tiltak i områder hvor det er krav om bebyggelsesplan/detaljregulering, enten må regulere eller søke om dispensasjon fra kravet om regulering.

Alle utbyggere som kommer til oss nå med et aktuelt byggeprosjekt i et regulert område der det kreves bebyggelsesplan, vil få det samme svaret: Det er krav til bebyggelsesplan. Det vil altså være et annet svar enn hva de ville fått før vi ble bevisst på plankravet. Hvorvidt de vil måtte regulere eller kan få dispensasjon fra kravet om regulering, vil måtte bero på en konkret vurdering av hver enkelt sak.

Selv om bygningsmyndigheten i tidligere saker har truffet vedtak i strid med gjeldende lovverk og planer, vil ikke dette kunne forsvare at bygningsmyndigheten treffer vedtak i strid med gjeldende lovverk og planer i dag. Dette standpunktet har også Statsforvalteren i Nordland tiltrådt i sin uttalelse 19. februar i år.

Spørsmål 3: «Vil det være mulig å legge til rette for at utbygger får fullført bygget i henhold til plan»

Her vil dispensasjon fra kravet om bebyggelsesplan (=detaljregulering) måtte behandles. Dersom han får dispensasjon fra kravet, vil byggesak kunne behandle saken videre relativt raskt. Dersom de ikke får dispensasjon vil det måtte gjennomføres en reguleringsprosess.

Her vil selvsagt kommunen bidra så godt den kan for å finne en god løsning.