

Vedlegg - Oppheving av reguleringsplaner i Hemnes kommune

Sammendrag

Denne rapporten omhandler oppheving av reguleringsplaner i Hemnes kommune og klassifisering av eksisterende planer i tre kategorier: videreføring uendret, videreføring med planendring, eller oppheving. Rapporten baserer seg på faglige retningslinjer for planvask.

Innledning

Hemnes kommunes planbestand omfatter totalt 88 reguleringsplaner. Av disse er kun 14 planer vedtatt i løpet av de siste ti år, mens 58 reguleringsplaner (66 prosent) ble vedtatt før ikrafttreddelsen av gjeldende plan- og bygningslov i 2008. Disse reguleringsplanene er følgelig utarbeidet med hjemmel i den tidligere plan- og bygningsloven fra 1985 og bygningsloven av 1965.

Den høye andelen eldre reguleringsplaner representerer et betydelig behov for gjennomgang og oppdatering av kommunens planverk. Planene som er vedtatt under tidligere lovgivning reflekterer ikke dagens krav til planlegging, herunder bestemmelser om klima- og miljøhensyn, risiko- og sårbarhetsanalyser, samt gjeldende føringer for bærekraftig arealutvikling.

I forbindelse med pågående rullering av kommuneplanens arealdel har behovet for systematisk planvask blitt særlig tydelig. Det foreslås derfor at vurdering av oppheving av utdaterte reguleringsplaner gjennomføres som en integrert del av kommuneplanprosessen. Dette innebærer at forslag om oppheving av reguleringsplaner utarbeides parallelt med forslag til ny arealdel og behandles gjennom felles planprosess med koordinert høring og offentlig ettersyn.

Rettslig grunnlag for oppheving av reguleringsplaner

Plan- og bygningsloven § 12-14 fastslår at for utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Departementet kan oppheve hele eller deler av planen eller endre en reguleringsplan selv om det ikke er reist innsigelse, dersom planen strider mot nasjonale interesser eller regional plan.

Kommunen har stort handlingsrom når det gjelder å oppheve gamle reguleringsplaner. Kommunen står fritt til å omregulere gamle reguleringsplaner, inntil byggetillatelse er gitt, uten å risikere å bli erstatningspliktig.

Utfordringer med eldre planer

De 58 reguleringsplanene som er basert på plan- og bygningsloven fra 1985 mangler miljøhensyn som kom med naturmangfoldloven (2009) og klimaloven (2017). De har også utdaterte tekniske krav, manglende ROS-analyser som først ble påkrevd i 2008, og planbestemmelser som ikke er i samsvar med gjeldende rett. Mange av arealformålene stemmer ikke med dagens formål og nåværende bruk av areal.

Mange eldre planer har også lav utnyttelse slik at det brukes mye areal og vil være dyrt å bygge ut nødvendig infrastruktur. Noen reguleringsplaner er så gamle at de er vedtatt med hjemmel i bygningsloven av 1965 eller den forrige plan- og bygningsloven av 1985.

Samtidig er vi blitt mer klar over behovet for å verne landbruksjord, strandsone, myr og andre naturområder. I tillegg legger klimaendringer, bærekraft og samordnet bolig, areal- og transportplanlegging sentrale føringer på arealforvaltningen.

Klassifiseringskriterier

Følgende klassifisering av reguleringsplaner foreslås:

- Videreføres som den er i dag gjelder planer som er i henhold til dagens lovverk og retningslinjer, har god kvalitet på plankart og bestemmelser, er i samsvar med kommuneplanen og overordnede planer. Disse fungerer fortsatt som et godt styringsverktøy, er ferdig utbygget eller under utbygging etter planen, og har ikke har konflikt med naturverdier, klimahensyn eller sikkerhetshensyn.
- Videreføres med vurdering av planendring gjelder planer som har noe utdatert innhold, men fortsatt er relevant. Disse inneholder bestemmelser som ikke er i samsvar med ny kommuneplanens arealdel, har mindre konflikter med naturverdier eller sikkerhetshensyn som kan løses med endringer, er delvis utbygget, men der resterende områder bør vurderes på nytt, eller har behov for oppdatering av tekniske bestemmelser.
- Oppheves gjelder planer som er helt eller delvis i strid med gjeldende lov og retningslinjer, er i strid med ny kommuneplanens arealdel, har lagt utbyggingsområder på dyrka mark, myr eller andre verdifulle naturområder, ikke er igangsatt etter mange år (typisk over 10-15 år), er i konflikt med klimahensyn eller naturfare (flom, ras, etc.). Planene som ønskes opphevet, er så utdaterte at de ikke lenger tjener som styringsverktøy, eller er erstattet av nyere planer uten formell oppheving.

Vurderingskriterier for klassifisering

Ved gjennomgang av hver enkelt reguleringsplan bør planens kvalitet og relevans vurderes, herunder planens alder og lovgrunnlag, kvalitet på plankart og bestemmelser, og om planen gir tydelige og relevante føringer. Videre må samsvar med overordnede mål vurderes,

inkludert samsvar med kommuneplan og nasjonale/regionale planer, klimamål og bærekraftshensyn, samt naturmangfoldloven og andre sektorlover.

Gjennomføring og realisering er viktige faktorer, som i hvilken grad planen er gjennomført, om det fortsatt er utbyggingspotensialet, og eiendomsforhold og interesser. Naturverdier og sikkerhet må også vurderes, inkludert konflikt med dyrka mark og verdifulle naturområder, aktsomhetsområder for naturfare, og strandsone og 100-metersbeltet. Til slutt må arealbruk og bebyggelsesstruktur vurderes, herunder om planen bidrar til ønsket utvikling, utnyttelsesgrad og tetthet, samt infrastrukturbehov og kostnader.

Oversikt over reguleringsplaner og foreslått status

Basert på en gjennomgang av kommunens 94 reguleringsplaner er hver plan vurdert og klassifisert i henhold til de tre kategoriene for videre behandling. Tabellen nedenfor gir en komplett oversikt over alle reguleringsplaner med forslag til status i den videre planprosessen. I forbindelse med revisjonen av kommuneplanens arealdel er totalt 24 reguleringsplaner opphevet.

43 reguleringsplaner videreføres slik de er i dag, mens 21 reguleringsplaner videreføres med anbefaling om å vurdere planendring. Ved nye tiltak i disse områdene bør tiltakshaver sterkt vurdere planendring før bygging, da planene kan inneholde informasjon som er utdatert eller ikke lenger tilpasset dagens behov og krav. Kommunen vil vurdere om den gjeldende planen gir et tilstrekkelig rettslig grunnlag for det aktuelle tiltaket.

Tegnforklaring
Videreføres som den er
Videreføres med å vurdere planendring
Oppheves

Hemnesberget

	Planid	Plannavn
1	1977001	Reguleringsplan for Juvika
2	1977003	Reguleringsplan for Ingvaldsletta
3	1977005	Reguleringsplan for Ytteråsen
4	1984001	Reguleringsplan for Jektvika naustområde
5	1985001	Reguleringsplan for Sentralskolen-Rønningen
6	1991002	Reguleringsplan for Hemnesberget sentrum
7	2003005	Reguleringsplan for Aasfjæra
8	2005006	Bebyggelsesplan for Hemnesberget syke- og omsorgssenter
9	2006001	Reguleringsplan for Lapphella/marina
10	2006002	Reguleringsplan for Sjøgata
11	2007005	Bebyggelsesplan for Kirkevegen

12	2008003	Reguleringsplan for Rv. 808 Åsen-Torvet
13	2008005	Reguleringsplan for Thoresen serviceverksted
14	2008006	Reguleringsplan for Lapphellvegen 19
15	2009002	Reguleringsplan for Åsen industriområde
16	2011001	Detaljregulering Juvika steinbrudd
17	2012002	Detaljregulering for Lapphellvegen 13
18	2012003	Detaljregulering for Sagvika
19	2012004	Detaljregulering for Idrettsvegen 20-40
20	2013002	Detaljregulering for Kirkevegen 31-37
21	2014002	Detaljregulering for Torget på Hemnesberget
22	2020002	Detaljregulering for Myra

Finneidfjord

	Planid	Plannavn
23	1984002	Reguleringsplan for Kabelvåg naustområde
24	2004005	Reguleringsplan for Tuvsletta
25	2007002	Reguleringsplan for Nordmarka
26	2015002	Detaljregulering for Finneidfjord havnepark
27	2017001	Detaljregulering for grustaket boligfelt - Finneidfjord

Bjerka

	Planid	Plannavn
28	1977004	Reguleringsplan for Bjerka sentrum
29	1990001	Reguleringsplan for Bjerka industriområde
30	1992001	Reguleringsplan for E6 Valla - Breivika
31	2002001	Reguleringsplan for Bjerka naustområde
32	2008004	Reguleringsplan for Nordenget
33	2009001	Reguleringsplan for Bjerkalia
34	2014001	Detaljregulering for Bjerkaliveien 42-48
35	2016001	Detaljregulering for Leirområdet I
36	2017002	Detaljregulering for Lundliveien 1-9
37	2023001	Detaljregulering for Nergårdsgata 22 og 24

Korgen

	Planid	Plannavn
38	1982001	Reguleringsplan for Villmones
39	1982002	Reguleringsplan for Hagen
40	1983003	Reguleringsplan for Fagerlimoen
41	1991004	Detaljregulering for Korgensentrum
42	2001001	Reguleringsplan for E6 Korgfjelltunnelen
43	2003001	Aspmoen reguleringsplan

44	2004001	Reguleringsplan for Danieldalen
45	2005002	Reguleringsplan for Bjørnstien
46	2007006	Reguleringsplan for Sentrumsgården
47	2013001	Detaljregulering for Meieriveien 1 - 7
48	2013006	Detaljregulering for Korgen renseanlegg
49	2015001	Detaljregulering for Sentrumsgården II
50	2015004	Detaljregulering for Meieriveien nord
51	2018001	Detaljregulering for Tømmerbakkmoen
52	2020001	Detaljregulering for Markusmoen

Bleikvasslia

	Planid	Plannavn
53	1975003	Reguleringsplan for Hølbekklia
54	1983002	Reguleringsplan for Bleikvassli sentrum
55	2021003	Detaljregulering for Høgda boligfelt

Utenfor tettsteder

	Planid	Plannavn
56	1975001	Reguleringsplan for Marenvika naustområde
57	1975002	Reguleringsplan for Oldervika naustområde
58	1977002	Reguleringsplan for Buktlia
59	1982003	Disposisjonsplan for Hundneset hytteområde
60	1982004	Disposisjonsplan for Skarelva syd hytteområde
61	1983001	Disposisjonsplan for Langnesbukt
62	1986001	Disposisjonsplan for Moen hyttefelt
63	1991001	Reguleringsplan for Tustervatn-sør
64	1991003	Reguleringsplan for Lifjellmoen
65	1991005	Reguleringsplan for Nordeng hytteområde
66	1994003	Reguleringsplan for Valneset hytteområde
67	1998001	Reguleringsplan for Tustervatn - nord
68	2001002	Reguleringsplan for E6 Urlandå bru
69	2001002	Detaljregulering for Røssvassbukt hyttefelt
70	2002002	Reguleringsplan for Storsvingen
71	2003003	Reguleringsplan for Rundselbakken
72	2003004	Reguleringsplan for Stabbursvik hytteområde
73	2003007	Reguleringsplan for Fv.321 Korgen - Valla
74	2003008	Reguleringsplan for Gangvikbakken massedeponi
75	2004003	Reguleringsplan for Rv. 808 Finneidfjord - Lakshusneset
76	2004004	Reguleringsplan for Gjeskhåjen skytebane
77	2004006	Reguleringsplan for Rv. 808 Lakshusneset - Åsen
78	2004007	Reguleringsplan for Rødlia
79	2005001	Reguleringsplan for Seljedalen

80	2005005	Reguleringsplan for Førnes steinbrudd
81	2007001	Bebyggelsesplan for Granhåjen
82	2007004	Bebyggelsesplan for Lille Målvatn
83	2008001	Reguleringsplan for Haganeset
84	2008009	Reguleringsplan for E6 Urlandå-Skamdal
85	2010001	Detaljregulering Orrhaugen hyttefelt
86	2012001	Detaljregulering for Nystad hytteområde
87	2015003	Detaljregulering for Røssvassbukta nord
88	2015005	Detaljregulering for Solheim sør