



Saksframlegg

Saksnr. utval	Utval	Møtedato
076/23	Formannskapet	19.10.2023

Oppheving av reguleringsplanar - offentlig ettersyn

Kommunedirektøren sitt framlegg:

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-14 vert oppheving av følgjande reguleringsplanar lagt ut til offentlig ettersyn:

Namn	PlanID
Kysneset (inkludert delplanar)	197401
Korssund	197702
Hellevik gravplass/kapell	198301
Haugland	199301
Fureneset industri	199401
Norrdalen/indre Norrdal	199601
Steiestølen/Hogsdalen	199602
Åsnes	199902
Korssund I. Skår	200002
Furset gbnr. 235/4	200102
Løykjevika	200103
Kyraneset (Fure) gbnr 234/12	200104
Steinseth – Høgeli	200301
Korssund R. Skår	200401
Furset del av gbnr. 235/6	200403
Jensbua	200601
Folkestad	200805
Deponi Skadal	201002
Steinseth	201102
Lutelandet energipark	201104

Vedlegg i saka:

12.10.2023	Vurdering av merknadar og innspel	311178
12.10.2023	V3_Vurdering av vidareføring av reguleringsplanar	311179

19.10.2023 Formannskapet

Handsaming:

Ordførar Leif Jarle Espedal (AP) stilte spørsmål ved sin habilitet i og med at han er eigar i område som han òg har sendt innspel på i planarbeidet, og som er under handsaming.

Røysting habilitetsspørsmålet ordførar:

formannskapet vedtok samrøystes at ordførar var inhabil jf. fvl. § 6 første ledd bokstav a.

Røysting setteordførar

Kjetil Felde (SP) vart samrøystes valt som setteordførar under handsaminga av saka.

Lene Beate Furset Dingsøyr (SV) møtte som vara Leif Jarle Espedal (AP).

Ainor Fristad Naustdal (AP) stilte spørsmål ved sin habilitet i og med at ho har sendt merknader til arealdelen til kommuneplanen.

Røysting:

Formannskapet vedtok samrøystes at Naustdal ikkje var innhabil i saka.

Røysting kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak: samrøystes

FOR076/23 Vedtak i:

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-14 vert oppheving av følgjande reguleringsplanar lagt ut til offentleg ettersyn:

Namn	PlanID
Kysneset (inkludert delplanar)	197401
Korssund	197702
Hellevik gravplass/kapell	198301
Haugland	199301
Fureneset industri	199401
Norrdalen/indre Norrdal	199601
Steiestølen/Hogsdalen	199602
Åsnes	199902
Korssund I. Skår	200002
Furset gbnr. 235/4	200102
Løykjevika	200103
Kyraneset (Fure) gbnr 234/12	200104
Steinseth – Høgeli	200301
Korssund R. Skår	200401
Furset del av gbnr. 235/6	200403
Jensbua	200601
Folkestad	200805
Deponi Skadal	201002
Steinseth	201102
Lutelandet energipark	201104

Saksutgreiing:

I samband med utarbeidinga av nye arealdel til kommuneplanen har det vore gjort ei vurderinga av

kva reguleringsplanar som skal vidareførast i den nye kommuneplanen. Arbeidet pågår parallelt med arealplanprosessen. Reguleringsplanane vert ikkje oppheva før kommuneplanen er vedteken. Det vart kunngjort og varsla oppstart av oppheving av reguleringsplanar 11.07.23 med frist for merknader 13.08.23. Totalt var det 32 planar som vart vurdert og 22 av desse var tilrådd oppheva. Det er komme inn 18 merknadar i høyringsperioden.

Vurdering:

Plan- og bygningslova § 12-4 – 5. ledd seier: *«Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering».*

I arealplanprosessen vart alle reguleringsplanar som vart eldre enn 10 år i løpet av 2023 i kommunen vurdert, utanom reguleringsplanar i kommunedelplan for Dale. Både plankartet og føresegnene til reguleringsplanane vart vurdert opp mot kor gode dei var som styringsverktøy, kor oppdaterte dei var, kor godt bygningar, tomter, tiltak og vegar i planområdet stemte med formål, om planen var i tråd med samfunnsdelen og om området i det heileteke var utbygd. Områda som ikkje var fullstendig utbygd vart også vurdert opp mot fagtema for miljø. Det viste seg at mange av reguleringsplanane som vart vurdert var vanskelege å byggje ut utan dispensasjonssøknad, og at det ikkje var utbygd i samsvar med planen. Nokre av planane kan vere greie å handsame ut i frå, men er i strid med overordna retningslinjer. Fullstendig vurdering for kvar plan er gjort i vedlagt vurdering av reguleringsplanar. Ved opphevinga vart det vurdert om det var hensiktsmessig å leggje inn eit areal for å erstatte reguleringsplanen. I dei fleste tilfelle er det føreslått eit tilsvarande føremål som tek omsyn til eksisterande bygningar og anlegg. Kva som er foreslått formål på område der reguleringsplanen er oppheva er vist i vedlagt vurdering av reguleringsplanar.

Ved vurdering av dei reguleringsplanane som er eller blir eldre enn 10 år i løpet av 2023 kom det fram at kvaliteten på desse var verre enn anteke. I fleire av reguleringsplanane ville ikkje ei utbygging vore mogleg utan dispensasjon frå anten reguleringsplanen sjølv eller frå overordna retningslinjer. Fleire av reguleringsplanane ville også hatt ein stor negativ konsekvens for fagtema for miljø som vart vurdert.

Ut i frå ei heilskapleg vurdering av kvar reguleringsplan var det ved oppstart konkludert med at 22 av 32 reguleringsplanar bør opphevast. Det er i kvart vurderingsskjema for dei oppheva reguleringsplanane lagt inn ei ny vurdering for området. Dei fleste reguleringsplanane har fått eitt eller fleire erstatningsområder. Dette er for å sikre at bygningar og anlegg som ligg i ein reguleringsplan i dag ikkje skal få vesentleg ulempe ved mindre tiltak på eigedommen. Etter vurdering av merknader og oppdatert kunnskap er det no tal planar som er tilrådd redusert frå 22 til 20 planar.

Å innarbeide dei gamle reguleringsplanane i arealdelen til kommuneplanen gjer det enklare og meir føreseieleg for grunneigarane og dei som ynskjer å byggje i framtida ved at det i hovudsak blir ein plan å forhalde seg til, samstundes som planområda vert oppdatert i høve ny kunnskap og nye arealpolitiske føringar. Handsaminga av plan- og byggesaker vil også bli meir effektiv ved at det ikkje blir motstrid mellom den nyaste og den mest detaljerte planen.

Innkome merknadar er kommentert og vurdert i eige dokument. Vurderinga av reguleringsplanane er justert etter innspel og merknader og tilpassa i arealdelen.

Samla vurdering

Med bakgrunn i vurderinga over og vedlagde vurdering av reguleringsplanar tilrår kommunedirektøren at oppheving av reguleringsplanar, jf tabell under, vert lagt ut til offentlig ettersyn.

Namn	PlanID
Kysneset (inkludert delplanar)	197401
Korssund	197702
Hellevik gravplass/kapell	198301
Haugland	199301
Fureneset industri	199401
Norrdalen/indre Norrdal	199601
Steiestølen/Hogsdalen	199602
Åsnes	199902
Korssund I. Skår	200002
Furset gbnr. 235/4	200102
Løykjevika	200103
Kyranset (Fure) gbnr 234/12	200104
Steinseth – Høgeli	200301
Korssund R. Skår	200401
Furset del av gbnr. 235/6	200403
Jensbua	200601
Folkestad	200805
Deponi Skadal	201002
Steinseth	201102
Lutelandet energipark	201104