



Arkivsaknr: 2025/5915-1
Sakshandsamar: Ingrid Raniseth
Avdeling: Plan

SAKSFRAMLEGG

Oppheving av eldre reguleringsplaner i Alver kommune - Oppstart av planarbeid

Utvalssak Utval

Møtedato

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

«Utval for areal, plan og miljø godkjenner at det vert varsla oppstart av planarbeid for oppheving av eldre planer i Alver kommune, jf. pbl §§ 12-8 og 12-14.

Følgjande reguleringsplanar vurderast for oppheving:

MELAND		
PlanID	Plannamn	Vedtaksdato
125619780207	Skytebaneområde på Espetveit	27.01.1978
125619780310	Reguleringsplan for industriområde Mjåtveit - Frekhaugmarka	10.03.1978
125619881026	Utviding av Orrhøyen bustadområde	26.10.1988
125619890001	Reguleringsplan for Flatøy vest	14.06.1989
125619890002	Reguleringsplan for flytebru med vegnett, Flatøy	14.06.1989
125619920205	Reguleringsplan for Meland Kyrkje	05.02.1992
125620010117	Reguleringsplan for trafikkområde - Vegkryss Rv. 564 - Fv. 244, del av Frekhaugsenter	17.01.2001
125620010328	Reguleringsplan for RV564 Mjåtveit - Dalstø	28.03.2001
125620010502	Reguleringsplan for Mongsedalen / Mjukebakkane	02.05.2001
125620060006	Reguleringsplan for Rossland Motorcrossanlegg	04.02.2009
125620070004	Reguleringsplan Fv 245 frå Hatleberget til Skarpeneset	13.05.2009
125620090002	Reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit - Dalstø	05.05.2010
LINDÅS		
PlanID	Plannamn	Vedtaksdato
1263-196701	Felt B	13.12.1968
1263-20061969	Toftingneset Disp.plan. Del av gnr 62 bnr 3	07.05.1969
1263-08051965	Isdal og Gjervik Ytre Blad I og II og III	17.06.1969
1263-07011971	Vabø Disp. plan Del av gnr.102 bnr. 6	13.11.1970
1263-22011973	Alver utmark Del av G.nr.137	27.01.1973
1263-25101973	Leknes Del av G.nr.195 B.nr.4	27.09.1973
1263-08101976	Kolås III	06.06.1974
1263-11061974	Buheim	11.06.1974
1263-197801	Rv.systemet i Knarvik-Hagelsundet bru	27.04.1978
1263-197901	Øynæ	13.12.1979
1263-01071981	Eiterdalen Del av G.nr.284 B.nr.1	19.06.1980

1263-07011985	Ostereidet B4	05.05.1983
1263-01031985	Langenes	23.02.1984
1263-200101	Ostereidet Senter-Kisthaugane utviding	31.03.1993
1263-24061993	Vegparsell Romarheim - Mo	17.06.1993
1263-200001	Eidsnes Indre utbyggingsplan gnr 244 bnr 6	30.11.2000
1263-14122000	Fanebust trialbane. Del av gnr. 106 bnr. 105 m.fl.	14.12.2000
1263-200102	FV.395 Bjørndal-Hindenes, Parsell Vatselle	22.03.2001
1263-31052001	Brundtland Del av gnr 91 bnr 1	31.05.2001
1263-22062001	Rundkjøring v/Hagelsundet bru	21.06.2001
1263-20052002	Leiknes vest - bustadfelt	20.06.2002
1263-11122002	Lygra indre, gnr 58 bnr 2 m.fl.	11.12.2002
1263-16042004	Alverstraumen (Rognaldsen Bakeri) gnr. 132 og 133	19.06.2004
1263-200605	Nordre Feste	10.05.2007
1263-21052007	Gamlestøa G.nr.137 B.nr. 90, 172, 188 og 248	14.06.2007
1263-200710	Rv 57 Kryss Mongstad sør	22.07.2007
1263-17022006	Stemmemyra gnr. 214, del av bnr.1-8 og 17	27.11.2008
1263-200907	Bergfjord utbyggingsplan	30.09.2009
RADØY		
PlanID	Plannamn	Vedtaksdato
12601973000200	Bøvågen	27.08.1973
12601976000100	Manger Sentrum - Skuleområdet	22.04.1976
12601983000100	Manger Sentrum- Hesthaugen	01.09.1983
12601985000100	Bøvågen- Krossneset	10.12.1985
12601985000300	Austmarka- Austesundvegen	01.09.1987
12601987000100	Bøneset- del av gnr.24 bnr.17	07.05.1987
12601988000100	Bøvågen bustadfelt	01.11.1988
12601989000100	Gradnatun	09.02.1989
12601989000200	Manger Sentrum- Radøy Auto	09.02.1989
12601989000300	Manger- Kyrhovden	19.04.1989
12601990000100	Austmarka, fotballbane	01.01.1990
12601991000100	Grønålen	12.08.1991
12601992000100	Hellaneset	21.05.1992
12601993000100	Austmark III	24.02.1993
12601994000100	Bø- Nordbø	08.12.1994
12601996000200	Hågarden mfl.	14.03.1996
12601996000400	Kviste, småbåthamn	05.09.1996
12601996000600	Bø- del av gnr.24 bnr.2 og 8	30.12.1996
12602000000300	Hellanesetbåthamn	29.06.2000
12602000000400	Eggene bustadfelt	26.10.2000
12602000000600	Marøystraumen bru	26.10.2000
12602002000500	Stølane bustadfelt	21.08.2002
12602003000100	Skjelvik	26.06.2003
12602003000200	Manger- Del av Kyrhovden	24.04.2003
12602007000300	Midtunmarka - gnr.45 bnr.167	25.09.2008
12602007001200	Austmarka Austesundvegen - Ny vegframføring	21.06.2007
12602010000700	Bø - Reguleringsendring	28.02.2011»

Saka gjeld

I samsvar med planprogram for kommuneplanen sin arealdel, vert starta opp eit planarbeid for oppheving av reguleringsplanar i Alver kommune. Planane det gjeld vart vedtatt i tidsrommet mellom 1968 og 2011, og ligg i dei gamle kommunane Meland, Lindås og Radøy. Planane det gjeld er teknisk forelda og harmonerer ikkje med dagens planverk og standardar. Dei fleste planane er i stor grad ferdig utbygd.

Totalt er det 67 planer som skal vurderast for oppheving.

Ofte er det fleire forhold som medfører at planen ikkje lenger fungerer som eit styringsverktøy. Nedanfor følgjer dei viktigaste gjennomgåande årsakene til at ein plan vurderast for oppheving:

- Alder på plan spelar inn på planens innhald og kvalitet
- Planen er i hovudsak realisert/utbygd
- Planen kan erstattast av kommuneplan
- Planen er i strid med overordna planretningslinjer
- Planen er heilt eller delvis erstatta av andre planer
- Plankartet er ikkje vektorisert (ikkje-digital)

Bakgrunn og intensjon

I Alver kommune i dag er det totalt 366 eksisterande reguleringsplanar. Desse er vedtatt mellom 1968 og 2025. I kommunen sitt planprogram for den kommande arealdelen, er eit av hovudtema at alle gjeldande regulerings- og områdeplanar skal vurderast om dei framleis er eigna som styringsverktøy. Dette arbeidet er vidare i tråd med Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023-2027.

Målet med dette arbeidet er å sikre eit oppdatert og kvalitetssikra plangrunnlag for kommunen ved å oppheve planar som ikkje lenger er eigna. Eit oppdatert plangrunnlag gir fleire fordelar, som redusert behov for dispensasjonar og kortare saksbehandlingstid i byggesaker. Vidare bidreg det til større forutsigbarheit og mindre risiko for forskjellsbehandling ved å fjerne eldre planar som krev mykje skjønn. Dette legg til rette for ei meir effektivt og rettferdig arealforvaltning.

Ein anna gevinst ved denne gjennomgangen er å avdekke planar som ikkje er realiserte og planer som er i strid med regionale og statlege planretningslinjer. Dette bidreg til å sikre at viktige interesser som klima, friluftsliv, jordvern og strandsone vert betre ivaretatt. Samtidig sørgjer det for at utbyggingsformåla er plasserte i område der kommunen framleis ønskjer slik utvikling.

Forhold til overordna plan

I dei overordna planene, altså gjeldande kommunedelplanar, er dei aktuelle planområda i hovudsak avsett til planens hovudformål. Det vil sei at det i hovudsak gjeld områder for bustad, hytter eller veg. For ytterlegare informasjon om planstatus viser vi til dei innleiande evalueringsskjemaa for den enkelte plan som ligg ved saka.

Den formelle sakshandsaminga for oppheving av ueigna planer vil skje parallelt med revisjon av kommuneplanens arealdel. På dette tidspunktet i prosessen ligg det difor ikkje føre konkrete føresegner som skal erstatte tidlegare regulerte område, men at desse vil bli utforma og sendt på høyring saman med framlegg til ny kommuneplan. Vi vil likevel understreke at det i hovudsak er gjennomførte reguleringsplanar som er føreslått oppheva,

og at eit sentralt vilkår for opphevinga har vore at vesentlege omsyn i den gjeldande planen blir vidareført og ivaretatt gjennom overordna planverk.

Prosess og medverknad

For oppheving av reguleringsplanar gjeld dei same sakshandsamingsreglane som for utarbeiding av ny plan: oppstart, offentleg ettersyn og vedtak i kommunestyret. Råka partar og offentlege instansar vert varsla og har høve til å kome med innspel i alle fasane av prosessen.

Oppstart

- Utval for areal, plan og miljø vedtar oppstart av planarbeid med oppheving av eldre planer. Råka partar, grunneigarar og offentlege instansar vert varsla ved brev og har høve til å kome med merknad.

Offentleg ettersyn

- kommunedirektøren legg fram forslag til planer som bør opphevast.
- Utval for areal, plan og miljø vedtar å leggje desse ut til offentleg ettersyn.
- Råka partar, grunneigarar og offentlege instansar vert varsla ved brev og har høve til å kome med merknad. Forslaget vert annonsert i lokalavisa og på kommunen sine nettsider og i planregisteret.

Vedtak i kommunestyret

- Oversikt over planer som skal opphevast og innkomne merknader sendast, saman med saksframstillinga, til slutthandsaming. Utval for areal, plan og miljø innstiller til Alver kommunestyre som fattar vedtaket om oppheving.
- Råka partar, grunneigarar og offentlege instansar vert varsla om vedtaket og har høve til å kome med klage.

Det er lagt opp til at reguleringsplanane vert oppheva i samband med vedtak av ny kommuneplan. Fram til då vil dei gjeldande reguleringsplanane fortsatt vere rettsleg bindande.

Konsekvensutgreiing

Det vert lagt til grunn at det ikkje ligg føre krav om konsekvensutgreiing etter plan- og bygningslova (pbl.) § 4-2 andre ledd, då planarbeidet kun har som føremål å oppheve gjeldande reguleringsplanar, utan at dette utløyser nye tiltak eller endringar i arealbruk.

Metode

Sjå eige vedlegg for metode for evaluering av planane.

Konsekvensar av opphevingsforslaget

Ved oppheving av reguleringsplanane fell den juridiske verknaden deira bort. Arealet blir då uregulert, det vil seie utan gjeldande reguleringsplan. Dette medfører at innhaldet i plankartet, samt tilhøyrande føresegner, ikkje lenger vil vere rettsleg bindande.

Oppsummeringa nedanfor gir eit oversyn over sentrale konsekvensar ved oppheving av reguleringsplanane:

Byggegrenser mot offentlig veg

Der byggegrensa mot offentlig veg er fastsett, enten i føresegner eller plankart, fell denne vekk. Etter opphevinga vert byggegrensa mot veg fastsett etter veglovas § 29, med mindre noko anna er bestemt i overordna plan. For ein stor del av planane inneber dette at byggegrensa mot veg aukar i avstand, og det må søkjast om dispensasjon til vegmynde ved større tiltak. Ei slik dispensasjonshandsaming, om det er kommunen eller fylkeskommunen som er vegeigar, er i dag ikkje gebyrbelagt.

Auka avstandskrav til byggegrenser mot offentlig veg råkar grunneigar sitt handlingsrom der eigdommen ligg nær kommunalveg eller fylkesveg. Og etter oppheving vil dei fleste tiltak, om dei ligg nærare vegen enn lova tillèt, vere søknadspliktige. For hovudbestanden av reguleringsplanane som er føreslått oppheva, er utbygginga allereie gjennomført. Det er difor vurdert at konsekvensane av søknadsplikt for eventuelle framtidige tiltak vil vere akseptable.

Avkøyrsl

Opphevinga av plan medfører at avkøyrslene innanfor planområda ikkje lenger vil vere regulerte. Ved ny eller endra bruk av avkøyrsl, må det søkjast om løyve frå ansvarleg vegmynde

Byggehøgder og utnyttingsgrad

Ved oppheving av reguleringsplanen vil planføresegnene om byggehøgde, utnyttingsgrad og eventuelle estetiske krav, som til dømes takform og materialbruk, ikkje lenger vere rettsleg bindande. Det då overordna plan og pbl. 29-4 som vil vere bestemmande for tiltak som ikkje vert omfatta av plankrav.

For å sikre at ubygde tomter i dei aktuelle planane, samt andre søknadspliktige tiltak, forholdt seg til rammene som ein gong låg der, må ein sikre visse føringar i føresegnene til ny kommuneplan. Korleis ein konkret løyser dette er ikkje avklart på noverande tidspunkt, men vi ser for oss at det ved fortetting i eksisterande bustadområde vert stilt krav til at nye tiltak må tilpassa seg den eksisterande «strøkskarakteren» og at dette må dokumenterast i byggesaka.

Leikeareal/friområder

Det kjem fram av evalueringsskjema til kvar enkelt plan om planen innehar grønne areal, som leikeplassar, friområde eller liknande.

For å hindre at areal sett av til leik, fellesområde, friområde, grøntdrag m.m. blir bygd ned når områda blir uregulerte, tilrår vi at desse grøne formåla blir vidareførte i overordna plan. Desse areala har stor verdi i eit utbyggingsområde, spesielt for barn og unge, og må takast vare på. Dersom det viser seg at dette ikkje let seg gjennomføre, vil vi vurdere om planen likevel ikkje bør opphevast.

Desse areala må seinast sikrast i plankartet før vedtak av ny kommuneplan.

Snarvegar/gangforbindelsar

Ved oppheving vil dei regulerte gangforbindelsane som er viste i plankartet falle bort. Kommunedirektøren føreslår at ein gjennom føresegnene til kommuneplanen sikrar at turvegar, snarvegar og stiar blir tekne vare på og haldne opne for allmenta.

Kulturminne

Opphevinga har ingen konsekvens for registrerte kulturminne.

Det går fram av kvar enkelt plan om denne inneheld omsynssoner for kulturminne og/eller kulturmiljø. Ved oppheving av slike planar skal desse sonene førast vidare og sikrast i overordna plan.

Økonomiske

Opphevinga har ingen direkte økonomiske konsekvensar for kommunen.

Vurdering

Opphevinga av reguleringsplanane påverkar ikkje eigedomsgrenser, eksisterande godkjende byggetiltak, eigartilhøve eller tinglyste rettar. Utnyttingsgrad og arealformål vert etter opphevinga styrt av overordna plan. Plan- og bygningsloven § 29-4 legg rammene for tiltaket si plassering, høgde og avstand frå nabogrense. Veglova § 29 fastset byggegrensa mot offentlig veg, og vegeigar får vedtakskompetanse for dispensasjon frå byggegrensa mot offentlig veg, og for ny/endra avkøyrsløyve.

Evaluerte planer

For konkrete vurderingar knytte til kvar enkelt av planane som er føreslått oppheva, viser me til «Evalueringskjema» som ligg ved saka. Desse skjema er førebelse og kan bli endra før den enkelte planen blir lagt ut til offentlig ettersyn. Det skal mellom anna gjennomførast språkvask av skjema, samt standardisering av formuleringar for like konklusjonar.

Dersom ein i løpet av opphevingsprosessen ser at det likevel ikkje er hensiktsmessig å oppheve ein plan, vil planen truleg behaldast i sin heilheit.

Det er vurdert at saka no er godt nok opplyst til at det kan varslast oppstart av planarbeidet.

Kommunedirektøren si tilråding

Kommunedirektøren stiller seg positiv til at arbeidet med å vurdere eldre planar for oppheving er sett i gang, og tilrår at det no vert varsla oppstart av planarbeidet i samsvar med plan- og bygningslova.