



—

Arkivsaknr: 2025/5915-4
Sakshandsamar: Ingrid Raniseth
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Oppheving av eldre reguleringsplaner i Alver kommune - Offentleg ettersyn - Planer i Meland

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	15.04.2026

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn for oppheving:

1. *Skytebaneområde på Espetveit*, PlanID 125619780207, vedtatt 27.01.1978
2. *Reguleringsplan for industriområde Mjåtveit – Frekhaugmarka*, PlanID 125619780310, vedtatt 10.03.1978
3. *Utviding av Orrhøyen bustadområde*, PlanID 125619881026, vedtatt 26.10.1988
4. *Reguleringsplan for Flatøy vest*, PlanID 125619890001, vedtatt 14.06.1989
5. *Reguleringsplan for flytebru med vegnett, Flatøy*, PlanID 125619890002, vedtatt 14.06.1989
6. *Reguleringsplan for Meland Kyrkje*, PlanID 125619920205, vedtatt 05.02.1992
7. *Reguleringsplan for trafikkområde - Vegkryss Rv. 564 - Fv. 244, del av Frekhaugsenter*, PlanID 125620010117, vedtatt 17.01.2001
8. *Reguleringsplan for RV564 Mjåtveit – Dalstø*, PlanID 125620010328, vedtatt 28.03.2001
9. *Reguleringsplan for Mongsedalen / Mjukebakkane*, PlanID 125620010502, vedtatt 02.05.2001
10. *Reguleringsplan for Rossland Motorcrossanlegg*, PlanID 125620060006, vedtatt 04.02.2009
11. *Reguleringsplan Fv 245 frå Hatleberget til Skarpeneset*, PlanID 125620070004, vedtatt 13.05.2009
12. *Reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit – Dalstø*, PlanID 125620090002, vedtatt 05.05.2010»

Bakgrunn

Utval for areal, plan og miljø foreslår på vegne av Alver kommune oppheving av 12 eldre reguleringsplanar vedtatt i Meland kommune i tidsrommet 1978-2010, som vist under.



Figur 1 Raud markering syner planer som er tenkt oppheva

Dei føreslegne planane for oppheving er eit resultat av at kommunen har gjennomført ein gjennomgang av alle gjeldande planar i Meland, ein såkalla planvask i tråd med kommunen sitt planprogram for ny kommuneplan og nasjonale forventningar til kommunal planlegging. Planane er vurdert som lite eigna som styringsverktøy fordi dei ikkje er utbygde i samsvar med planen, er i strid med overordna plan, er vanskeleg å handsame etter, er teknisk utdaterte, eller utgjer restplanar.

Planane er i hovudsak realiserte, altså ferdig utbygde planar. Fleire av planane er allereie tilsidesett av overordna plan, då kommuneplanen skal supplere dei på tema som ikkje er særskilt omtalt i føresegnene.

Målet med arbeidet er å sikre eit oppdatert og kvalitetssikra plangrunnlag for kommunen ved å oppheve planar som ikkje lenger er eigna. Eit oppdatert plangrunnlag kan redusere behovet for dispensasjonar og bidra til kortare saksbehandlingstid i byggesaker. Det vil òg gi større forutsigbarheit og redusere risikoen for forskjellsbehandling ved at eldre planar som krev omfattande skjønn, blir fjerna. Samla sett legg dette til rette for ei meir effektiv og føreseieleg arealforvaltning.

Kort oppsummert inneber opphevinga at eit område, til dømes bustadareal, går frå å vere regulert til uregulert. Nye tiltak i området må då handsamast etter overordna plan, det vil seie den gjeldande kommuneplanen, samt relevant lovverk og retningslinjer. Byggehøgder og utnyttingsgrad vil vere styrt av kommuneplanens føringar, og ved fortetting skal tiltak tilpassast eksisterande

byggemønster. For meir omfattande tiltak (fleire bustader) vil det vere krav om ny reguleringsplan. Byggetiltak som tidlegare er godkjent etter eldre reguleringsplan, vert ikkje påverka av at gjeldande plan vert oppheva.

Følgjande reguleringsplanar er foreslått oppheva:

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

Korleis vi har jobba med opphevinga av planer

Det er for kvar reguleringsplan utarbeidd eit evalueringsskjema. Skjemaet gir ei samla vurdering av reguleringsplanen som er foreslått oppheva. Det inneheld grunnopplysningar om planen som status for planområdet, samsvar med overordna plan, grad av utbygging og om planen er erstatta av andre planar. Vidare vurderer skjemaet kvaliteten og aktualiteten til planen, moglege fordelar og ulemper ved oppheving, samt kva omsyn som eventuelt bør sikrast i ny kommuneplan.

Til slutt vert det gjort ein fagleg konklusjon, og eit kartutsnitt viser korleis arealformåla i planen er tilrådd handterte i det nye kommuneplankartet.

Planstatus- Dagens situasjon og framtidig

Områda er i dag regulerte gjennom eldre planar frå perioden 1978–2010. Fleire av planane er i stor grad utbygde, men framstår som utdaterte og lite eigna som styringsverktøy. Nokre er òg delvis sett til side av føringar i kommuneplanen, eller er delvis erstatta av nyare reguleringsplanar, noko som gjer plansituasjonen uoversiktleg. Enkelte planar gjeld framfor kommuneplanen (H910-planar), som ikkje lenger er hensiktsmessig med tanke på planane sin alder og kvalitet.

Ønskt framtidig situasjon er at områda vert uregulerte, og at hovudføremåla i planane, til dømes om det er planlagt for bustad eller næring, i staden vert vidareførte og sikra gjennom kommuneplanen. Mindre tiltak kan då gjennomførast direkte, medan større tiltak som hovudregel vil krevje ny reguleringsplan.

Opphevinga vil bidra til eit meir eintydig og oversiktleg plangrunnlag.

Planprosess og medverknad

Saksprosessen for oppheving følgjer same framgangsmåte som ved utarbeiding av ny plan, jf. pbl § 12-14. Det vert varsla oppstart, saka vert lagd ut til høyring, og det vert til slutt fatta vedtak som kan påklagast. Grunneigarar og andre partar vert varsla med eige brev i alle fasar av prosessen.

Sluttvedtak om oppheving er planlagt fatta samstundes med vedtak av ny kommuneplan. Dette ligg noko fram i tid.

Varsel om oppstart

Utval for areal, plan og miljø fatta vedtak om oppstart 24.06.2025. Det vart varsla oppstart i perioden 13.10.2025 - 07.11.2025. Det kom 8 merknader til varselet frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 5 uttaler frå offentlege høyringsinstansar. Desse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema, vedlegg 2. I dei innkomne merknadane vart det peikt på følgjande:

Høyringsuttaler:

- Statsforvaltar ber kommunen vurdere om leikeareal er godt nok sikra før ein opphevar ein plan
- Statsforvaltar ber kommunen vurdere å sikre dyrka mark i plan for Flatøy Vest
- Statens vegvesen rår sterkt frå å oppheve vegplan på Flatøy
- Vestland fylkeskommune informerer om at ved oppheving vil veglova si generelle byggegrense gjelde. Vegstyresmakta vil då handsame søknader om dispensasjon og avkøyrslar. Auka byggegrense kan føre til at fleire tiltak vert liggjande innanfor byggegrensa mot fylkesveg. Dette gir vegeigar større høve til å avgrense bygging av omsyn til framtidig vegutvikling

Private merknader:

- Ønskjer at området held fram med same bruk som i dag
- Ønskjer at ei oppheving ikkje får negative konsekvensar
- Ser ikkje grunnlag for å oppheve planen, då fortetting og høgare bygg kan forringe livskvalitet, utsikt og friområde
- Ønskjer justeringar og avklaringar i arealformål i tråd med dagens og framtidig bruk
- Ønsker at oreigna areal no ved oppheving vert tilbakeført

VURDERING AV OPPHEVINGSFORSLAGET

Behovet for opphevinga

Kommunedirektøren vurderer at det på generelt grunnlag er behov for å oppheve eldre reguleringsplanar som ikkje er i samsvar med dagens krav og standardar. Planane er utarbeidde etter tidlegare regelverk, og fleire er identifiserte gjennom planvask som særleg mangelfulle eller krevjande å nytte i sakshandsaming. Ei oppheving av desse planane vil bidra til meir effektiv og føreseieleg sakshandsaming. Det vil òg leggje til rette for eit meir oversiktleg og einsarta plangrunnlag i kommunen.

Framtidig arealbruk

Oppheving av reguleringsplan inneber at plankart og føresegner fell bort, og at områda blir uregulerte. Overordna arealbruk vil vere fastsett i kommuneplanen sin arealdel. Eksisterande lovleg bruk kan vidareførast.

Det er ikkje lagt opp til ny regulering som del av saka. Eventuelle nye tiltak må vurderast etter overordna plan, eller krevje ny reguleringsplan der dette er nødvendig. I hovudsak vil det berre vere aktuelt med mindre tiltak utan krav om regulering.

Ved handsaming av nye tiltak vil krav etter Plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift (TEK17) og anna relevant regelverk sikre at viktige omsyn blir ivaretekne.

Overordna plan

Planvedtaket på opphevingsplanane er tenkt samstundes som ny kommuneplan for Alver trer i kraft. Det vil sei at det er den nye kommuneplanen som skal gjelde for områda som no vert oppheva. Vedtaket av ny kommuneplan ligg noko fram i tid.

Plankrav

Oppheving av plan vil føre til at området går tilbake til å vere uregulert, og at byggemønster fell vekk. I ny kommuneplan pkt. 6.1 ligg det eit generelt plankrav for areal avsett til byggeformål. Det vil sei at det vil kome krav om å utarbeide ny reguleringsplan for større byggeprosjekt.

Unntaket er med mindre det omsøkte tiltaket er omfatta av unntaka i føresegn 6.2. Unntaket gjeld kun for bygging av eine- og tomannsbustader der tiltaket er i tråd med føresegnar i kommuneplanen. Tiltaket må mellom anna vere tilpassa eksisterande bygningar og strøkskarakter (bustadtype, høgde, volum, materialbruk, estetikk), det må vere tilgang på etablert leike-/samlingsområde og eksisterande gang, tur- og snarvegar skal oppretthaldast.

Arealformål

Korleis den enkelt plan vert erstatta av kommuneplan på arealformål, er vist i evalueringsskjemaet til planen. I hovudsak vert planane avsett med planens sitt hovudformål, samt grønnstruktur/uteopphald og omsynssoner der det er aktuelt. Det er då kommuneplanen sine føresegnar til det aktuelle formålet som gjeld. Områder som har vidareført omsynssone for kultur, vert omfatta av pkt. 13.5 Kulturmiljø (H570) i føresegnene.

Utnyttingsgrad og byggehøgde

Sidan størstedelen av planane som er føreslått oppheva i hovudsak er realiserte, vil nye tiltak i desse områda bli handsama etter pkt. 7.1 *Bustader* og pkt. 6.2.7 *Vilkår for unntak frå plankrav* i føresegnene. Til dømes opnar pkt. 7.1 for ei maksimal utnytting på 40 % BYA, men jf. pkt. 6.2.7 må nye tiltak tilpassast strøkskarakteren. Det vil sei at så høg utnytting ikkje nødvendigvis kan tillatast dersom strøkskarakteren er lågare.

Arkitektur og plassering

Vidare utbygging i områda der planar vert oppheva, skal skje i tråd med kommuneplanen sine krav til arkitektur og estetikk, jf. pkt. 3 og 6.2. Mindre byggetiltak utan plankrav skal ha høg arkitektonisk kvalitet og vere tilpassa omgjevnadene. Endringar på eksisterande bygg skal ta omsyn til hovudform og proporsjonar, medan nye bygg skal tilpassast eksisterande bygningar og strøkskarakter når det gjeld bustadtype, høgde, volum, estetikk og utnyttingsgrad.

Ved større prosjekt vil plankrav for området tre i kraft, og det må utarbeidast detaljreguleringsplan. Gjennom planprosessen er det krav til medverknad for råka partar, og det skal vidare lagast gjennomarbeidde løysingar for nye bustadfelt.

Noko større transformasjon i områda vert ikkje rekna som særleg sannsynleg innanfor areala som no skal opphevast i Meland, då desse i stor grad allereie er utbygde. Ved større tiltak vil det uansett

vere krav om ny plan for området, og problemstillingar knytte til ny og eksisterande utbygging vil vere på lik linje som andre stader i kommunen. Dette vert best handtert gjennom ein ny plan.

Kommunedirektøren vurderer at ved utbygging i områda som no vert uregulert, vert bygningsstruktur og estetikk godt ivaretatt i overordna plan. For å sikre dette ytterlegare vil vi tilrå at det for tiltak utan plankrav vert sett krav om ei stadsanalyse for å sikre god samanheng til eksisterande busetnad, og at dette er noko søkjar må leggje fram i samband byggesøknaden.

Byggegrenser og plassering

Når reguleringsplan blir oppheva, fell dei spesifikke byggegrensene i planen vekk. Då er det i staden reglane i Plan- og bygningslova, Veglova og kommuneplanen sin arealdel som gjeld.

For ein bustadtomt betyr dette som hovudregel:

- Mot nabogrense: Bygningar skal plasserast minst 4 meter frå nabogrense
- Mot sjø: Byggegrense mot sjø er 100 meter. Det går fram av plankartet til kommuneplanen der det er gjort ei konkret vurdering av den funksjonelle strandsona, og byggegrensa er fastsett på bakgrunn av denne.
- Mot vassdrag: Det går fram av kommuneplanen at der ikkje anna byggjegrænse går fram av plankartet eller i reguleringsplan, gjeld ei byggegrense på 20 meter
- Mot veg: Byggegrense mot offentleg veg følgjer av veglova, det vil sei 50 meter langs riksveg/fylkesveg og 15 meter langs kommunal veg.
- Utnytting og plassering: Blir styrt av føresegnar (bustad/estetikk) i kommuneplanen.

Oppheving av byggegrenser vil innebære at eigedomane i større grad blir styrte av generelle føresegnar i kommuneplanen og gjeldande regelverk. For dei som bur i området, kan dette gi auka fleksibilitet i utnytting av eigen eigedom, men samtidig mindre konkret styring av arealbruken enn tidlegare.

Barn og unges interesser, grøntareal og leik

Eit sentralt premiss i planvasken og arbeidet med evalueringsskjema har vore å synleggjere kva planar som inneheld leik-, fri- og grøntområde. Vi vurderer at desse områda ikkje bør liggje som hovudføremål bustad i overordna plan, slik dei ofte gjer i dag. Årsaka er at urealiserte leikeplassar og urørte fri- og grøntområde kan risikere å bli bygd ned med argumentasjon om at området ikkje har vesentlege verdiar. Dette må unngåast for å sikre dei eldre planane sin intensjon om å ivareta barn og unges interesser, samt grøne drag som er viktige for naturmangfald, miljø og trivsel på kort og på lang sikt.

Dette grepet er i tråd med pkt. 5 i Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, der det går fram at areal og anlegg som vert nytta av barn og unge skal sikrast mot omdisponering, og at erstatningsareal skal skaffast dersom slike område vert bygde ned. Retningslinjene presiserer vidare at kommunen har eit særleg ansvar for å sikre at barn og unge sine oppvekstvilkår vert vurderte og synleggjorde i planlegginga, og at leike- og opphaldsareal skal vere eigna, tilgjengelege og trygge. Å føre vidare grøntområde og leikeplassar som eigne arealføremål i overordna plan er etter vår vurdering eit viktig verkemiddel for å oppfylle desse nasjonale føringane, for å redusere risikoen for nedbygging og for å hindre at leikeareal vert sett på som reserveareal for utbygging.

Vi har derfor, i hovudsak, detaljert desse areala og gitt dei eit eige arealføremål (1600 Uteoppholdsareal) i ny kommuneplan.

Kommunedirektøren vurderer at grøntareal og leikeplassar vert tilstrekkeleg ivareteke gjennom overordna plan utan dei eldre reguleringsplanane.

Veg og mobilitet

Ved oppheving fell regulerte køyrevegar vekk. Desse vert ikkje detaljert i plankartet til kommuneplan. Oversikt over utbygde private, kommunale og fylkes- og riksveg finst i kommunen sine vegnettdata.

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 (kommunalveg 15 m, offentlig veg 50 m), 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 løyve til vegmynde ved større tiltak. Ei slik handsaming, om det er kommunen eller fylkeskommunen som er vegeigar, er i dag ikkje gebyrbelagt.

Auka avstandskrav til byggegrenser mot offentlig veg rår grunneigar sitt handlingsrom der eigedommen ligg nær kommunalveg eller fylkesveg. Og etter oppheving vil dei fleste tiltak, om dei ligg nærare vegen enn lova tillèt, vere søknadspliktige. Ein kan dermed ikkje utan vidare byggje utan særskilt løyve frå vegstyresmakta. Løyve etter veglova § 30 blir vanlegvis vurdert mindre strengt enn dispensasjon frå byggegrense etter plan- og bygningslova § 19-2, fordi plan- og bygningslova stiller strengare vilkår.

For hovuddelen 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.

Snarvegar

Eventuelle snarvegar eller andre typar gangsamanhengar som er regulert i planane, men ikkje bygde, vil ved oppheving av plan falle vekk. Dette gjeld følgjande planer:

125619780310 Industriområdet Mjåtveit/Frekhaugmarka- deler av gangsti på gbnr. 323/1 og 24 som ikkje er etablert, vil falle vekk ved oppheving. Områda er i ny kommuneplan regulert til friområde og blågrønnstruktur med ei omsynssone for friluftsliv (Elvavika, Haltejohansvika).

Det er i føresegnene til kommuneplanen opna for at ein i friområdet kan tilretteleggje for turvegar. I omsynssoner for friluftsliv skal landskaps- og friluftsiinteressene prioriterast og vektleggjast tungt ved planlegging, handsaming av søknadar og gjennomføring av tiltak i områda. Tiltak i blågrønnstruktur skal fysiske inngrep i minst mogleg grad endre dagens situasjon og det skal bli lagt vekt på klimatilpassing, rekreasjon og folkehelse. I lys av føresegnene vil det truleg vere mogleg å realisere turstiar, men då med ei vurdering der kriteria i formåla og omsynsona vert vurderte og hensyntatt.

125620010502 Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane- regulerte gangvegar som ikkje er bygde fell vekk ved oppheving. Gjeld gangveg på gbnr. 309/10, som ligg i bakkant av eigedommane på gbnr. 309/33 og 34.

I føresegnene til forslag til ny kommuneplan, er det lagt inn ei føresegn om at eksisterande gang, tur- og snarvegar skal takast vare på. Det vil sei at allereie etablerte gangsamanhengar vert ivaretatt ved eventuelle byggesakshandsaming av nye tiltak.

Kultur

I samband med planvasken vart det identifisert to reguleringsplanar med kulturminne sikra i plankart og føresegner, som no er føreslått oppheva. Planane er vurderte slik:

125619920205 Meland kyrkje- Freda gravlund er sikra som spesialområde i plankartet.

- Området for freda gravlund er sikra i dagens kommunedelplan for Meland, og den er sikra i forslag til ny kommuneplan for Alver med omsynssone Båndlegging etter lov om kulturminner, kode H730. Den må vidare sikrast i føresegnene under pkt. 14.3. Dette må gjerast før ny høyring av kommuneplan.

125620010502 Reguleringsplan for Mongsedalen / Mjukebakkane- Eit område er sikra som bevaringsområde for bygg og anlegg med tilhøyrande føresegner. Føresegnene sikrar at bygningane ikkje kan rivast, og at ein kan restaurere i tråd med opphoveleg utførsle.

- Bygningane det gjeld, er registrerte som eldre enn 1800 i SEFRAK-registeret. Ved endringar av bygga skal det meldast til kommunen, som vurderer verneverdien og sender saka til uttale hos kulturminnemyndigheitene før vedtak vert fatta.

Kommunedirektøren vurderer at omsynet til kulturminna vert ivareteke gjennom kommuneplan, plan- og bygningslova og kulturminnelova. Dersom kulturminnemyndigheitene ikkje er samde i denne vurderinga, ber vi om innspel.

Naust

Nausteformål som er regulert i planer som er tenkt oppheva, er i hovudsak tenkt vidareført i overordnaplan som formålet *Andre typar bygningar og anlegg (ABA)*. Det vil sei at formålet for naust vert tatt inn i plankartet til ny kommuneplan, og føresegner under pkt. 7.10.1 vert gjeldande for formålet: *Nausta skal vere uthus for oppbevaring av båt og utstyr utan innreiing for varig opphald eller overnatting, og skal byggjast i éin etasje med bruksareal (BRA) inntil 50 m². Dei skal ha tradisjonell utforming med saltak på 35–45° og maksimal mønehøgde på 5 meter.*

Viss ikkje nausta allereie er etablert, vil det ved bygging av 3 eller fleire naust kome krav om reguleringsplan jf. pkt. 6.2.4, slik føresegnene til kommuneplanen var ved offentleg ettersyn.

I samband med planvask vart det registrert to planar med nausteformål i Meland som er tenkt oppheva. Planane er vurderte slik:

125620010502 Reguleringsplan for Mongsedalen / Mjukebakkane: Naust på gbnr. 309/142 er vidareført i kommuneplan.

125619890001 Reguleringsplan for Flatøy Vest: Nausta på 1/68 er vidareført i kommuneplanen. Naust på gbnr. 1/1 er vidareført som ein del av hamneformålet.

Naturmangfald

Forutan reguleringsplan for 125620090002 *Næringsområde Mjåtveit-Dalstø*, er det ingen av planane i Meland som blir foreslått oppheva, som inneheld utgreiingar av naturmangfald eller har fastsette vernesoner for natur. Areal avsett til fri- og friluftsområde, grønne drag og leik er vidareførte i kommuneplanen. For næringsområde er arealformål og omsynssoner også vidareført plankartet.

Krav om å vurdere naturmangfald i plansaker vart innført med Naturmangfoldloven, som trådte i kraft i 2009. Planane som blir foreslått oppheva, er utarbeidde etter eldre lovverk, der krava til vurdering av naturmangfald ikkje var like tydelege som i dag.

Ved oppheving av reguleringsplan vil vurderingar av naturmangfald bli gjennomførte i den enkelte byggesak, i tråd med prinsippa i naturmangfaldlova. Kommunedirektøren vurderer at omsynet til naturmangfald samla sett vil bli like godt, eller betre, ivareteke etter oppheving av planane.

Kommunedirektøren vurderer at omsynet til naturmangfald vert ivareteke gjennom kommuneplan, plan- og bygningslova og naturmangfaldlova.

Universell utforming

Alle planane er vedtekne etter eldre lovverk, og prinsippet om universell utforming er ikkje særskilt ivareteke i desse planane. Etter oppheving skal prinsippet ivaretakast i vidare planlegging og i krava til det enkelte byggetiltaket, jf. pbl. § 1-1 siste ledd. Vidare er det i ny kommuneplan fastsett krav om universell utforming knytt til utforming av leikeareal (pkt. 2.6), i friområde (pkt. 9.1) samt ved tiltak i strandsona og på sjø (pkt. 11).

Risiko og sårbarhet

Dei eldre reguleringsplanane inneheld ikkje arealformål eller føresegner som tek omsyn til risiko- og sårbarheitsforhold i dei aktuelle områda. Unntaket er reguleringsplan 125619780207 *Skytebane på Espetveit*, som inneheldt arealformålet *Fåreområde: Fåreområde omfattar netto fåreområde for 100m og 300m geværskytebane etter gjeldande militære og sivile reglar. Fareområdet skal innhegnast eller merkast på trygg vis.*

Faresone H360 Skytebane er vidareført i kommuneplanen.

I framlegg til ny kommuneplan går risiko og sårbarheit fram av omsynssoner, som fare-, sikrings- og støysoner, med tilhøyrande føresegner. Den nye kommuneplanen har oppdatert ROS-analyse og dei nyaste omsynssonene og faresonekarta. Desse vil vere styrande for tiltak i alle område, både regulerte og uregulerte. På dette grunnlaget vurderer vi at ROS-tema vert betre ivaretekne når kommuneplanen tek over for eldre reguleringsplanar.

Juridiske og økonomiske konsekvensar for kommunen

Som hovudregel vil oppheving ikkje utløyse erstatningsansvar eller ha direkte økonomiske eller juridiske konsekvensar for kommunen.

Eventuelle økonomiske følgjer vil i hovudsak vere avgrensa til administrativ ressursbruk knytt til sakshandsaming. For grunneigarar og tiltakshavarar vil opphevinga innebere at framtidige tiltak må

vurderast etter kommuneplanen og gjeldande regelverk (til dømes veglova), men utan at dette i seg sjølv utløyser erstatningsplikt.

Konklusjon

Opphevinga inneber at regulert arealbruk i gjeldande reguleringsplan fell vekk, og området blir uregulert. Samla sett medfører dette at fastsette rammer som byggegrenser, byggehøgder, utnyttingsgrad, estetiske føringar og avkøyrsløyver fell bort, og må ved nye tiltak vurderast etter overordna planer og lovar. Då områda i hovudsak allereie er utbygde, vert desse konsekvensane vurderte som handterbare, sett opp mot behovet for eit meir einsarta plangrunnlag og ei meir lik byggesakshandsaming.

Kommunedirektøren vurderer at saka er tilstrekkeleg opplyst til å leggjast ut til offentleg ettersyn.

- 1 Merknadsskjema Meland- oppstart
- 2 125619780207 Skytebanen på Espetveit
- 3 125619780310 Industriområde Mjåtveit-Frekhaugmarka
- 4 125619881026 Orrhøyen
- 5 125619890001 Flatøy Vest
- 6 125619890002 Flytebru med vegnett, Flatøy
- 7 125619920205 Meland Kyrkje
- 8 125620010117 Trafikkområde-Vegkryss Rv.564 - Fv.244
- 9 125620010328 RV564 Dalstø - Mjåtveit
- 10 125620010502 Mongsedalen-Mjukebakkane
- 11 125620060006 Rossland motorcrossanlegg
- 12 125620070004 Fv 245 Hatleberget-Skarpeneset
- 13 125620090002 Næringsområdet Mjåtveit - Dalstø