



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
008/24	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.01.2024

Plan 5010-1 - vedtak om mindre endring - Varaneset Fosen - vedr. vegbredde, byggegrense og formål mm. Gnr. 106, bnr. 26, mfl.

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø godkjenner reguleringsendring – plan 5010-1 – del av godkjent reguleringsplan for Varaneset Fosen – plan 5010 – med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 16.01.24).
2. Endringen anses som en reguleringsendring med enkel planprosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.
3. De berørte parter er varslet, jf. plan- og bygningslovens § 12-14. Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.01.2024:

Behandling:

forslag til vedtak plan 5010-1, foreslått av Nils Wergeland Krog, Miljøpartiet De Grønne
Statsforvalters henstilling om oppstart av en planprosess som har som formål å tilbakeføre omerådet i plan 5010-1 til LNFR vedtas.

Innstillingen vedtatt med 6 stemmer mot 3 stemmer (Ap, SV, MDG) for Krogs forslag.

HTM- 008/24 Vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø godkjenner reguleringsendring – plan 5010-1 – del av godkjent reguleringsplan for Varaneset Fosen – plan 5010 – med tilhørende

reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 16.01.24).

1. Endringen anses som en reguleringsendring med enkel planprosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.

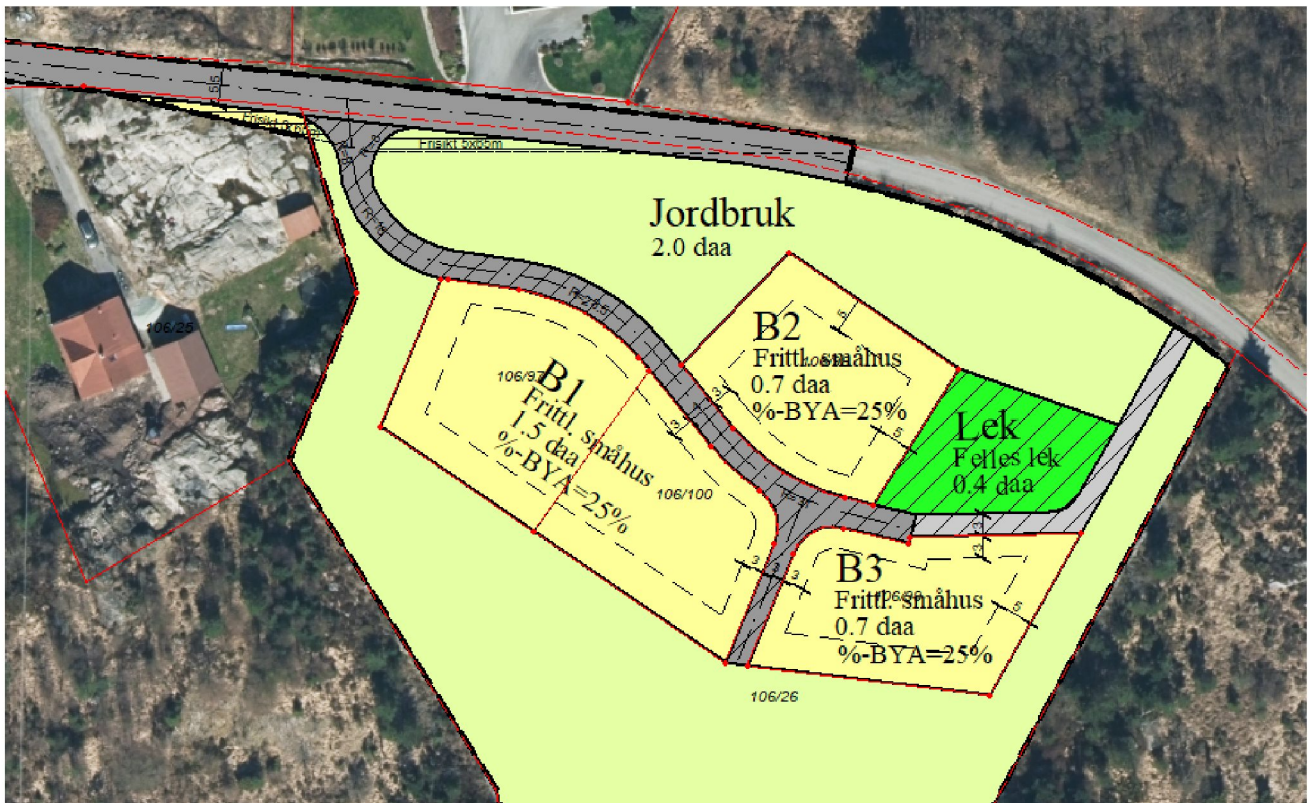
1. De berørte parter er varslet, jf. plan- og bygningslovens § 12-14. Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

Bakgrunn for saken

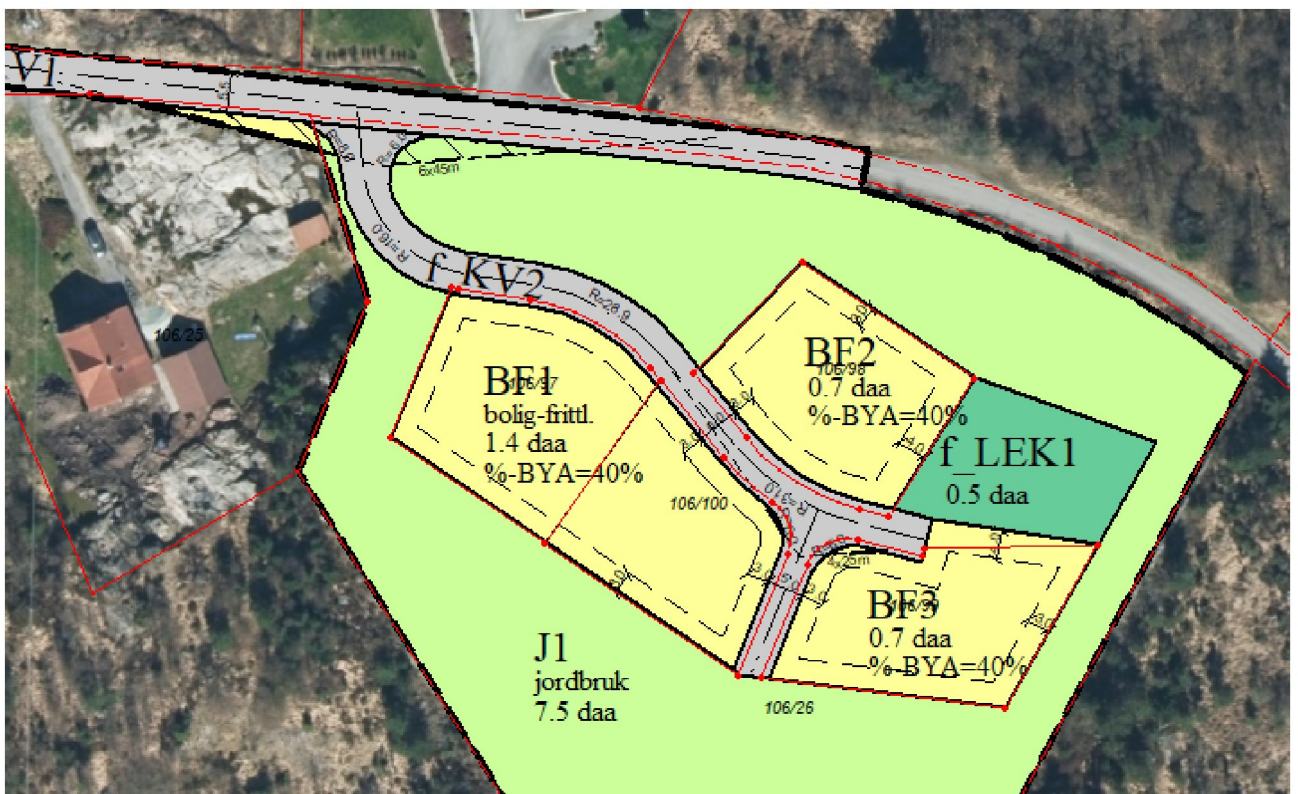
Fakta og eiendomsforhold

Ved brev datert 11.12.23 fremmer Iverk AS på vegne av Moksheim Hage AS forslag til endring i godkjent reguleringsplan for 5010 – Varaneset Fosen, vedtatt 12.11.2009.

Omsøkte endring går ut på å justere tillatt bebygd areal fra 25 % til 40 % i tråd med «dagens standard» for frittliggende boligbebyggelse. Videre åpnes det for ulike takformer. Vegbredden endres til 6 meter i henhold til kommunalteknisk norm. Byggegrenser justeres tilsvarende for å oppnå samme utbyggingsareal. Gangvegen i nordøst tas ut da etablering av frisikt vil kreve større terrenngrep. På grunn av kort avstand vurderes det på denne bakgrunn at det ikke er behov for en ekstra adkomst i tillegg til KV2. Lekeplassen økes med 60 m². Planen åpner opp for maks 6 boenheter i form av tomannsboliger, eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet.



Figur 1: Utklipp av gjeldende reguleringsplan.



Figur 2: Utklipp av forslag til endring.

Saksbehandling

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14. Frist for merknader var satt til 30.11.23.

Det er kommet inn 2 merknader til oppstart av planarbeidet. En uttalelse fra offentlige myndigheter og en merknad fra private.

1. Statsforvalteren i Rogaland 29.11.23
2. William Louis Park (gnr. 106, bnr. 25) 03.11.23

De innkomne uttalelsene er vurdert under og ligger vedlagt i sin helhet.

Sammendrag og vurdering av uttalelser

1. Statsforvalteren i Rogaland:

Planen er forholdsvis gammel og i strid med kommuneplanen. Kommunen må vurdere behovet for om denne planen skal realiseres. Planen er i strid med nye føringer knyttet til jordvern og det er stor sannsynlighet for at en slik plan, ikke ville blitt godkjent i dag. De viser til et utklipp fra det oversendte forslag til planstrategi og kommuneplanens arealdel: «Der arealreservene er i konflikt med jordvern og natur, er det naturlig å vurdere tilbakeføring til landbruk, natur og friluftformål».

Nye nasjonale og regionale jordvernmål, og en langt mer restriktiv holdning til nedbygging av natur tilsier at kommunen i dette tilfelle bør vurdere dette som et område som bør forbli LNF.

Forslagsstillers kommentar:

Plankonsulenten understreker at planområdet ble godkjent til kombinert jordbruk/boligformål i 2009. Hele Fosnanes vises som LNF i kommuneplanen inkludert denne og andre detaljreguleringer i området. Fosnanes har historisk vært attraktivt område å bosette seg. Utbygging av planområdet er påstartet i tråd med gjeldende regulering, det er godkjente tiltak som er påbegynt. Det vil være urimelig for eiendomsutvikler som har investert tid og ressurser å vurdere tilbakeføring til LNF på dette tidspunkt.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

I eldre kommuneplan (2008-2019) var området avsatt til «Spredt boligbebyggelse», men i kommuneplan av 2014-2023 er område kun avsatt til LNFR. Reguleringsplan 5010 – Varaneset, Fosen, vedtatt 12.11.2009, er laget i henholdt til eldre kommuneplan. Administrasjonen kjenner ikke til at denne endringen er gjort med overlegg og det er ingen vurderinger for at denne planen skulle utgå som et utbyggingsområde i rulleringen av ny kommuneplan. Det må derfor tolkes

dithen at dette er et uheldig resultat av at vedtatt reguleringsplan ikke er fanget opp, under rulleringen av kommuneplanen. Vi viser også til vurderingene gjort i kapitelet «vurdering» under.

2. William Louis Park – gnr: 106, bnr: 25, 03.11.2023:

Deler av hans tomt blir brukt uten tillatelse fra han.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden gjelder areal satt av til frisiktlinje over gnr.: 106, bnr.: 25. Gjeldende frisiktlinje er 5x65m, ny frisiktlinje er 6x45m. Det er en ubetydelig endring i planforslaget.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Konsekvensutredning

Planen er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens andre del V *Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk*, kapittel 14 med tilhørende *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens kriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Endringsforslagets konsekvenser for barn og unge:

Forslaget til endring av arealbruken medfører ingen vesentlige endringer i det fysiske miljøet med spesiell betydning for barn og unge. Endringsforslaget vil etter kommunalsjef teknisk sin vurdering ikke ha noen merkbare konsekvenser for barn og unges fysiske leke- og øvrige aktivitetstilgjør.

Endringsforslagets konsekvenser for naturmangfoldet:

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i loven §§ 8–12 skal legges til grunn som retningslinjer for behandling av saken og at det skal gå fram av saksframlegget hvordan disse prinsippene er vurderte og vektlagt. Opplysninger om biologisk mangfold er sjekket i Temakart Rogaland, Naturbase og Artsdatabanken sitt artskart.

Planområdet er ubebygget i dag, men det er flere boliger både nord, vest og sør for planområdet.

Markaslaget for selve planområdet er kategorisert som skog (barskog) i AR5 registeret.

Det er to sensitive arter som overlapper planområdet. Disse artene er sjekket opp i databaser av naturforvalter i kommunen. Konklusjonen er at det ikke er registrert sensitive arter som trenger hensyntaking i planområdet.

Det er ikke registrert andre prioriterte arter, trua eller nær trua arter, utvalgte naturtyper eller nær trua naturtyper i området. Arealet ligger ikke innenfor INON-område. I forbindelse med

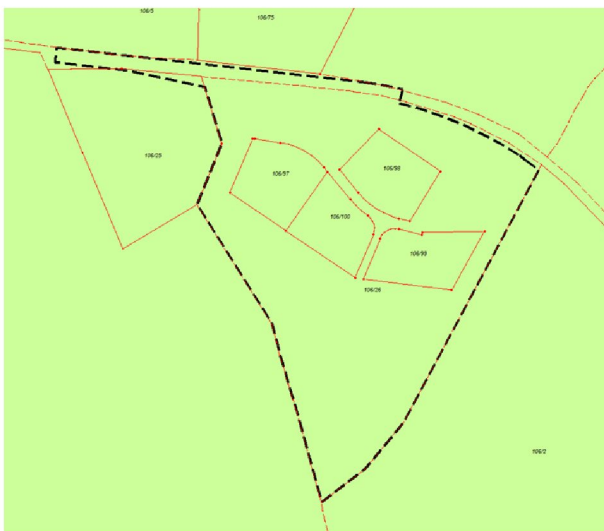
planarbeidet kom det heller ikke frem opplysninger fra lokalt hold om spesielle forekomster av biologisk mangfold. Det er derfor ikke grunn til å tro at tiltaket vil påvirke trua eller verdifulle arter eller naturtyper.

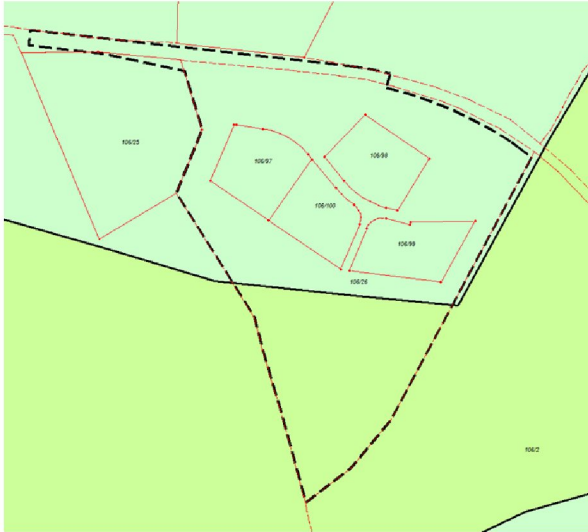
Kommunen vurderer derfor kunnskapsgrunnlaget som godt nok, jf. § 8, og at det er tilstrekkelig kunnskap om virkningen på naturmangfoldet. På bakgrunn av dette får føre-var-prinsippet i loven § 9 mindre vekt i denne saken.

Siden arealet ikke blir vurdert å inneha landskapstyper, økosystem, naturtyper eller arter som krever særlig aktsomhet, finner kommunen at området vil tåle den aktuelle belastningen uten irreversibel skade på naturmangfoldet i særlig grad, jf. §§ 10 og 12. Bestemmelsen i § 11 om kostnader ved miljøforringelse blir dermed mindre aktuell i denne saken.

Vurdering

I denne saken er kommuneplanens arealdel endret etter at gjeldende reguleringsplan 5010 Varaneset Fosen ble vedtatt. Når planen ble vedtatt var området i kommuneplan avsatt til «Spredt boligbebyggelse» som er et underformål av Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR). I dag er hele området i kommuneplan avsatt til kun «LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag». Administrasjonen kjenner ikke til at denne endringen er gjort med overlegg, og antar at endringen skjedde som et resultat i at reguleringsplanen ikke ble fanget opp og fastsatt som et utbyggingsområde i rulleringen av kommuneplanens arealdel. Alle reguleringsplaner er gjeldende så lenge det er samsvar mellom reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel. I dette tilfelle er det motstrid mellom reguleringsplanen og kommuneplanen, og resultat av dette vil være at etablering av bolig vil være i strid med kommuneplans arealdel i dag. HTM må derfor ta stilling til om det skal konkluderes med at endringen ikke er gjort med overlegg og at dette er et område som fremdeles skal videreføres som utbyggingsområde.





Figur 3: Utklipp av gjeldende kommuneplan til venstre og tidligere kommuneplan til høyre. Reguleringsplanens avgrensning er vist med svart stiptet strek.

Videre må hovedutvalg teknisk og miljø må ta stilling til om den omsøkte endring skal betraktes som en mindre endring, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.

Hva som er større og hva som er mindre endringer, må en vurdere konkret i det enkelte tilfelle. Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Det har vært flere saker der kommuneplanen ikke har fanget opp gjeldende reguleringsplaner i rullering av ny kommuneplan og hvor det nå er avsatt til LNFR eller friområder. På grunnlag av en konkret vurdering av innholdet i det foreliggende forslag til endring og på bakgrunn av tidligere praksis, vil kommunalsjef teknisk anbefale at den omsøkte endring betraktes som en endring med enkel planprosess, og behandles i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14.

Kommunalsjef teknisk sin samlede vurdering og konklusjon:

De innkomne merknader er vurdert, men kommunalsjef teknisk finner ikke at det bør foreslås endringer i det foreliggende planforslaget på grunnlag av de synspunkter som kommer fram her. Berørte parter er varslet og er gitt anledning til å uttale seg. Statsforvalteren i Rogaland peker på at området bør utgå som utbyggingsformål og bør forbli LNFR-område.

En fremtidig utbygging i et slikt avsidesliggende område strider imot regionale retningslinjer som ATP og kommuneplanens egen planstrategi. Område vil bli basert på bilbaserte løsninger da planområdet ligger 8 km fra nøkkelfunksjoner som skole, barnehage, butikk og sentrum. På sikt kan det da bli ekstra kostnader for kommunen i form av skoleskyss, hjemmehjelp eller lignende

tjenester.

Det vises for øvrig til at fjerningen av formålet med spredt bebyggelse trolig ikke er gjort med overlegg og ville mest sannsynlig vært avsatt til et utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel i dag, om en var klar over den gjeldende reguleringsplan. Videre burde også reguleringsplanen vært opphevet, om det ikke hadde vært ønskelig med utbygging i dette området. Oppheving av reguleringsplaner skal følge prosessen som ved å lage en ny reguleringsplan, som varsel om oppstart, 1.gangsbehandling og høring og endelig vedtak i Kommunestyret. Kommunen har ikke startet en slik prosess for denne planen. Tilbakeføring til LNFR-områder bør vurderes grundig i saksfremstillingen til kommuneplanen, videre bør slike reguleringsplaner oppheves.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø godkjenner endringsforslaget.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

- Plan- og bygningsloven – pbl. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-2008-06-27-71). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>
- Forskrift om konsekvensutredninger. (2017). (FOR-2017-06-21-854). Lovdata. <https://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854>
- Naturmangfoldloven - nml. (2009). Lov om forvaltning av naturens mangfold (<https://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854>). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2009-06-19-100>

Vedlegg:

Plankart - R5010-1

Planbestemmelser - plan 5010-1

Planbeskrivelse - plan 5010-1

Oversiktskart

Uttalelse fra Statsforvalter i Rogaland

Merknad fra William Louis Park

Gjeldende arealplankart