



Møtereferat

Dato: 06.03.2023

Tid og stad: Kl. 12-13, Frekhaug

Møteleiar: Kristin Nielsen (Plan og byggesak)

Bakgrunn: Vill Plan AS har bedt om eit møte i etterkant av tilbakemelding frå kommunen om at det må gjennomførast full planendingsprosess for reguleringsplanane for Fyllingsnes og Stemmemyra.

Til stades: Line M. Valle (Vill Plan AS)
Christian Frønsdal (Vill Plan AS)
Are Frøysland Grande (Plan og byggesak)
Ingrid Raniseth (Plan og byggesak)

Bakgrunn:

Dei gjeldande reguleringsplanane for Fyllingsnes, med planID 1263-200807, og Stemmemyra, med planID 1263-17022006 er meir enn 10 år gamle. Dersom ein plan ikkje er sett i gang utbygd innan denne fristen, seier plan og bygningslova (pbl) § 12-4, femte ledd:

«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.»

13.06.2022 vart det gjennomført førehandskonferanse med Byggesaksavdelinga. I referatet frå møtet lista kommunen opp kva plankonsulentten måtte sende inn. Kommunen gjekk gjennom dei innsendte dokumenta og konkluderte med at ein ikkje kan gå direkte til byggesøknad, men at det er naudsynt med ei endring av dei gjeldande reguleringsplanane før ein kan søkje om byggeløyve. I same prosess, konkluderte kommunen også, i tråd med pbl § 12-14, andre ledd:

«Kommunestyret kan delegere 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.»

med at planendingane ikkje kjem inn under vilkåra for forenkla planendingsprosess, som plankonsulentten argumenterte for, men at det er naudsynt med ein full planendingsprosess.

Plankonsulentten bad etter dette om eit møte med kommunen.

Møtet:

Plankonsulent innleia med bakgrunnen for kvifor dei ønskja dette møtet: for å forstå kommunen og bakgrunnen for brevet riktig.



Kommunen forklarte kvifor det ikkje er tilstrekkeleg med forenkla planendingsprosess i dette tilfellet. I tillegg informerte kommunen om at både når det gjeld forenkla og full planendingsprosess, skal det varslast oppstart. Dersom kommunen ikkje hadde gjort jobben sin og kravd full planendingsprosess no, så hadde Statsforvaltaren gjort det. Dette er noko Statsforvaltaren har fokus på i kvar plan som er meir enn 10 år gamal. Kommunen kan ikkje sjå at det vil vere føremålstenleg for tiltakshavar å få ei ekstra utsetting av framdrifta.

Då plankonsulent 16.12.2022 sendte inn sine dokument i etterkant av førehandskonferansen, bad dei om eit møte med kommunen for å sjå på vegen vidare. Ved gjennomgang av dei innsendte dokumenta, så kommunen at det ville være naudsynt med ein full planendingsprosess. For at verken tiltakshavar eller plankonsulent skulle kaste bort meir tid eller pengar, ga kommunen beskjed om at det må utarbeidast eit planendingsinitiativ. Kommunen gjekk også inn på ei tilsvarande planendings sak for dei gjeldande reguleringsplanane for Sundet og Midsundet.

Kommunen informerte også om, som i brevet frå 17.02.2023, at vi ser at fleire av tomtane i dei gjeldande reguleringsplanane ikkje ville kunne få løyve til å byggast ut etter, då det ikkje er plass til å stette alle minimumskrava til uteopphaldsareal (MUA), bygning, parkeringsplass og/eller garasje og plass til å snu bil på eigen grunn.

Kommunen har ved ny vurdering av det innsendte materialet sett at vi går tilbake på punkta om BYA og delvis MUA i brevet datert 17.02.2023, med bakgrunn i gjeldande KDP § 4.5, tabell 15: «Områder der eldre reguleringsplanar gjeld med suppleringar/endingar av kommuneplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet.»

BYA

Fyllingsnes: Det er ikkje grunnlag for at kravet frå KDP Lindås skal stettast. Det som står i reguleringsplanen gjeld vidare.

Stemmemyra: Det er ikkje grunnlag for at kravet frå KDP Lindås skal stettast. Det som står i reguleringsplanen gjeld vidare. Denne har ikkje BYA, men «TU, rekna som bruksareal (BRA) i prosent av tomtearealet», som likevel vil gjelde.

Plankonsulent må framleis vise gjennom illustrasjonsplan at dei samla krava for kvar tomt let seg stette for begge reguleringsplanane, og justerast der dei ikkje kan stettast.

MUA

Stemmemyra: Planen har krav om 150 m² MUA for alle bueiningar. Det er ikkje grunnlag for å krevje 200 m², som i KDP. Men: kravet om 150 m² gjeld for alle bueingar, også sekundærbueiningar.

(Reguleringsplanen for Fyllingsnes inneheld ikkje informasjon om MUA, difor gjeld krava i KDP Lindås for denne.)



Plankonsulent må framleis vise gjennom illustrasjonsplan at dei samla krava for kvar tomt let seg stette for begge reguleringsplanane, og justerast der dei ikkje kan stettast.

Arealet som er sett av til framtidig skule inntil reguleringsplanen for Fyllingsnes vart og eit tema. Det er ikkje avklart når det kan verte bygd skule på Fyllingsnes, men sidan den ligg i KDP, og det ikkje er teikn til at den vil verte teke ut av den nye kommuneplanen sin arealdel for Alver som er under utarbeiding, må vi planlegge for at skulen kjem. Difor må tilkomst, både for harde og mjuke trafikantar, til denne etablerast i reguleringsplanen for Fyllingsnes, som omtalt i brevet datert 17.02.2023. Dette var også omtalt i førehandskonferansen.

Til orientering etter møtet:

I tidlegare versjon av plan- og bygningslova vart ein plan som ikkje vart starta utbygd innan 5 år ugyldig. Dagens 10-årsregel knytt til planendring er ei forbetring av dette, der det ikkje lenger vert kravd at det vert utarbeidd ein heilt ny reguleringsplan, men at reguleringsplanar vert endra til eit forsvarleg planfagleg kvalitetsnivå.

Som opplyst i brevet vårt datert 17.02.2023, er det ein prosessledande avgjerse at planendringa må gå som ein full endringsprosess. Det er, som opplyst, ikkje klagerett på ein prosessledande avgjerse. Dette er ei avgjerse som er treft i løpet av ein sak før ein individuell realitetsavgjerdsle, og har ikkje konsekvensar for tiltakshavars rettar eller plikter.