



Notat – Spm frå FS ang områdeplan Lonevåg vs kommunedelplan Lonevåg

Fordeler og ulemper med ei områderegulering vs ein kommunedelplan

Eining: Plan

Dato: 13.11.2018

Plan

Vi viser til førre notat jf spørsmål frå FS i budsjettprosessen:

- Områderegulering for Lonevåg

Kostnader knytt til denne er utgreiings- og prosjekteringsarbeid. (prosjektering av veg, arkeologiske utgreiingar, marinarkeologiske utgreiingar). Om denne planen ikkje får nok ressursar bør ein vurderer å omgjere den til kommunedelplan i staden for som har lågare detaljeringsgrad enn ein områdeplan. Ein kommunedelplan har ikkje same krav til utgreiingar og prosjekteringar som ein områdeplan har og ein kan sleppe desse kostnadane i planprosessen. Men konsekvensen vil vere at fleire område må detaljregulerast på seinare tidspunkt (før ny utbygging/utvikling). Detaljreguleringa, inklusive utgreiingar blir då ein kostnad som private grunneigarar må ta før dei kan byggje/gjere nye tiltak. Nedprioritering av områdereguleringa (kom.plan) kan då hindre sentrumsutvikling.

Presisering

Interne ressursar:

Ved utarbeiding av ein kommunedelplan så kan ein gjere ein noko meir overordna plan for Lonevåg. Dette vil spare nokre ressursar i utarbeiding av planen men mange av dei same hovudtema må vurderast uansett.

Etter og i løpet av ein kommuneplanprosess vil ein måtte pårekne krav om fleire private og offentlege detaljreguleringar som følgje av at dei aller fleste av arealplanane for Lonevåg er gamle. Nokre er frå 1970 talet og berre flekkvise reguleringar er gjort etter 2000. Dette vil påverke arbeidsmengda for planavdelinga i høve detaljreguleringar både på kort og lang sikt i Lonevåg.

Ein må også pårekne vesentleg fleire dispensasjonar ved å gjennomføre ein kommunedelplan enn om ein utfører ei områderegulering. Dette gjev meir-arbeid for både byggesak og planavdelinga. Erfaring viser at det er få søknader om dispensasjonar frå plankrav som ikkje får gjennomslag på lokalt. Dette kan vere ei ulempe i høve til at ein ikkje ivaretek omsyn til trafikktryggleik, folkehelse, naturfare og samfunnsutvikling slik ein meir detaljert planprosess vil gjere (områderegulering). I mange saker har det kome klager frå overordna mynde som både gjer realisering vanskeleg og arbeidet tidkrevjande for kommunen med fleire klagesaker. Døme på dette er mellom anna i Haus, Bruvik og Refsneset i Hosanger.

Oppsummert vurderer planavdelinga det som lite eller ingenting å hente på både kort og lang sikt i høve til interne ressursar å utarbeide ein kommunedelplan heller enn ein områderegulering. I tillegg vil ein i mindre grad kunne styre utviklinga i Lonevåg.



Økonomi:

Ein kommunedelplan vil kunne gjennomførast utan at det er naudsynt med td arkeologiske og marinarkeologiske undersøkingar og utan at ein prosjekterer veg. Dette vil gje konkrete innsparingar i høve til ein områdeplan for kommunen. I Lonevåg er det eit budsjett som ser slik ut:

Områderegulering Lonevåg	2019
Arkeologisk utgraving (pristilbod)	150 000 kr
Marinarkeologisk undersøking(svar på førespurnad)	70 000 kr
Prosjektering : Fylkesveg	300 000? kr
Kommunal veg og g/s (må vurdere om dette evt bør ligge inne som plankostnader eller på teknisk uansett driftskostnader	300 -500 000? kr
Plankart – tekniske rettingar	60 000 (50 000 i krav for retting i 2016) Forutset at det kan nyttast interne ressursar til teikning.
Illustrasjonar	30 000 (?) Usikkert då vi ikkje har kjøpt dette før.

Men dette er utgreiingar som ein vil måtte ta i detaljreguleringsprosessar (t.d. private planar og mindre kommunale planar). Dette gjeld særskilt det som omhandlar veg og gang/sykkelveg/fortau. Dette gjeld både kommunale og fylkeskommunale vegar. Deler av dette vil kommunen måtte ta i detaljregulering av eigne nye prosjekt som td dersom ein skal ha ny barnehage eller andre naudsynte kommunale bygg i Lonevåg.

Konklusjon

Planavdelinga vurderer at ei endring frå områderegulering til kommunedelplan i liten eller ingen grad vil frigjere planressursar til anna arbeid.

Vi vil gjere merksam på at det for tida er stor aktivitet i høve til private detaljreguleringar som gjer at ein stor del av planressursane er knytta til slikt arbeid. Mange av detaljplanane har utfordringar som gjer at det er naudsynt med omfattande kontakt med overordna mynde og plankonsulentane, noko som er ressurskrevjande. I fleire saker har det vore arbeidd meir enn 100 timar med planar dei siste to åra utan at planane har kome til handsaming.