

Justering av planprosess

Områdeplan med detaljplankrav

Viser til notat om planprosess frå Opus Bergen AS (Opus) datert 14.11.2019. Administrasjonen i Lindås kommune svarar på Opus sin anbefaling av vidare planprosess, med nokre utvalde dømer som grunnlag for ein konkret diskusjon. Notatet fokuserer på bustad og friområde.

Opus anbefaler ein områdeplan med detaljplankrav. ...Områdeplanen må være gjennomførbar, men inneha fleksibilitet for vidare detaljregulering. Opus Bergen AS anser at man med foreslåtte plangrep, fremdeles vil kunne forsvarlig sikre det utviklingspotensial som ligger i koblingen mellom konsentrasjon av boliger nær sentrum i samvirke med grønnstrukturene rundt Lonena, i tråd med overordnede rammer og føringer.

Gjennomførbar områdeplan med fleksibilitet for vidare detaljregulering

Administrasjonen er samd med Opus i at det er hensiktsmessig å gje ein fleksibilitet for vidare detaljregulering, med omsyn til usikkerheit i høve kva tid det vil vere behov for utbygging i området og kor lang tid det vil ta å bygge ut heile området. I dei følgjande avsnitta kjem dømer på kva ein legg i denne fleksibiliteten.

I ein områdeplan med detaljplankrav, kan ein gje ulik grad av fleksibilitet for vidare detaljregulering og utvikling. Administrasjonen meiner det er viktig å kunne prediktere tal på bustadar i Lonena utifrå vedtatt områdeplan. To dømer for korleis områdeplanen gje ein slik prediksjon er høve til å bestemme utnytting og til å sikre at bygningar får ein god terrengtilpassing. Desse vurderingane kan utsettast til detaljplan, noko som gjer ein større fleksibilitet for framtidig detaljregulering og utvikling.

Fordelar med å ikkje bestemme **utnytting i områdeplan**, er som nemnd at ein kan tilpasse utnyttinga behov og marknad ved detaljplanlegginga, som kan skje mange år etter områdereguleringa. Ulemper er dårlegare prediksjon for bustadutviklinga i Knarvik.

Tilpassing til terrenget kan i områdeplanen sikrast på følgjande måtar:

- 1: føresegn som skildrar at bygningar skal tilpassast terrenget og at silhuettar skal bevarast.
- 2: Bestemme maks kotehøgder som visast i plankartet.

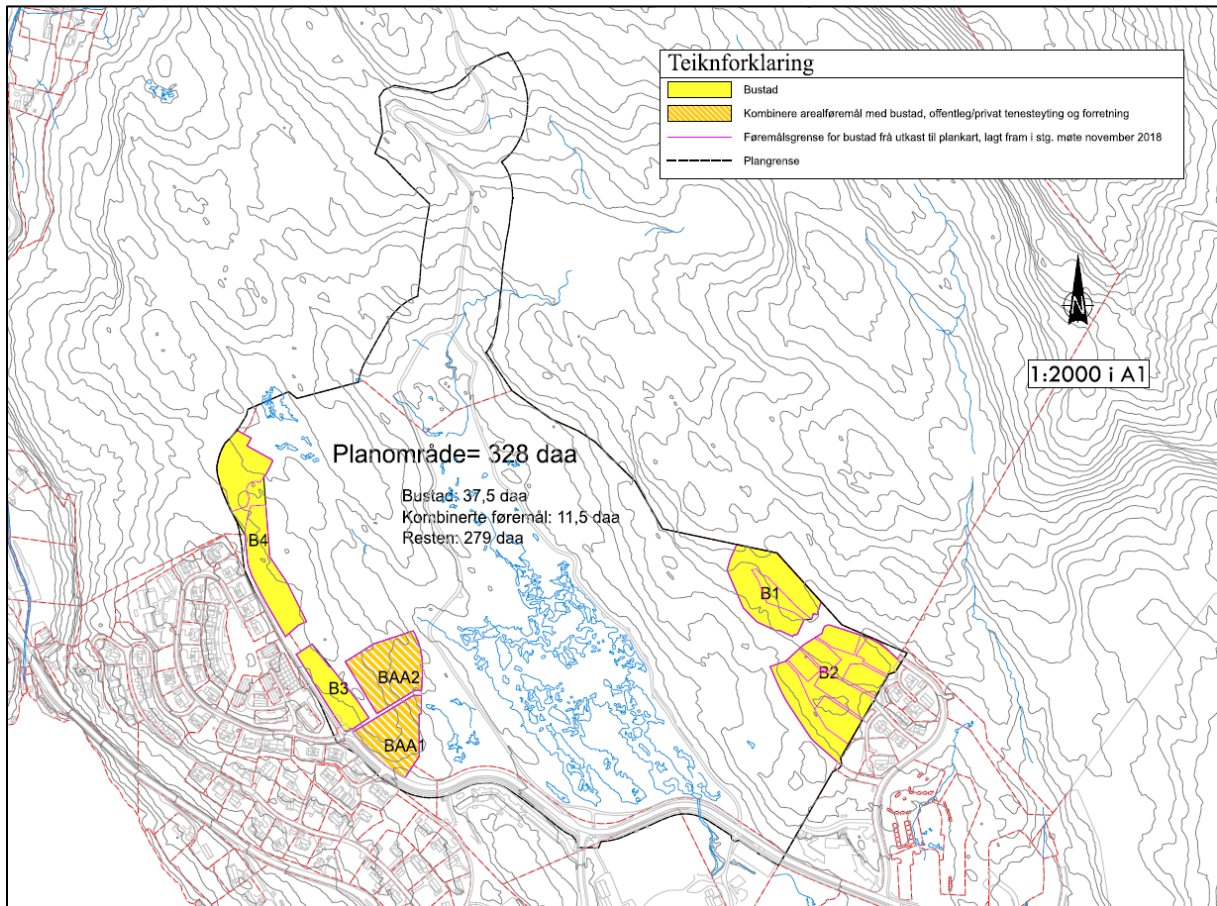
Fordelen med å sette maks kotehøgde i områdeplanen er at ein enklare kan sikre at bygningane blir tilpassa terrenget, utan like stort rom for skjønnsmessig vurdering som for alternativ 1. Ulempa er at det kan vere utfordrande å følgje opp slike detaljerte føringer ved framtidig detaljregulering, dersom situasjonen har endra seg.

Områdeplan i tråd med overordna rammar og føringar

Den overordna kommuneplanen for Lonena, Kommunedelplan for Knarvik og Alversund, er under revisjon. Kommunedelplanen vil justere bustadområda, utvide friområdet og flytte markagrensa i høve til områdeplanen for Lonena. Områdeplanen baserer seg på endelege avgjerder gjort av plan- og miljøutvalet som styringsgruppe undervegs i planarbeidet jf. samarbeidsavtalen datert juni 2015.

Utstrekning av areal for bustad og kombinerte føremål jf. styringssignal

Plan- og miljøutvalet som styringsgruppe gav i styringsgruppemøtet 14.november 2018 konkrete signal om ønska utstrekning for mellom anna bustadareal og areal til kombinerte føremål med bustad, offentleg/privat tenesteyting og forretning. Kartet under viser areala ein har att for bustad (gule områder) og kombinerteføremål (stripete områder). Bustadareala er noko justert/forenkla, for å syne korleis detaljgraden for områdereguleringsplan kan bli. Rosa linjer viser nøyaktig arealføremålsgrensene som var i utkastet til plankart under diskusjon i styringsgruppemøtet i november. Kartutkastet frå november 2018 gav ca. 4,5 daa mindre areal til bustad enn illustrasjonen under.



Figur 1 Arealføremål for bustad (gule områder) og kombinerte føremål (bustad, offentleg/privat tenesteyting og forretning) (stripete områder). Rosa linjer viser arealføremålsgrenser jf. styringssignal 14.11.2019. Dei gule områda er justert/forenkla tilpassa detaljgrad i områderegulering med krav om detaljplan.

Eigartilhøve for friarealet

Planprosessen Opus legg fram, med områderegulering av bl.a. bustad og offentleg friområde, vil gje kommunen ekspropriasjonsrett og innløysingsplikt/moglegheit for friarealet. Viser til presentasjon i styringsgruppemøtet 14.november for tolking av pbl § 15-2 første og andre ledd, vedlagt. Regulering av offentleg friområde i Lonena er meint for å ta vare på interessa til ålmenta.

Områdeplan for offentlig friområde

Administrasjonen ønsker også å diskutere eit alternativ der ein berre regulerer offentlig friområde, medan bustadområda går vidare i den rullerande kommunedelplanen. På same måte som i områderegeringsplan, kan dei gule områda få krav om detaljplan. Kdp kan også gje premissar for kva ein detaljplan må inneholde som til dømes utnytting og å sikre at bygningar blir tilpassa landskapet.

Eigartilhøve for friarealet

Dette alternativet vil også gje kommunen både ekspropriasjonsrett og innløyingsplikt/moglegheit for friarealet. Viser til presentasjon i styringsgruppemøtet 14.november for tolking av pbl § 15-2 første og andre ledd, vedlagt. Regulering av offentlig friområde i Lonena er meint for å ta vare på interessa til ålmenta.

Administrasjonen i Lindås kommune sin vurdering, råd og anbefaling som innspel til styringsgruppemøte

Anbefalinga til administrasjonen er å sikre kommunen sin ekspropriasjonsrett til friområdet i Lonena i tillegg til å gje ein viss prediksjon for mellom anna bustadutviklinga i planområdet.

Ekspropriasjonsretten til kommunen for friarealet blir sikra gjennom regulering til arealføremål offentlig friområde i ein områdeplan. Kommunen har ikkje same ekspropriasjonsretten for offentlig friområde i kdp, men kan få innløyingsplikt/moglegheit.

Prediksjon for utviklinga må vurderast opp mot å bevare eit handlingsrom for framtidig detaljregulering. For å få til denne balansen, tilrår administrasjonen å gje ei grov utnytting tilsvarande som i gjeldande kdp i tillegg til å sikre at bygg blir tilpassa landskapet gjennom ei føresegn som skildrar dette. Dette kan sikrast både gjennom områdeplan og gjennom ny kdp.

O_Friområde = innløysingsmoglegheit/plikt

Svar frå kommuneadvokat på spørmsålet:

Utgangspunktet er pbl. § 15-2 første og andre ledd:

§ 15-2. *Grunneierens rett til å kreve innløsning ved reguleringsplan*¹

Medfører en reguleringsplan at kommunen,² eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen, etter § 16-2 har rett til å ekspropriere³ en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren eller festeren⁴ kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er angitt til offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder.

Det samme gjelder når retten til ekspropriasjon omfatter ubebygd del av en eiendom, dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan anses skikket til å nyttes på en, etter hele eiendommens størrelse, beliggenhet eller etter øvrige forhold regningssvarende måte

Som vi ser er «offentlig friområde» et formål som gir grunneier en rett til å kreve innløsning.

Det er likevel en forutsetning at det er snakk om en **ubebygd eiendom** og at reguleringen til offentlig friområde omfatte **eiendom i sin helhet**.

Det kan være tilstrekkelig om reguleringen til friområde bare omfatter en ubebygd del av en eiendom, men da er forutsetningen at eiendommen ikke er skikket til å nyttes på en regningssvarende måte.

Det sentrale spørsmålet er imidlertid hvilke kostnader som vil påløpe ved en innløsning.

Her skilles mellom «*internt friareal*» som er ment å tjene beboerne innenfor et bestemt planområde og «*eksternt friareal*» som da vil være avsatt for å ivareta *allmenhetens* interesser.

Nyansene er fine og det er ikke alltid lett å vurdere om et friareal er avsatt internt eller eksternt formål.

Noe forenklet: Dersom friområdet er ment å dekke behovet for beboerne innenfor et bestemt planområde – vil en innløsning bli dyr.

Dersom avsatt friområde for å dekke allmenhetens interesser – svært begrenset konstnad.

