



Søknad om mindre endring - Detaljregulering Sørليا - Levanger kommune

Saksbehandler: Håvard Kvernmo E-post: havard.kvernmo@innherred-samkommune.no Tlf.:	Arkivref: 2017/4436 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og byggesakssjefen - delegert sak	12.07.2017	583/17

Rådmannens vedtak:

Søknad om mindre endring for detaljregulering av Sørليا L1995001 legges frem for høring og offentlig ettersyn med følgende endringer;

Det forutsettes at eiendomsgrensen i planområdet tilfredsstillende krav til nøyaktighet før planendringen vedtas i Plan- og utviklingskomiteen.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Vedlegg:

- 1 Illustrasjoner
- 2 Søknad_MindreEndring
- 3 Revidert plankart

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Arkplan AS har på vegne av ROSTU bolig AS søkt om endring av bestemmelser for reguleringsplan Sørليا, som dekker deler av et område ved Julsborg, like nord for Eidsbotn. Planen er vedtatt av kommunestyret den 06.03.1995, sak nr. 16/95. Det har vært flere endringer av denne planen frem til i dag, bl.a. med bakgrunn i en vesentlig endring av hustypene siden 1995 samt innskjerpet jordvern med strengere krav til fortetting. Planen er i ferd med å bli utbygd og den fastsatte utnyttingsgraden er allerede fastsatt. Det er imidlertid utbyggers ønske å utnytte området bedre og mer effektivt enn det gjeldende plan legger opp til i dag – deriblant i området som nå omsøkes (Felt A).

Søknad om planendring:

Det foreslås en opprettholdelse av utnyttelsesgraden som i dag er 30% BYA, men en endring i regulert tomteinndeling samt boligtype.

Gjeldende reguleringsplan innbefatter tomt 11-18, totalt 8 tomter til boligformål, adskilt av en turveg mellom tomt 11-15 og 16-18. oppheving av eiendomsgrenser ønskes gjennomført i tomt 11-15, hvor potensialet for bedre utnyttelse er høyest.

Regulerte tomtegrenser i gjeldende reguleringsplan, legger opp til 30% BYA. Dette utgjør en maksimal utnyttelse på i snitt 265 kvm bebygd areal. Bestemmelsene legger opp til en bebyggelse på maksimalt 2 etasjer, alternativt 1 etasje med sokkel. Det åpnes for inntrukket 3.etasje for sokkelhus.

Gjeldende reguleringsplan legger opp til potensielt mye volum og lite totalt rom mellom boligene, samt høyder som i sammenheng med volum skaper stor silhuett virkning. Sistnevnte er vanskelig å unngå i dette feltet, ettersom boligområdet ligger på en høyde uten særlig bebyggelse eller skog/beplantning bak. Utbygger er imidlertid av den oppfatning at flere mindre bygningsvolum vil medføre at silhuettvirkningen blir mindre, ettersom dette skaper flere åpne rom, og potensielt større rom totalt, mellom boligene.

Prosjektet som nå foreligger, har allerede planert og gjort klar for boligbygging i området. Dette er en kostnadskrevende prosess og medfører at tomteprisen i området er høy. Slik sett vil også pris pr. tomt, ved en oppheving av regulerte tomtegrenser, gå ned ved å utnytte området mer effektivt. Dette spiller positivt inn samfunnsøkonomisk.

Planen som foreligger i dag ser for seg 6-7 eneboliger i tomt 11-15, altså en økning på 1-2 tomter.

Bestemmelsene vil for øvrig være uendret.

Ny plan- og bygningslov f.o.m 01.07.2017:

Ny plan- og bygningslov ble rettskraftig f.o.m 01.07.2017. Ny lov innebærer flere endringer i lovverket rundt reguleringsplaner og konsekvensutredninger. Relevant for denne saken og som er verdt å nevne er endringen i § 12-14 andre ledd, hvor kriteriet «mindre endringer» er erstattet av formuleringen «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktig natur- og friluftsområder.»

Oppsummering av hva som inngår i lovendringen er referert nedenfor og er et direkte utdrag fra regjeringens [Rundskriv Nr. H-6/17 Ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova \(pdf\)](#).

Endringer i reglene for å endre og oppheve reguleringsplan (§ 12-14)

§ 12-14 andre ledd endres slik at muligheten til å vedta endring av reguleringsplan etter en enklere prosess utvides. Det tidligere kriteriet «mindre endringer» erstattes av formuleringen «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.»

Den nye formuleringen er i stor grad i samsvar med det som tidligere har vært lagt til grunn i praksis. Adgangen til å gjøre slike reguleringsendringer utvides noe, ved at de nye kriteriene favner videre enn det som har vært lagt til grunn etter loven av 2008.

Hva som ligger i at endringene "ikke går utover hoveddrammene i planen" må vurderes konkret av kommunen i det enkelte tilfellet. Justering av grenser og arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess.

Det må videre konkret i det enkelte tilfellet vurderes om endringen "i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig". En endring som berører viktig infrastruktur eller har sammenheng med andre tiltak planen inneholder vil kunne falle utenfor.

Under behandlingen i Stortinget ble det etter forslag fra Energi- og miljøkomiteen gjort en tilføyelse i andre ledd som ikke var med i det opprinnelige lovforslaget i Prop. 149 L (2015-2016). Tilføyelsen gjelder "viktige natur- og friluftsområder". Komiteen uttalte følgende på dette punkt:

Komiteen vil understreke viktigheten av at det gjennomføres gode og forsvarlige planprosesser ved endringer som berører jordvern eller viktige natur- og

friluftsområder. I slike saker kan det derfor være nødvendig å gjennomføre ordinær planbehandling

Komiteen finner det derfor riktig å presisere § 12-14 andre ledd til å lyde:

«Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av plan for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i plan og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder».

Viktige grøntstrukturområder som turdrag, friområder og parker er omfattet av delegasjonsforbudet. Det må gjøres en konkret vurdering i det enkelte tilfelle av om det er tale om viktige natur- og friluftsområder og grøntområder. Størrelsen behøver i så måte ikke være avgjørende, både små som store områder kan være viktige. Beliggenheten og menneskenes bruk vil kunne ha betydning, men også "kvalitetene" på området, f.eks. naturtyper og arter, ferdselsretten, oppholdsretten og høstingsretten etter friluftsløven mv. Departementet legger til grunn at også hensynet til jordvern er viktig.

En annen begrensning er at enklere behandling bare er forutsatt å bli benyttet i tilfeller der endringene ikke er spesielt konflikthytte. Protester fra nabo eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Heller ikke vil enhver merknad fra berørte myndigheter forhindre dette. Imidlertid vil merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær planprosess.

Muligheten til å gjøre endringer etter bestemmelsen omfatter også å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen, selv om ordet utfylling ikke lenger fremgår direkte av ordlyden i bestemmelsen. Ordet utfylling er overflødig, fordi det omfattes av det generelle og mer vidtrekkende begrepet endringer.

Mange kommuner har delegert myndigheten etter tidligere bestemmelse, dvs. knyttet opp mot begrensningen "mindre endring". Departementet legger til grunn at delegasjonen vil gjelde også etter at bestemmelsen er endret. Kommunen bør imidlertid treffe nytt vedtak om delegasjon i samsvar med rammen i den nye bestemmelsen.

Tredje ledd gjelder saksbehandlingen ved endring av reguleringsplaner etter enklere prosess. Kravene til saksbehandling blir nå at forslag til endringer skal forelegges for berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte.

Plikten til foreleggelse er utvidet med «andre berørte». Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig medvirkning og opplysning av saken før vedtak treffes. Det er viktig når muligheten til enklere prosess ved endringer utvides, jf. forvaltningslovens krav til at saken skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Begrepet «andre berørte» er generelt, og det må derfor vurderes i det konkrete tilfellet hvem som skal få forslag til endring til uttalelse. Rettighetshavere i området og naboer er å anse som berørte. Velforeninger og organisasjoner vil også kunne anses for å være berørt av en reguleringsendring, avhengig av de konkrete forholdene i saken.

Muligheten til å uttale seg vil sikre at alle hensyn kommer frem og blir vurdert. Det er imidlertid ikke slik at enhver negativ uttalelse vil forhindre at saken behandles på en enkel måte. Dersom berørte myndigheter gir merknader som klart har karakter av innsigelse, vil det imidlertid være nødvendig å behandle saken videre som en ordinær planendring.

Bestemmelsen setter ingen spesiell frist for uttalelse, men det må gis en rimelig frist. Det er lagt til grunn at en rimelig frist vil kunne være på 2–3 uker. De ordinære krav til høring og offentlig ettersyn med frist på 6 uker vil ikke gjelde.

Fjerde ledd inneholder ny bestemmelse som gjør det enklere å oppheve uaktuelle reguleringsplaner, f.eks. eldre planer som utviklingen har løpt fra.

Bestemmelsen gjelder oppheving av reguleringsplan «*som i det vesentlige er i strid med overordnet plan*». Dette kan være nyere arealdel i kommuneplan eller kommunedelplan, som er i motstrid med tidligere reguleringsplan. Det er ikke tilstrekkelig at det er motstrid; den nyere planen må «i det vesentlige være i strid med overordnet plan.» Ved behandlingen av saken kan det komme frem om det er elementer i den tidligere vedtatte reguleringsplanen som bør videreføres, slik at det ikke er aktuelt med oppheving etter de enklere reglene. Dette vil avhenge av forholdene i det enkelte tilfellet.

I en del tilfeller vil ny overordnet plan bare delvis sette til side en eldre reguleringsplan og planen kan fortsatt ha vesentlige rettsvirkninger. I slike tilfeller vil det ikke ligge til rette for å begrense saksbehandlingen. Det er vanskelig å angi eksakte grenser for når en gammel reguleringsplan fortsatt har slike vesentlige rettsvirkninger at opphevingen krever en full opphevelsesbehandling etter § 12-14 første ledd. Kommunen må foreta en nærmere konkret vurdering av dette i det enkelte tilfellet ut fra den aktuelle plansituasjonen. Det alminnelige forvaltningsrettslige prinsippet om at en sak skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, vil gjelde.

Eksempel på særskilte forhold som må vurderes nærmere, er der det i eldre reguleringsplaner kan ligge informasjon om kulturminner og annen miljøinformasjon som er innarbeidet som restriksjoner i reguleringsplanens kart og bestemmelser. Det kan være gjort undersøkelser som normalt ikke blir gjennomført i samme grad på kommuneplannivå, for eksempel undersøkelse i medhold av kulturminneloven § 9 av om planen berører automatisk fredete kulturminner. Det er viktig at restriksjoner som ivaretar hensyn av betydning ikke utilsiktet faller bort ved oppheving av reguleringsplanen. Det er kommunen som må vurdere og påse dette. Det kan likevel være aktuelt å forelegge saken for berørte myndigheter, selv om det i utgangspunktet ikke gjelder krav om dette.

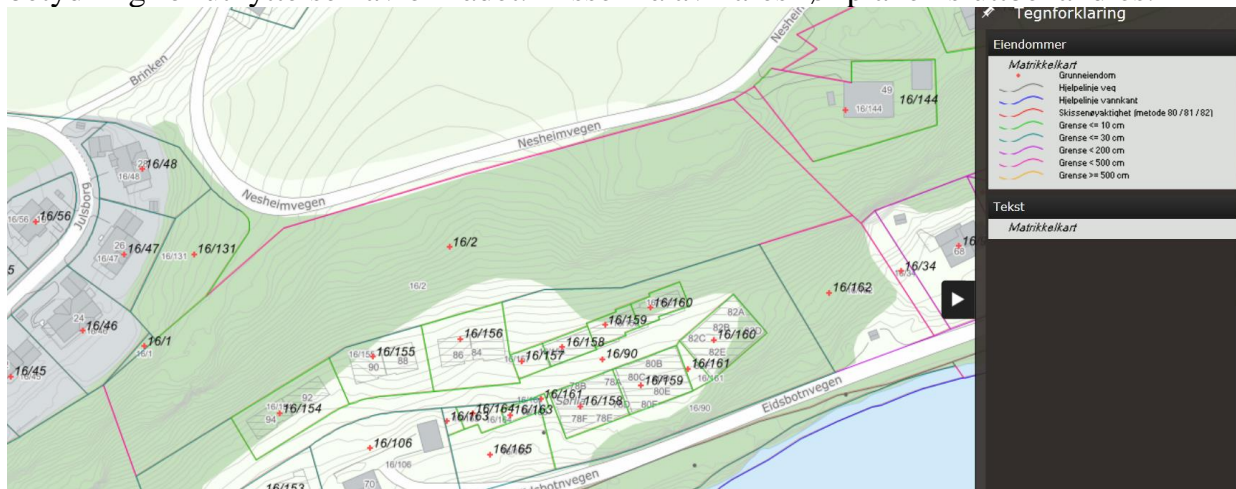
Bestemmelsen setter krav om at det skal innhentes uttalelse fra eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket. Det stilles ikke krav om å forelegge for myndigheter eller andre berørte. For at saken skal bli tilstrekkelig opplyst, kan det likevel være behov for å innhente uttalelse fra andre, jf. henvisningen til plan- og bygningsloven § 1-9 om forholdet til forvaltningsloven.

Bestemmelsen setter ingen spesiell frist for uttalelse, men det må gis en rimelig frist. Det legges til grunn at en rimelig frist vil kunne være på 2-3 uker. De ordinære krav til høring og offentlig ettersyn med frist på 6 uker vil ikke gjelde.

Vedtak om oppheving av en utdatert plan vil være et enkeltvedtak som kan påklages etter reglene i forvaltningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Eiendomsforhold:

Det er flere eiendomsgrenser med stor unøyaktighet. Eiendomsgrensene kan ha betydning for utnyttelsen av området. Disse må avklares før planen sluttbehandles.



Vurdering:

Søknad om endring ble mottatt før ny plan- og bygningslov ble rettskraftig, men er vurdert opp mot de nye bestemmelsene i etterkant.

Endringen går primært på en grensejustering av gjeldende tomteinndeling og vil gi en bedre utnyttelse av området sammenlignet med dagens utnyttelse. Det legges ikke opp til en endring i bestemmelsene.

Søknaden gjør godt rede for hvilke endringer som kan forventes og tiltakshaver har vurdert konsekvensene av disse endringene tilstrekkelig. Det er i tillegg lagt ved illustrasjoner som viser det ulike potensialet ved dagens regulering og foreslått endring. Dette er ikke juridisk bindende skisser i seg selv, men beskriver langt på heg hvordan området tenkes utbygget. Rådmannen har ingen vesentlige innvendinger mot den foreslåtte endringen.

Det bør imidlertid være en forutsetning at eiendomsforholdene ryddes opp før sluttbehandling. Dette settes som forutsetning for at planen blir lagt frem for høring og offentlig ettersyn.