



Saksframlegg

Sluttbehandling - Opphevelse av reguleringsplaner i forbindelse med revisjon av kommuneplanen

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
29/19	Plan- og miljøutvalget	27.02.2019
25/19	Kommunestyret	28.02.2019
	Kommunestyret	

Rådmannens forslag til vedtak:

Følgende reguleringsplaner oppheves:

Plan ID	Navn
19691030	Disposisjonsplan for del av Kileheia 2
19700511	Reguleringsplan for Ytre del av Lyngmyren (disposisjonsplan)
19701006	Reguleringsplan for Kjøholmen
19730404	Reguleringsplan for Kileheia 1
19750102	Reguleringsplan for Torvesanden
19760514	Reguleringsplan for Lyngmyr
19770614	Reguleringsplan for Trollneset
19781212	Reguleringsplan for Hellevika-Paradisbukta
19650222	Reguleringsplan for del av Høllen
19800121	Reguleringsplan for Leirkilen Småbåthavn
19820519	Reguleringsplan for sørlige deler av Eik-Sangvik

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 27.02.2019

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

Følgende reguleringsplaner oppheves:

Plan ID	Navn
19691030	Disposisjonsplan for del av Kileheia 2
19700511	Reguleringsplan for Ytre del av Lyngmyren (disposisjonsplan)
19701006	Reguleringsplan for Kjøholmen

19730404	Reguleringsplan for Kileheia 1
19750102	Reguleringsplan for Torvesanden
19760514	Reguleringsplan for Lyngmyr
19770614	Reguleringsplan for Trollneset
19781212	Reguleringsplan for Hellevika-Paradisbukta
19650222	Reguleringsplan for del av Høllen
19800121	Reguleringsplan for Leirkilen Småbåthavn
19820519	Reguleringsplan for sørlige deler av Eik-Sangvik

Repr. Daland (FRP) fremmet forslag:

Reguleringsplanen for leirkilen småbåthavn opprettholdes.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

Forslag fra FRP

Rådmannens forslag

Forslag fra FRP falt med 6 mot 3 (FRP, H (Langenes)) stemmer.

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 8 mot 1 (FRP, Daland).

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

Innstilling:

Følgende reguleringsplaner oppheves:

Plan ID	Navn
19691030	Disposisjonsplan for del av Kileheia 2
19700511	Reguleringsplan for Ytre del av Lyngmyren (disposisjonsplan)
19701006	Reguleringsplan for Kjøholmen
19730404	Reguleringsplan for Kileheia 1
19750102	Reguleringsplan for Torvesanden
19760514	Reguleringsplan for Lyngmyr
19770614	Reguleringsplan for Trollneset
19781212	Reguleringsplan for Hellevika-Paradisbukta
19650222	Reguleringsplan for del av Høllen
19800121	Reguleringsplan for Leirkilen Småbåthavn
19820519	Reguleringsplan for sørlige deler av Eik-Sangvik

Saksprotokoll i Kommunestyret - 28.02.2019

Behandling:

Til behandling forelå innstilling fra plan- og miljøutvalget:

Følgende reguleringsplaner oppheves:

Plan ID	Navn
19691030	Disposisjonsplan for del av Kileheia 2
19700511	Reguleringsplan for Ytre del av Lyngmyren (disposisjonsplan)
19701006	Reguleringsplan for Kjøholmen
19730404	Reguleringsplan for Kileheia 1

19750102	Reguleringsplan for Torvesanden
19760514	Reguleringsplan for Lyngmyr
19770614	Reguleringsplan for Trollneset
19781212	Reguleringsplan for Hellevika-Paradisbukta
19650222	Reguleringsplan for del av Høllen
19800121	Reguleringsplan for Leirkilen Småbåthavn
19820519	Reguleringsplan for sørlige deler av Eik-Sangvik

Repr. Daland (FRP) fremmet tilleggsforslag:
Reguleringsplan for Leirkilen småbåthavn opprettholdes.

Votering:

- Tilleggsforslag fra FRP falt med 6 (FRP, SP) mot 21 (V, KRF, H, Uavh, AP, SV, MDG) stemmer.
- Innstilling fra plan- og miljøutvalget under ett ble vedtatt med 18 (V, KRF, H, , Uavh, SP, FRP, SV) mot 9 (AP, MDG) stemmer.

Vedtak:

Følgende reguleringsplaner oppheves:

Plan ID	Navn
19691030	Disposisjonsplan for del av Kileheia 2
19700511	Reguleringsplan for Ytre del av Lyngmyren (disposisjonsplan)
19701006	Reguleringsplan for Kjøholmen
19730404	Reguleringsplan for Kileheia 1
19750102	Reguleringsplan for Torvesanden
19760514	Reguleringsplan for Lyngmyr
19770614	Reguleringsplan for Trollneset
19781212	Reguleringsplan for Hellevika-Paradisbukta
19650222	Reguleringsplan for del av Høllen
19800121	Reguleringsplan for Leirkilen Småbåthavn
19820519	Reguleringsplan for sørlige deler av Eik-Sangvik

Bakgrunn for saken:

Forslag om opphevelse av reguleringsplanene skjer som et ledd i revisjon av kommuneplanens arealdel. Ved opphevelse er det kommuneplanens arealdel som vil gjelde for områdene.

Ved vedtak av utleggelsen av kommuneplanens arealdel 2018 - 2030 på høring 21.06.2018, ble det samtidig vedtatt å legge opphevelse av reguleringsplanene på høring. Det ble sendt ut brev til offentlige myndigheter og grunneiere/hjemmelshavere innenfor planene som var foreslått opphevet. Innspillene som kom inn i løpet av høringsperioden er oppsummert og kommentert i vedlegg 1.

Opphevelse av reguleringsplanene legges nå frem som en felles sak.

Saksutredning:

De fleste av planene som foreslås opphevet har vært tilsidesatt av kommuneplanen i siste planperiode, og derfor vil i praksis ikke situasjonen endre seg dersom planene oppheves. Dette gjelder følgende reguleringsplaner:

- 19691030 – Disposisjonsplan for del av Kileheia 2
- 19700511 – Reguleringsplan for ytre del av Lyngmyren
- 19701006 – Reguleringsplan for Kjeholmen
- 19730404 – Reguleringsplan for Kileheia 1
- 19750102 – Reguleringsplan for Torvesanden
- 19760514 – Reguleringsplan for Lyngmyr
- 19770614 – Reguleringsplan for Trollneset
- 19781212 – Reguleringsplan for Hellevika – Paradisbukta

Bakgrunnen for at disse planene har vært tilsidesatt og nå blir foreslått opphevet er fordi plankart og bestemmelser ikke er i tråd med dagens standard og krav. Flere av reguleringsplanene er såpass snevre i sine bestemmelser at det uansett kreves dispensasjon om tiltak skal gjøres. Områdene vurderes også som ferdig utbygd etter reguleringsplanene, og ved nye større tiltak vil det være et plankrav som slår inn. Planene gir derfor lite styring utover det en plan på kommuneplannivå kan gi.

I reguleringsplanen for Hellevika-Paradisbukta er store deler av planen allerede erstattet av nyere reguleringsplan, og denne planen vil fortsatt gjelde videre. Opphevelsen gjelder derfor kun friluftsområdet sør og øst i planen.

I tillegg til planene nevnt over er følgende reguleringsplaner også foreslått opphevet i forbindelse med revisjon av kommuneplanen:

- 19650222 – Reguleringsplan for del av Høllen
- 19800121 – Reguleringsplan for Leirkilen Småbåthavn
- 19820519 – Reguleringsplan for sørlige deler av Eik-Sangvik

Reguleringsplan for del av Høllen – Plan ID 19650222

Bakgrunnen for opphevelsen er at plankart og bestemmelser i planen ikke er i tråd med dagens standard og krav. Det er ikke oppgitt utnyttelsesgrad, og byggene er punktregulert. Dette fører til at det ofte kreves dispensasjon om noe skal gjøres i området. Planen dekker et stort område og er flere steder erstattet av nyere reguleringsplan. For disse områdene vil fortsatt nyere reguleringsplan gjelde. Der hvor det ikke er vedtatt en nyere reguleringsplan er det kommuneplanens arealdel som vil gjelde, og ved tiltak som nye boenheter/fortetting/transformasjon vil det være et plankrav som slår inn. I forslag til ny kommuneplan er området foreslått avsatt til boligbebyggelse som i reguleringsplanen.

Reguleringsplan for Leirkilen Småbåthavn – Plan ID 19800121

Bakgrunnen for opphevelsen er at reguleringsplanen er i strid med den etablerte bruken i dag. Det er i dag flere mindre brygger, og for å få til en større felles båthavn er mudring nødvendig. Dette er ikke noe som er ønskelig å gjøre på grunn av naturverdiene i området som man ønsker å ivareta. Det vurderes at det ikke passer inn med en slik båthavn her med tanke på dagens bruk, og formål i den nye kommuneplanens arealdel. Det er snart 40 år siden planen ble vedtatt, og det vurderes nå at dette ikke er en fremtidsrettet utvikling av området. Det har også ved høring av planen kommet frem at flere grunneiere i området er mot etablering av båthavn i området, og støtter derfor administrasjonens forslag om å oppheve planen.

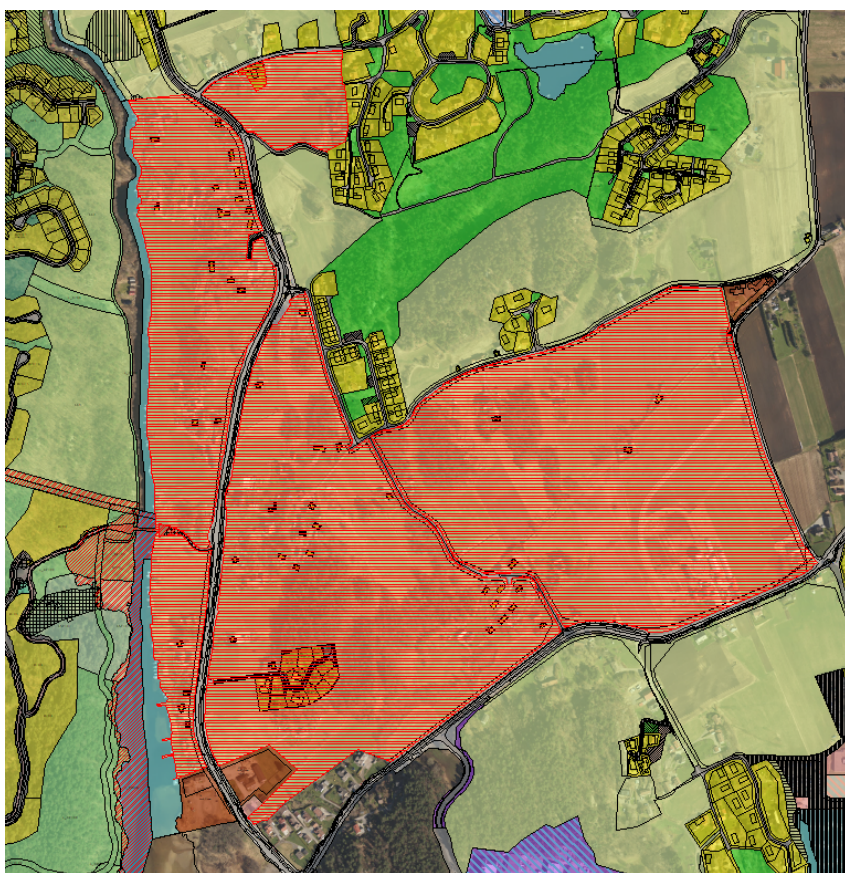
Ved opphevelse er det kommuneplanens arealdel som vil gjelde for området, og her er området foreslått avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Reguleringsplan for sørlige deler av Eik-Sangvik – Plan ID 19820519

Ved opphevelse av reguleringsplanen er det kommuneplanens arealdel som vil gjelde for området. Her er området foreslått avsatt til LNF med spredt boligbebyggelse, men det åpnes

ikke for nye boenheter. Noen arealer innen dette området ligger imidlertid inne som fremtidig boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan, og disse vil videreføres i ny plan.

Bakgrunnen for opphevelsen av deler av reguleringsplanen er at den er utdatert, og at det kommer mange søknader om dispensasjon i området. I planen er bygg vist med bygningskropp uten muligheter for utvidelser, og det meste av arealet er regulert til landbruk. For at det skal være mulig å gjøre mindre tiltak i området uten å måtte søke om dispensasjon, foreslås det at deler av reguleringsplanen oppheves (se kartutsnitt under), og at området blir lagt inn som LNF med spredt boligbygging i kommuneplanens arealdel. Bestemmelser i ny kommuneplan som vil gjelde for areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse, pbl § 11-11 nr.2, omfatter blant annet maks tomtestørrelse på 5,0 daa, og maks utnyttelsesgrad for tomter på 500 kvm BYA. Avstand til jordbruksareal i drift skal være minimum 20 meter fra bolig. Plasseringen av ny bebyggelse skal ikke være konflikt med kulturlandskapet eller biologisk prioriterte naturtyper, jf. Naturmangfoldloven.



Kartutsnitt: Området som foreslås opphevet – markert med rød skravur

Ved varsel om opphevelse av reguleringsplanen 15.08.18 ble det foreslått at også området regulert til allmenntillegte formål skulle oppheves. Nå foreslås det imidlertid at reguleringsplanen skal gjelde videre for dette området. Opphevelsen vil derfor kun gjelde området som nå blir lagt inn som LNF med spredt boligbebyggelse og eksisterende/fremtidig boligbebyggelse i ny kommuneplan. Grunnen til at det nå anbefales at opphevelsen ikke skal gjelde for området regulert til allmenntillegte formål er at det her er utnyttelsesgrad, byggegrenser og bestemmelser som er relevante for dagens og framtidig bruk av området. Dersom planen oppheves vil det vanskeliggjøre videre arbeid med å utvikle stedet som tiltenkt, da det vil måtte søkes om dispensasjon/lages ny reguleringsplan for området.



Kartutsnitt: Område regulert til allmenntillegte formål som det foreslås å unnta fra opphevelsen (brunt område)

Konklusjon:

Kommuneplanens arealdel vil etter arealenshetens vurdering gi en bedre styring av utviklingen av områdene enn det reguleringsplanene som foreslås opphevet gir.

Arealensheten anbefaler at planene oppheves.

Rådmannens merknader:

Vedlegg

- 1 Oppsummering høringsuttalelser
- 2 Reguleringsplan for Kileheia 2
- 3 Reguleringsplan for ytre del av Lyngmyren
- 4 Reguleringsplan for Kjeholmen
- 5 Reguleringsplan for Kileheia 1
- 6 Reguleringsplan for Torvesanden
- 7 Reguleringsplan for Lyngmyr
- 8 Reguleringsplan for Trollneset
- 9 Reguleringsplan for Hellevika-Paradisbukta
- 10 Reguleringsplan for Høllen
- 11 Reguleringsplan for Leirkilen småbåthavn
- 12 Reguleringsplan for Eik-Sangvik