
Notat

Til:
Rådmannen
Kopi til:
Fra: Anita Lerfald Vedum

Saksnr.
18/911 - 13

Arkivkode
REGPL 158A

Dato
09.01.2019

FORKLARINGSNOTAT ETTER KST SAK 120/18 REGPL 158 A - STEINMYRHAUGEN REGPL 158 A - STEINMYRHAUGEN

Kommunestyret fattet 13.12.2018, i sak 120/18 følgende:

«Kommunestyret vedtar at saken sendes tilbake til administrasjonen fordi denne saken skal behandles i to omganger:

1. Dispensasjon fra gjeldende kommuneplan behandles først med forslaget om å ta inn en utvidelse av gjeldende område med 8-9 dekar.

Etter at denne saken er avgjort, fremmes forslag til revidering av gjeldende reguleringsplan for Steinmyrhaugen.

2. Deretter behandles revidering av gjeldende reguleringsplan fra 1993.»

Planavdelingens kommentar til vedtaket:

Planavdelingen finner at prosedyre for en mulig utvidelse av reguleringsplan for Steinmyrhaugen er korrekt gjennomført etter de regler og bestemmelser som fremgår av gjeldende kommuneplan, forskrift om konsekvensutredning og plan- og bygningsloven. Kommunestyrets vedtak i sak 120/18 er ikke i tråd med kommuneplanens bestemmelser og KU-forskrift.

Under forklares dette nærmere.

Arealet om ønskes inntatt som en utvidelse av reguleringsplan for Steinmyrhaugen ligger i gjeldende kommuneplan som LNFR-areal.

Kommuneplan for Øyer kommune ble vedtatt 27.9.2018. I kommuneplanen er det gitt bestemmelser om når et plankrav trer inn i LNFR-områder:

Pkt. 5.1.4

Søknad om dispensasjon for deling, bygge- og anleggstiltak utenom stedbundet næring i LNFR-område (PBL § 19-1 og § 19-2) omhandler dette: «Vilkårene for å gi dispensasjon er gitt i PBL § 19-1 og § 19-2. Ved eventuell dispensasjon for etablering av ny bolig eller fritidsbebyggelse, skal mål og strategier for bolig- og fritidsbebyggelse legges til grunn ved behandling, slik det framgår av i planbeskrivelsen til kommuneplanen, pkt. 3.1.3 og 3.2.2. For delingssøknader som omhandler inntil to nye boligtomter/fritidsboligtomter, kreves ikke reguleringsplan».

Dersom Henrik Stenen hadde ønsket å fradele en eller to hyttetomter med intensjon om å innlemme disse i gjeldende reguleringsplan for Steinmyrhaugen, ville dette kunne vært tillatt gjennom en dispensasjonsbehandling, og ikke regulering – slik som KST-vedtaket lyder.

Når det i utgangspunktet var ønske om 6 nye tomter ville dette ikke kunne tas gjennom en dispensasjon, jf. pkt. 5.4.1 i KP. Planavdelingen informerte Stenen om at plankrav ble utløst fra tomt nr. 3.

For at Stenen skal kunne regulere området med flere enn 2 tomter er det følgende 3 alternativer for å gjøre dette i tråd med kommuneplan og plan- og bygningsloven:

- 1) Vente til revideringen av Kommuneplanens arealdel og spille inn området da.
- 2) Kommunen reviderer kommuneplanens arealdel i 2019, for å innarbeide innspillet.
- 3) Fremme reguleringsplan med planprogram i tråd med KU-forskriften.

Når det gjelder alternativ 2, så må dette gjøres av kommunen, for egen regning. Planavdelingen har ikke funnet dette tilrådelig med tanke på ressursbruk.

Planavdelingen informerte om at en løsning kunne være å utarbeide planprogram for regulering av 6 tomter, da pbl og forskrift om konsekvensvurdering åpner for dette, jf. alternativ 3.

Stenen valgte å gjøre dette. I planprogrammet ble omfanget redusert til 4 tomter etter merknader under høring.

Prosedyre ved alt. 3

Når det gjelder alternativ 3 så åpner lovverket for å fremme planforslag som ikke er i tråd med overordnet plan, pbl § 12-9 og KU-forskriftens § 6 b).

I forskrift om konsekvensutredninger i § 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding: «...b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. (...).»

I vedlegg I pkt. 25 står det: «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»

På bakgrunn av KU-forskriften må utvidelsen av reguleringsplan for Steinmyrhaugen ha planprogram, da området ikke er i tråd med arealformålet i overordnet plan, ikke konsekvensutredet tidligere og er ikke i tråd med tidligere plan.

Andre eksempler i Øyer kommune

Eksempler på tilsvarende saker i Øyer kommune er:

- Musdalseter -Høyvesvea (KST-sak 102/18, 29.11.2018).
Fastsatt utvidelse av planområdet med 8 daa innen for Kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.9.2018.
- Ilseterura (KST-sak 91/18, 27.9.2018)
Fastsatt nytt område på ca. 25 daa innenfor Kommunedelplanen for Øyer sør.
- Sæterberget (KST-sak 8/15, 19.2.2015)
Fastsatt nytt område på ca. 70 daa innenfor Kommunedelplanen for Øyer sør.

Konklusjon

Rådmannen foreslår at kommunestyret fatter en beslutning med bakgrunn i notatet over som viser korrekt saksgang basert på gjeldende kommuneplan og lovverk.

Rådmannen foreslår at planprogrammet fastsettes. Kommunestyret kan finne argumenter for å ikke følge rådmannens forslag og fatte beslutning om å ikke fastsette planprogrammet. Uansett utfall så kan ikke beslutningen påklages.

Dersom planprogrammet blir avvist vil likevel reguleringsbestemmelsene for Steinmyrhaugen fra 1993 kunne revideres. Pbl og KU-forskriften åpner heller ikke for at det kan legges inn nye hyttetomter innenfor gjeldende reguleringsplaner uten at det blir fastsatt et planprogram først.