



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	23/19	14.05.2019

Oppheving av reguleringsplaner 2019 1. gangs behandling

Vedlegg

- 1 Fråsegn til arbeid med oppheving av eldre reguleringsplanar
- 2 Uttale til oppheving av reguleringsplaner - Gjemnes kommune
- 3 00003H
- 4 NVE sin uttale til høyring om oppheving av reguleringsplanar for Trøaholmen Grønset, Halset bustadområde og Haltitunet bustadpmråde i Gjemnes kommune
- 6 Fråsegn til oppheving av reguleringsplaner

Rådmannens forslag til vedtak

Formannskapet vedtar at forslag om oppheving av reguleringsplaner Trøaholmen Grønset 19930003, Halset boligområde 20050001 og Haltitunet boligområde 19980001 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 12-10.

Behandling i Formannskapet - 14.05.2019

Enstemmig vedtak

Formannskapet vedtar at forslag om oppheving av reguleringsplaner Trøaholmen Grønset 19930003, Halset boligområde 20050001 og Haltitunet boligområde 19980001 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 12-10.

Saksutredning

I forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel 2019-2031 har kommunen vurdert om noen av de gjeldende reguleringsplanen i kommunen bør oppheves.

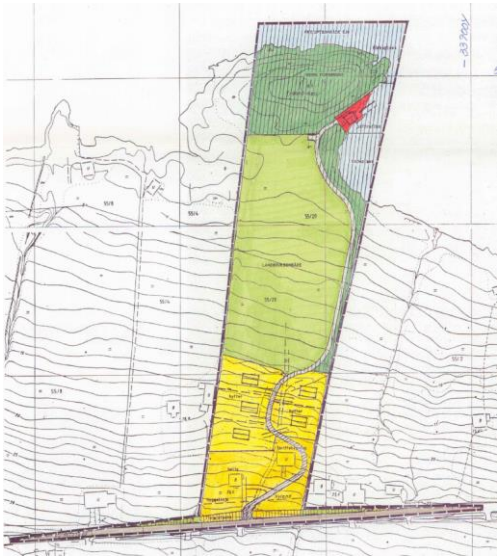
Reguleringsplaner legger føringer for arealbruken i et område og er juridisk bindende. Det er derfor viktig at disse planene holder et akseptabelt planfaglig nivå og at de er oppdaterte med tanke på samfunnsutviklingen og nye miljøutfordringer. Reguleringsplaner som ut i fra alder eller innhold vurderes å være utdatert, eller hvor utbyggingene er ferdig gjennomført, har ingen eller negativ verdi for kommunen og grunneier. Disse bør derfor oppheves.


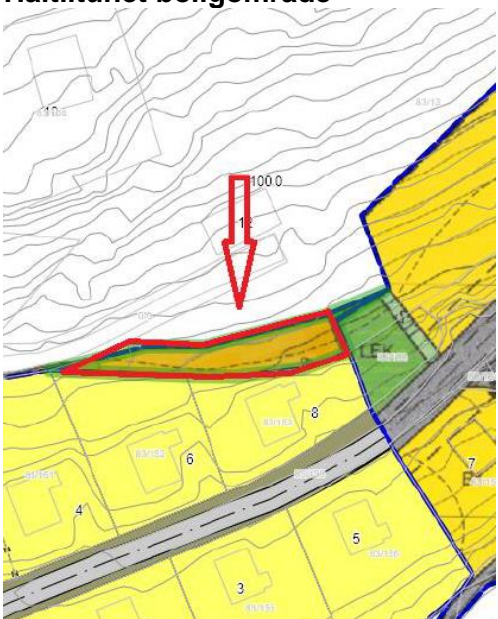
Når en reguleringsplan blir opphevet må den erstattes med en ny plan. I disse tilfellene vil arealet erstattes med LNF-formål i kommuneplanens arealdel.

Utvelgelseskriteriene kommunen har brukt i denne omgangen har vært om planen er eldre enn 10 år og fremdeles ikke realisert, eller om den er en rest etter en eldre plan hvor det er foretatt en reguleringsendring. Slike restareal har som regel ingen funksjon og bør ryddes bort gjennom oppheving.

I revidert kommuneplan som var til 1. gangs høring ble Trøholmen Grønset og Halset boligområde foreslått opphevet. Til 2. gangs høring av revidert plan ble også Haltlitunet boligområde lagt til. Trøholmen Grønset og Halset boligområde er begge over 10 år gamle og fremdeles ikke realiserte, mens Haltlitunet boligområde er en rest fra en eldre reguleringsplan som er blitt oppdatert.

I vedtak av 25.03.2019 sak 12/19 vedtok formannskapet at administrasjonen skulle igangsette prosessen med å oppheve disse tre planene.

Plannavn	Vedtatt	Plan ID	Kommentar
Trøholmen - Grønset 	1999	19990003	Eldre enn 10 år, ikke realisert

<p>Halset boligområde</p> 	2005	20050001	Eldre enn 10 år, ikke realisert
<p>Haltlitunet boligområde</p> 	1998	19980001	Restareal uten funksjon

Vurdering

I følge plan- og bygningsloven § 12-14 gjelder samme bestemmelser for oppheving av reguleringsplan som for utarbeiding av ny plan når det gjelder saksgang. Varsel om oppstart av planarbeid ble derfor foretatt 05.04.2019. Oppstartsarbeidet ble varslet i Romsdals Budstikke, Tidens Krav og på kommunens hjemmeside. Varsel ble også sendt til offentlige høringsinstanser og grunneiere. Høringsfristen ble satt til 26.04.2019. I det følgende er et sammendrag av de mottatte høringsuttalelsene:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal i brev av 09.04.2019

Fylkesmannen er positiv til at det ryddes opp i eldre reguleringsplaner som ikke er realisert og har ut i fra sine ansvarsområder ikke merknader til planarbeidet utover dette.

Kommentar: Uttalelsen tas til orientering.

Møre og Romsdal fylkeskommune i e-post av 16.04.2019

MRFK minner om at det er registrert et automatisk fredet kulturminne i reguleringsplanen for Trøbakken og forutsetter at dette kulturminnet blir sikret i arealdelen.

Kommentar: Kulturminnet er sikret med hensynssone H730 med tilhørende bestemmelse i arealdelen.

Norges vassdrags- og energidirektorat i e-post av 26.04.2019

NVE har ingen merknader til at kommunen ønsker å oppheve de tre reguleringsplanene.

Kommentar: Uttalelsen tas til orientering.

Trygve Gimnes, grunneier gbnr. 45/41 i brev av 01.05.2019

(Høringsfristen gikk ut 26.04.2019, men pga. påsken og fordi det ikke medfører forsinkelse i saksbehandlingen tas innspillet med i vurderingen.)

Gimnes er sterkt imot oppheving av reguleringsplanen Halset boligområde ID 20050001. Gimnes påpeker at det har vært etterspørsel etter tomter for boligbygging flere steder på Bergsøya og at det derfor er viktig med ledige tomter som kan bidra med tilflytning til Gjemnes kommune.

Kommentar: I revidert kommuneplan som er ute til 2. gangs høring er det foreslått å legge ut areal til boligformål til ca. 15 nye boligtomter på Bergsøya. Dette kommer i tillegg til at det fremdeles er ledige tomter i Havna boligfelt, Hamna boligområde 3 og Hamna boligområde (tilsammen ca. 14 tomter). Kommunen ønsker hovedsakelig fortetting av eksisterende boligområder. I tillegg bør områder nært støttefunksjoner, som f.eks kollektivtransport og barnehage prioriteres. Kommunen mener at selv om reguleringsplan for Halset boligområde oppheves, vil det være tilstrekkelig med tomter til å dekke etterspørselen på Bergsøya.

Statens vegvesen i brev av 03.05.2019

(Mottatt etter høringsfristen, men pga. påsken og fordi det ikke medfører forsinkelse i saksbehandlingen tas innspillet med i vurderingen.)

SVV har ut i fra sine ansvarsområder ingen merknader til at planene oppheves.

Kommentar: Uttalelsen tas til orientering.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 fastsetter mål for ivaretagelse av naturtyper og arter. Loven omhandler sentrale prinsipper som skal legges til grunn også for arealplanlegging etter annen lovverk. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i henhold til §§ 8-12 skal vurderes.

Ingen av reguleringsplanene innehar hensynssoner eller bestemmelser som har som hensikt å ivareta naturmangfoldet. Når en reguleringsplan blir opphevet må den erstattes med en ny plan. I disse tilfellene vil arealet erstattes med LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Vi kan ut ifra dette ikke se noen grunn til at opphevelse av reguleringsplanene skal få noen innvirkning på naturmangfoldet.

Konklusjon

Kommunen har vurdert de innkomne merknadene og mener det er forsvarlig at forslag om oppheving av reguleringsplaner Trøholmen Grønset 19930003, Halset boligområde 20050001 og Haltlitunet boligområde 19980001 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 12-10.

Konsekvenser for økonomi

Ingen kjente konsekvenser.

Konsekvenser for organisasjon, ansatte, HMS og likestilling

Ingen kjente konsekvenser.

Konsekvenser for miljø

Ingen kjente konsekvenser.

Konsekvenser for barn/unge, folkehelse og universell utforming

Ingen kjente konsekvenser.

Batnfjordsøra, 08.05.2019

Rådmannen i Gjemnes