

**Luster kommune  
Rådmannen  
6868 GAUPNE**

## **Juridisk vurdering av innvendinger mot planprosess i framlegg til reguleringsplan for Sandal i Hafslo.**

Under behandlingen av framlegg til detaljreguleringsplan for eiendommen 148/14 Sandal har plan – og forvaltningsstyret i møte 13.02.2017 bedt rådmannen innhente sakkyndig juridisk vurdering av påståtte feil i planprosessen, fremsatt av advokat Johannes Hauge på vegne av eier av tilstøtende naboeiendom 148/5.

Jeg har på den bakgrunn, etter henvendelse fra plansjef Arne Lerum, gått gjennom de problemstillinger og innvendinger advokat Hauge har gjort gjeldende i høringsuttalelser hhv 22.10.16 og 01.02.17 og sammenholdt de med oversendt dokumentasjon.

### 1. Utgangspunkt for anførsel om kritikkverdig og lovstridig planprosess.

Advokat Hauges hovedsynspunkt er at privat forslag til detaljreguleringsplan må forholde seg til og er bundet av innholdet i gjeldende kommuneplans arealdel. Det anføres at arealdelen er bindende i.h.t. plan- og bygningslovens § 1 – 6 og ikke kan fravikes ved senere detaljregulering, slik det hevdes å være gjort her. Det anføres også at avvik fra arealdelen i seg selv er et viktig argument mot planforslaget som kommunen på kritikkverdig måte ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til. Uten holdbar begrunnelse for avvik er det derfor gjort saksbehandlingsfeil i saksforberedelsen til planen. Det er også anført at avvik fra kommuneplanen i alle tilfelle utløser krav til planprogram og utarbeidelse av konsekvensutredning, og at planforslaget i sin nåværende form derfor ikke kan fremmes for godkjenning i kommunestyret.

### 2. Generelt om konsekvensutredning på kommuneplannivå og reguleringsplannivå.

Det bærende synspunkt er at kommuneplanens arealdel, etter forskriftens § 2b) alltid skal konsekvensutredes. Det sammen gjelder detaljreguleringer som omfatter nye områder til utbyggingsformål på mer enn 15 dekar. Detaljreguleringer på inntil 15 dekar som er i samsvar med kommuneplanens

arealdel, og den dertil hørende konsekvensutredning, utløser naturlig nok ikke ytterligere konsekvensutredning på detaljreguleringsnivå. De er fritatt ved at de verken går inn under det absolutte krav i § 2 eller under planer som skal vurderes nærmere etter § 3.

### 3. Arealplanens rettsvirkning for senere regulering.

Kommuneplanens arealdel er retningsgivende for utarbeidelse av område- og detaljreguleringsplaner. Den er direkte bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak, som nevnt i plan- og bygningsloven 1 – 6, som advokat Hauge henviser til, når disse ikke er forankret i senere vedtatt plan, være seg kommuneplan eller reguleringsplan. Kommuneplanen er således ikke bindende for utarbeidelse av senere område- og detaljreguleringsplaner. Der disse gis et innhold som avviker vesentlig fra kommuneplanen, skal det ifølge h.h.v. § 12- 2 tredje ledd og § 12 – 3 tredje ledd utarbeides planbeskrivelse og konsekvensutredning etter § 4-2 andre ledd.

### 4. Planformål i gjeldende kommuneplan.

Sakens avgjørende spørsmål er derfor, på denne bakgrunn, om og i tilfelle i hvilken utstrekning detaljreguleringsforslaget for Sandal er i strid eller avviker vesentlig fra gjeldende kommuneplan. I så fall kommer planen i kategorien detaljreguleringer på inntil 15 dekar som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering, som etter forskrift om konsekvensutredning § 3 b skal vurderes nærmere etter kriterier for vesentlige virkninger for miljø og samfunn i vedlegg III.

Advokat Hauge bygger sin argumentasjon til dette på at eiendommen 148/14 *«ikkje er med i kommuneplanens arealdel som utbyggingsområde i det heile. Arealet er som nemnt avsett til eksisterande spreidd bustad i likskap med ei rekkje andre tilgrensande naboeigedomar»*.

Det faktiske forhold er, etter foreliggende opplysninger, at området inngår som område nr 5 B 5 Krabben og konsekvensutredet i kommuneplanens arealdel 2008 – 2019. Planstatus eksisterende arealbruk er angitt som *«Spreidd busetnad/landbruk»*, og planlagt ny arealbruk som *«Byggeområde – bustader»*.

I omtalen heter det at *«Krabben er eit område nær Hafslo sentrum. Området ber preg av eldre, spreidd busetnad, som er eignaleg til fortetting.»*

Vurderingen i rubrikkfeltet for konsekvensane av endra arealbruk angir, til universell utforming : «*Fortetting. Sentrale bustadområde bør ha høg utnytting*». Utredningen oppsummerer slik:

*«Fortetting av Krabben inneber god arealutnytting ved å ta i bruk ledig areal i eit allereie etablert buområde i gangavstand til Hafslo sentrum».*

Det er derfor klar hjemmel i kommuneplanen for 2008 – 2019 for, uten selvstendig konsekvensutredning, å regulere for nye boliger med høg utnyttingsgrad.

Det er videreført i den påfølgende gjeldende kommuneplan, vedtatt i 2015, der området, som arealformål etter § 11 -7, er lagt ut og opprettholdt som «*bygningar og anlegg, eksisterande bustadområde*». Arealdelen viser nå et tilgrensende område Flatane som nytt område for bustader. For øvrig er området uten endring satt av til byggeområde for bustader slik det fremgår av planen av 2008.

#### 5. Utnyttingsgrad i planframlegget sammenholdt med kommuneplanens arealdel

Det anføres som selvstendig innvending mot planforslaget at det ikke er i tråd med føringer i kommuneplanen å regulere for boliger med så høg utnytting som vist.

Til det er å si at det ikke er angitt bestemt grad for utnytting i arealdelen for 2008 og 2015. Uttrykksmåten er at det legges opp til fortetting med høg utnyttingsgrad.

For den aktuelle eiendom har kommunen stilt krav om reguleringsplan for, gjennom reguleringsprosess, å kunne vurdere hvilken utnyttingsgrad som er konkret egnet for denne eiendom og i tråd med kommuneplanens forutsetninger. Den angitte utnytting på BYA 35 % og byggehøyde 2 etasjer er etter det opplyste samme utnytting som nå er bestemt i reguleringsplan for det tilgrensende område Flatane. Den samsvarer etter min vurdering med kommuneplanens forutsetning om fortetting med høg grad av utnytting.

Det er anført at boligbygg i den foreslåtte størrelse vanskeliggjør utnytting av tilstøtende eiendommer og må tilpasses disse på bedre måte.

Jeg viser til at kommunen i sine planbestemmelser til kommuneplanen ikke har innført hensynssone for området med krav om at flere eiendommer i et område skal undergis felles planlegging etter § 11.8 e). Hensynet til planforslagets

innvirkning for tilstøtende eiendommer blir ivaretatt ved høringsprosess som nå er gjennomført. Den har resultert i flere tilpasninger og endringer i planutkastet, som nå er redusert til boligblokk i 2 etasjer med i alt 8 boliger, med god margin til angitt tillat utnyttning.

### **Konklusjon.**

Jeg ser ikke at det er noen feil ved saksbehandlingen å fremme individuelt forslag til reguleringsplan for nye boliger på eiendommen 148/14 Sandal innenfor område avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan og heller ikke at forslag til utnyttingsgrad med BYA 35 % i byggehøyde 2 etasjer innebærer noe avvik fra innholdet i gjeldende kommuneplan som utløser krav om vurdering av planprogram og konsekvensutredning av den fremlagte plan.

De øvrige merknader til plankartet knyttet til regulering av veg for tilkomst mv retter seg mot planløsninger som nødvendig del av planformålet hjemlet i plan- og bygningslovens regelverk og beror på en avveining av fordeler og ulemper ved tiltaket. At vegen berører naboeiendom er ingen planfaglig hindring for regulering; heller ikke at planen medfører endring av avkjørselsforhold og vegutløsning . Planen hjemler de eiendomsinngrep som i tilfelle skulle vise seg nødvendig for plangjennomføring.

Oslo, 10.03.2017

Svein Arild Pihlstrøm