



## SAKSFREMLEGG

### OPPHEVING AV REGULERINGSPLANER – Varsel om oppstart.

Arkiv: PLAN 2019

Arkivsaksnr.: 18/2326

Saksbehandler:

Ingunn Holøymoen

Saksnr.

Utvalg

Møtedato

/

Utvalg for plansaker

#### Vedlegg:

- Vurdering av reguleringsplaner

#### Andre dokumenter i saken:

- Høringsdokument: kommuneplanens arealdel.

#### Saksopplysninger:

Oppheving av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner er gjennomgått og vurdert som en del av arealplanarbeidet, men legges også fram som egen sak da dette gjøres etter pbl § 12-14. I denne lovparagraf står det at «for endring og oppheving av reguleringsplaner gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan». Prosessen må derfor følge de ordinære saksbehandlingsregler som for utarbeidelse av ny plan med varsel om oppstart av arbeidet, 1. gangsbehandling, høringsperiode og sluttbehandling.

I henhold til gjeldende delegeringsreglement skal denne behandles i Utvalg for plansaker, før varsling av berørte og høring med mulighet for uttalelse. Endelig vedtak om oppheving av planer behandles i kommunestyret og samkjøres i forhold til prosessen med arealdelen.

Arbeidet er en viktig del av arbeidet med Kommuneplanens arealdel (KPA) for å få et oppdatert og hensiktsmessig plangrunnlag for videre saksbehandling, både når det gjelder fremtidige reguleringer og byggesaksbehandling, samt vurdere innspill som kommer inn her mot virkemidler i kommuneplanen.

Eksisterende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, er vist i plankartet med sone H910 i plankartet til kommuneplanens arealdel. De planer som ikke er avmerket med hensynssone, foreslås opphevet gjennom egen sak parallelt med arealdelen, med krav om varsling av berørte.

Totalt foreslås det at 58 reguleringsplaner oppheves.

#### Saksvurdering:

For at planer skal kunne bli effektive styringsverktøy, er det påkrevd at de er oppdaterte i forhold til samfunnsutviklingen og nye miljøutfordringer. Kommunen har mange eldre reguleringsplaner som ikke tilfredsstiller disse kravene, og målsettingen er å erstatte disse med oppdaterte føringer i ny kommuneplan for Røros kommune. Målet har vært å oppheve eldre planer som mangler bestemmelser og juridisk grunnlag for bebyggelse, men også nyere planer foreslås opphevet når kart og terreng ikke stemmer overens. Planene som foreslås opphevet er i stor grad utbygd, og i noen tilfeller er det gjort tilpasninger ved



utbygging av området, slik at dagens situasjon ikke lenger samsvarer med planen. Ved eventuell videre utbygging (fortetting, tilbygg, garasjer osv.) må en forholde seg til en plan som ikke lenger samsvarer med faktisk bruk, og det bidrar til tungvint og kostbar saksbehandling (dispensasjonsbehandling).

En del eldre planer tilfredsstillter heller ikke dagens krav til en reguleringsplan. Planer utarbeidet før 1985 er utarbeidet som disposisjonsplaner og har et annet rettslig grunnlag for bebyggelse enn planer etter 1985. Bebyggelsesplaner før plan- og bygningsloven av 1985 var ikke underlagt planbehandling, men de er blitt registrert i vårt planregister som fullverdige planer. Ingen ny bebyggelse kan etableres i tråd med disse planene. Opphevelse av disse planene er derfor først og fremst å gjøre plansystemet mer forståelig for de som eier eiendom innenfor disse områdene med henvisning til at det er KPA som er gjeldende juridisk grunnlag for bebyggelse. Rådmannen har vært i dialog med KMD og fylkesmannen for å forsøke å få avklart hvorvidt det er nødvendig med en full opphevelsesprosess for disse planene. Etter å ha mottatt tvetydige tilbakemeldinger om dette velger vi å legge frem saken hvor alle planer som ligger i planregisteret i dag undergår samme prosess etter pbl § 12-14 uavhengig av vedtakstidspunkt. Prosessen er omfattende med svært mange adressater, men vi vil da være trygg på å ha et juridisk godt grunnlag for å gjennomføre målsettingen om å oppheve planene.

Oppheving av en reguleringsplan følger samme saksgang som vedtak av en reguleringsplan, det vil si at alle grunneiere, festere og rettighetshavere gis anledning å uttale deg før kommunen treffer vedtak om opphevelse av planene.

### **Forhold å ta hensyn til ved oppheving av planer**

En plan som oppheves må erstattes av en annen plan. Reguleringsplanene som oppheves vil bli erstattet med bestemmelser og retningslinjer som vedtas i kommuneplanens arealdel.

### **Rettsvirkning av planer**

Ved motstrid gjelder nyere kommuneplan foran eldre reguleringsplan, dersom annet ikke er bestemt. I KPA som er til høring nå er det tatt i bruk hensynssone H\_910 som angir i hvilke tilfeller eldre reguleringsplan skal gjelde foran kommuneplanen. For områder som ikke er underlagt denne hensynssonen (skravur på kartet) vil KPA sine bestemmelser og retningslinjer gjelde foran reguleringsplanen. Prinsippet bak dette er at planer som ikke er har fått tildelt hensynssone skal oppheves gjennom denne saken. Plankartet som ligger til kommuneplanens arealdel gir enkelt oversikt over om en konkret reguleringsplan skal videreføres eller ikke, (<https://kommunekart.com/klient/r%C3%B8ros/politiker>) Å ta stilling til hvilke regulerings- og bebyggelsesplaner som skal beholdes eller oppheves har vært en stor del av utformingen av kommuneplanen.

Retten til å ekspropriere grunn (tvangserverv) med hjemmel i reguleringsplan går ut 10 år etter kunngjøring av planvedtak. Grunneiers rett til å kreve innløsning eller erstatning som følge av vedtatt reguleringsplan går ut 3 år etter kunngjøring av planvedtak. Dette er verktøy Røros kommune sjelden tar i bruk for gjennomføring av reguleringsplan, men er et verktøy pbl fremlegger i § 16-2 for å vurdere hvorvidt planer er foreldet.

Pbl § 12-4 angir også følgende krav til kommunen ved behandling av saker som har grunnlag i planer eldre enn 10 år:

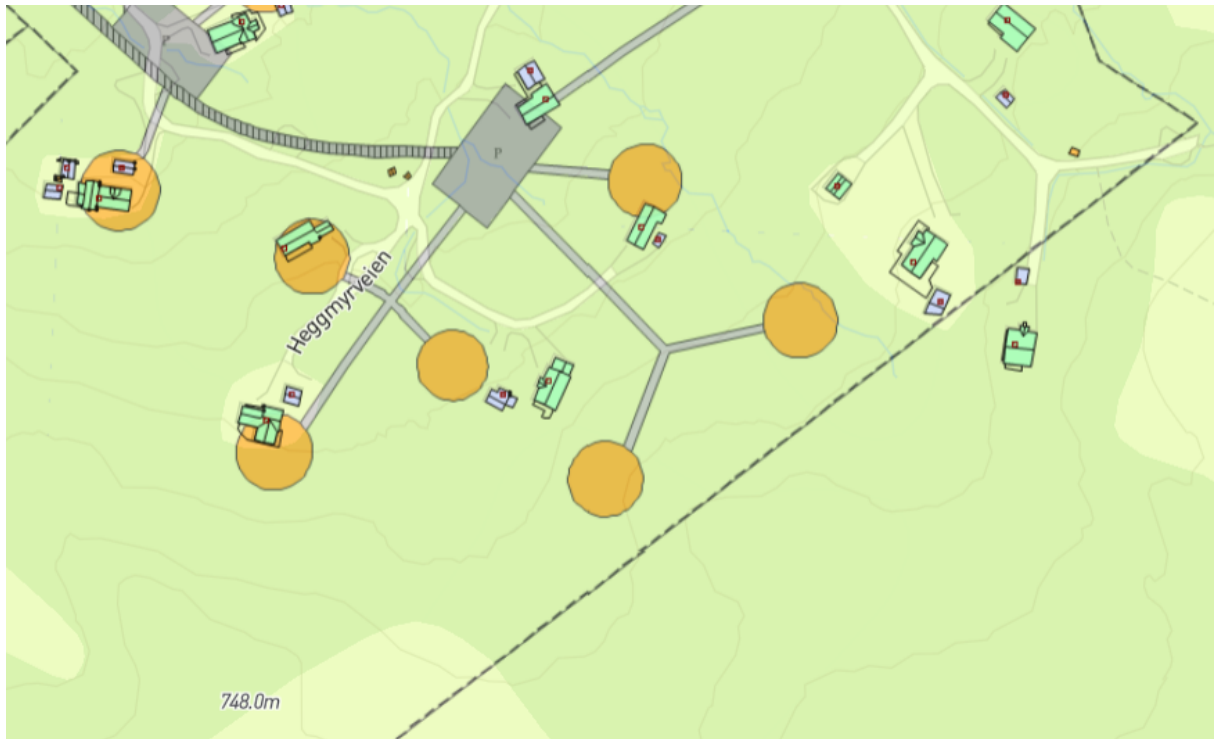
*Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert.*



*Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.*

Ved å gå inn og vurdere eldre planer vil plankravet inntre ihht KPA og rammer lagt her være gjeldende for saksbehandling.

De fleste planene som foreslås opphevet er gjennomført/utbygd. En reguleringsplan er et verktøy for gjennomføring, og når planområdet er utbygd er det mindre behov for planen. I arbeidet med gjennomgang av planene er det blant annet registrert avvik fra planene i forhold til veiføring, adkomster, byggevolum og plassering av bebyggelse. Når eksisterende bebyggelse ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan er ny bebyggelse og endring av eksisterende utfordrende og utløser ofte dispensasjonsbehandling. Når reguleringsplanen oppheves kan slike tiltak tillates innenfor rammene av KPA.



*Figuren viser en eldre reguleringsplan hvor bebyggelsen er plassert utenfor områdene som er regulert til fritidsbebyggelse, i tillegg er ikke vei etablert der det er regulert. En endring av den eksisterende bebyggelsen eller veianlegget vil her ofte generere dispensasjonsbehandling.*

For den som eier eiendom innenfor disse områdene hvor eksisterende reguleringsplan foreslås opphevet vil vedtaket i hovedsak være positivt for fremtidig utvikling av eiendommen. Kommuneplanens rammer vil være grunnlag for saksbehandling med sine bestemmelser om utbyggingsvolum på den enkelte eiendom og intensjonen er at man gjennom dette vil få redusert antallet dispensasjonssaker innenfor byggeområdene. For alle tiltak vil KPA sine bestemmelser ihht plankrav i § 1.3 inntre for tomter som ikke er bebygget.

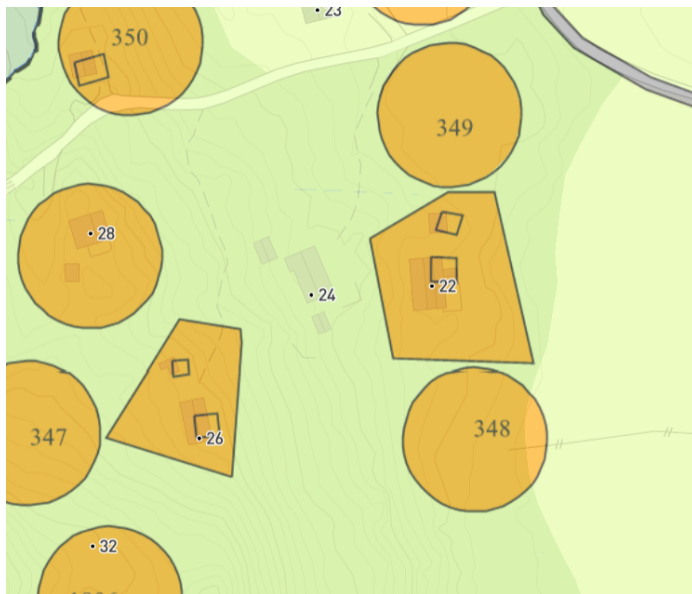
## **Planfaglige forhold**



En reguleringsplan avklarer først og fremst hva arealet skal brukes til, adkomst, grad av utnyttning og byggehøyde. Detaljeringsgraden varierer mye. Hvordan grad av utnyttning oppgis har endret seg over tid, og etasjetall regnes ikke lenger som styring av byggehøyde. Få av våre disposisjonsplaner har egne bestemmelser, men henviser kun til vedtekter for hyttebebyggelse. Disse vedtektene har ikke angitt utnyttelsesgrad for områdene.

Departementet har tidligere uttalt følgende (Planjus 1/2012):

*Dersom en detaljert reguleringsplan helt mangler angivelse av grad av utnyttning vil planen ikke ha rettslig virkning som grunnlag for utbygging. Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres/justeres med tilføyelse av grad av utnyttning, enten ved angivelse på kartet, i reguleringsbestemmelser eller ved direkte inntegning av bygninger på kartet.*



*Bildet viser regulert utnyttelsesgrad for noen av tomtene (her merket nr 26, 22 og 350). Bebyggelse utenfor avmerket firkant vil utløse dispensasjonsbehandling.*

I forslag til ny kommuneplan er det lagt til rette for at flere tiltak kan gjennomføres i medhold av kommuneplanen, eller etter utarbeidelse av detaljregulering dersom tiltaket omfattes av plankrav.

### **Rådmannen legger fram saken med slik innstilling:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 kunngjøres det herved at Røros kommune starter opp planarbeid for å vurdere oppheving av reguleringsplaner i henhold til vedlagte liste.

I dette ligger også oppheving av alle mindre vesentlige reguleringsendringer og mindre endringer innenfor disse planene.



RØROS KOMMUNE

Rådmann

saksbehandler