

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Svar - Søknad om frådelling av parsell av gbnr 19/1 til bustadføremål Bente Iren Foss og Arild Johannes Aase

Varsel om mellombels forbod mot tiltak:

Vi syner til dykkar søknad om frådelling på g/bnr. 19/1, dagsett 07.02.2018, samt munnleg og skriftleg korrespondanse i saka.

Det aktuelle arealet på g/bnr. 19/1 er sett av til sentrumsføremål i arealdel til kommuneplanen og regulert til bustad i den eldre reguleringsplanen Lemhagen – Fosshagen, vedteke 25.01.1996. I arealdel til kommuneplanen, føresegn 1-2, går det fram at kommuneplanen gjeld føre reguleringsplanen i den grad slik plan strir mot innhaldet i kommuneplanen og i punkt 3 at eldre reguleringsplanar skal vurderast i kvart tilfelle:

1-2 Tilhøvet til gjeldande reguleringsplanar, jf. §§ 1-5 og 11-6

Kommuneplanen gjeld føre reguleringsplan i den grad slik plan strir mot kommuneplanen sitt innhald, med følgjande unntak:

- 1. Reguleringsplanar og utbyggingsplanar yngre enn 10 år gjeld føre kommuneplanen.*
- 2. Areal regulert etter pbl. (1985) til fareområde (§ 25 nr. 5) og spesialområde (§ 25 nr. 6) gjeld framfor kommuneplanen.*
- 3. Eldre reguleringsplanar skal vurderast i kvart enkelttilfelle.*

Etter vår vurdering er delar av reguleringsplanen for Lemhagen – Fosshagen frå 1996 i strid med kommuneplanen. Gjennom allereie oppstarta områdeplanarbeid Fosshaugen ønskjer vi å sjå området samla for å trygge ei heilskapleg utvikling. Fosshagen har særskild stort potensial for fortetting både for bustad og/eller tenesteytingar, samt at det ligg sentralt for å legge til rette for ålmenne offentlege funksjonar. Gjennom arbeidet med kommuneplanen gjekk kommunestyret inn for å krevje omregulering av eldre reguleringsplanar som ikkje er i tråd med nye mål om fortetting. Dette meiner vi er eit godt tiltak for å auke utnyttinga i eksisterande byggjeområde, og slik mellom anna redusere utbyggingspresset på landbruksareal utanfor areal regulert til sentrumsføremål.

Heftet som ligg på hovudeigedomen og seier at arealet skal fråskiljast, er eit privatrettsleg tilhøve som ikkje vedkjem kommunen. Vi tilrår at de finn andre løysingar for å innfri dette heftet.

Per no er det ikkje avklara kva arealføremål det aktuelle arealet vil få i områdeplanen. To tenkte scenario: Dersom det til dømes får status som offentlege føremål i ny områdeplan, vil det vere lite gunstig for kommunen å måtte halde seg til endå ein grunneigar. Dersom det også får status som bustadføremål i ny områdeplan, kan det derimot vere aktuelt at søknad om frådelling vert teke opp på ny.

Det å frådele ein eigedom no, for kanskje å måtte reversere frådelinga for å realisere ny områdeplan, fører til ikkje-naudsynt ekstraarbeid og kostnadar for kommunen. Det vil også føre til ikkje-naudsynte kostnadar for dykk som grunneigar.

På bakgrunn av dette ønskjer vi å leggje ned mellombels forbod mot tiltak på denne delen av eigedom gbnr. 19/1 i påvente av arealavklaring i områdeplan Fosshaugen.

Dersom kommunen finn at eit område bør verte planlagd på nytt, kan den bestemme at oppretting eller endring av eigedom eller tiltak etter § 1-6 i plan og bygningslova og andre tiltak som gjev utfordringar for planarbeidet, ikkje kan setjast i gang før planspørsmålet er endeleg avklart, jamfør § 13-1 i plan og bygningslova. Det vil sei at grunnvilkåret for å legge ned mellombels forbod er at kommunen meiner området må planleggjast på nytt. Gjeldande reguleringsplan er gamal og ikkje i tråd med overordna føringar i arealdelen til kommuneplan om fortetting. Det aktuelle arealet bør planleggjast under eitt i ein overordna områdereguleringsplan. På denne måten kan vi mellom anna legge til rette for god utnytting, tilgang på friareal, gang/sykkelsamband, tenesteyting og ein heilskapleg utvikling.

Dette brevet er eit varsel om mellombels forbod mot tiltak. Å leggje ned forbod mot tiltak er delegert til forvaltningsutvalet i vårt delegasjonsreglement. Saka vert i nær framtid handsama i forvaltningsutvalet. Mellombels forbod mot tiltak etter § 13-1 i plan- og bygningslova er eit enkeltvedtak som kan klagast på i samsvar med § 1-9 i plan- og bygningslova, jamfør kapittel VI i forvaltningslova.

Om de har merknader til varselet kan de kome med desse **innan 28.03.2018**.

Med helsing

Cornelis Erstad
tenesteleiar

Brevet er elektronisk godkjent og er utan underskrift