

Saksbehandlar: Emil Christensen Birkeland
Sak nr.: 19/341-3

Områdeplan Stedjevegen sør

**Rådmannen rår plan- og forvaltningsutvalet til å gjere slik tilråding:
Plan- og forvaltningsutvalet gjer slik tilråding til kommunestyret:**

Kommunestyret vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-12. områdereguleringsplan for Stedjevegen sør, sist revidert 13.09.2017.

Vedlegg:

- 1) Føresegner, dagsett 13.09.17
- 2) Planomtale, dagsett 13.09.17
- 3) Plankart, dagsett 31.08.17
- 4) Brev frå Fylkesmannen, dagsett 20.01.2020 – Oppheving vedtak
- 5) Uttalelse frå Sivilombudsmannen

SAKSFRAMSTILLING

Kommunestyret handsama Områdeplan Stedjevegen sør i møte 14.09.2017, [sak 43/17](#), og gjorde følgjande vedtak:

Kommunestyret vedtek områdeplan Stedjevegen sør, sist revidert 13.09.2017, i tråd med plan- og bygningslova § 12-12 med følgjande tillegg:

- a. Ny føresegn som punkt 3. for felt B/F2 og B/F/K2-3:
«Ved gjennomføring av nye større tiltak kan det ikkje lenger drivast bensinstasjonsanlegg og/eller tilhøyrande funksjonar innanfor feltet. Fram til då er det høve til vidare drift av eksisterande bensinstasjonsanlegg inkludert renovasjon og vedlikehald.»
- b. Nytt rekkjefølgjekrav som punkt 4. for felt B/F2 og B/F/K2-3:
«Før det vert gjeve rivingsløyve for bensinstasjon i B/F/K2 skal det vera regulert og opparbeid tomt for drivstoffstasjon annan stad i tettstaden Sogndal.»

I klagehandsaminga stadfesta Fylkesmannen i Sogn og Fjordane kommunestyret sitt vedtak. Fylkesmannen sitt vedtak blei klaga inn til Sivilombudsmannen, som i brev 30.08.2019 (vedlegg 5) bad Fylkesmannen om å vurdere saka på nytt. Etter ei ny vurdering oppheva Fylkesmannen planvedtaket i brev 20.01.2020 (vedlegg 4).

Områdereguleringsplanen vart oppheva på bakgrunn av dei to føresegnene **a.** og **b.** i vedtaket, då **a.** er vurdert til å vere i strid med pbl. §12-4 og **b.** ikkje har heimel til å vere rettsleg bindande. Desse to punkta kom til gjennom politisk handsaming og låg ikkje føre i tilrådinga.

1: Bakgrunn for saka

I arealdel til kommuneplan, vedteke 14.11.2013, er Sogndal sentrum regulert til sentrumsføremål. Etter føresegn 1-1 i arealdel til kommuneplan vart det innanfor sentrumsføremål sett krav om utarbeiding av 6 områdeplanar.

Tilhøve til andre planar:

Innanfor planområdet er det fleire nyare og eldre planar. Områdeplanen vil fullt ut erstatte reguleringsplan Øyane del 2, frå 1996. I tillegg vil den delvis erstatte 8 andre reguleringsplanar. Fullstendig oversyn over desse kjem fram av kapittel 4.2 i planomtalen.

Planprosess:

Det er ikkje utarbeid planprogram i samband med melding om oppstart. Etter plan- og bygningslova § 4-1 skal det for reguleringsplanar utarbeidast planprogram dersom kommunen vurderer at planframlegget har vesentlege verknadar for miljø og samfunn. Rettleiaren PBL for praktikarar seier at i praksis gjeld dette reguleringsplanar som krev konsekvensutreiing. Med utgangspunkt i forskrift om konsekvensutreiing § 2 e) og tilhøyrande vedlegg 1, vurderer vi lovverket slik at det ikkje er krav om konsekvensutreiing og slik heller ikkje planprogram til dette områdeplanarbeidet.

Vurdering av plangrep

Områdeplanen skal vidareføre arbeidet med ei god tettstadsutvikling og sentrumsutvikling, som var eit viktig tema i arbeidet med arealdel til kommuneplanen. Planen legg til rette for ei stor utbygging av areal til forretning, og vil dekkja eit behov for forretningar i sentrum som krev store areal. Planen legg også til rette for ei monaleg bustadbygging, og kan dekkja bustadbehovet for 500-600 innbyggjarar gjennom fortetting og transformasjon. Realiseringa av planen vil vere med på å leggje grunnlaget for framleis folkevekst i kommunen og auka sysselsetjing.

Områdereguleringsplanen legg til rette for kommunale bustader fordelt på 2 felt, o-T1 (1637m²) og o-T2 (708m²). Desse to eigedomane skal leggje til rette for omsorgsbustader og bustader knytt til rus/psykiatri. Plangrepet legg mellom anna til rette for ei «klynge» med kommunale bustader. Planavdelinga vurderer at ei samling av denne typen bustader ikkje naudsynleg vil bidra til mål om deltaking/integrering i lokalsamfunnet, sjølv om det er rasjonelt for kommunen sin drift. Ideelt sett lyt ein søke å spreie kommunale bustader som del av anna busetnad for å få til betre integrering av dei busette. Eit slikt grep vert jobba med som del av samfunnsdel til kommuneplanen. Dersom plan- og forvaltningsutvalet ønskjer å vurdere arealbruken denne delen av områdeplanen legg til rette for på nytt, ber administrasjonen om ei ny bestilling.

Vidare skal planar sikre føreseielegheit for innbyggjarar, tiltakshavar mm. I dette tilfellet har ein tiltakshavarar som har interesser i området- og som ønskjer å utvikle. Om ein no vel å eventuelt endre planen vil dette ha ei konsekvens for desse.

Slik status er no, må kommunen bruke ei gamal reguleringsplan frå 1989 som plangrunnlag, eller velje å dispensere frå denne i kvar enkelt sak. Status vil vere slik fram til områdereguleringa vert vedteke på nytt. Vert det bestemt at planen skal endrast vil dette vere situasjonen i lenger tid framover.

2. Saksgang

Melding om oppstart vart sendt ut 15.04.2016. Områdereguleringa vart handsama i Plan- og forvaltningsutvalet 07.12.2017, og Fylkesmannen i Sogn og Fjordane stadfesta vedtaket gjort av Sogndal kommune 8.mars 2018. Følgjande føresegn vart teke inn i planen 14.september 2017:

«3. Ved gjennomføring av nye større tiltak kan det ikkje lenger drivast bensinstasjonsanlegg og/eller tilhøyrande funksjonar innanfor feltet. Fram til då er det høve til vidare drift av eksisterande bensinstasjonsanlegg inkludert renovasjon og vedlikehald.»

«4. Før det vert gjeve rivingsløyve for bensinstasjon i B/F/K2 skal det vera regulert og opparbeid tomt for drivstoffstasjon annan stad i tettstaden Sogndal.»

Fylkesmannen presiserte at det berre var fyrste setning i punkt 3 som var rettsleg bindande, og at andre setning i punkt 3 og heile punkt 4 ikkje hadde «rettslig bindende virkning, og vil ikke gjelde foran plan- og

bygningslovens bestemmelser om gjennomføring av plan». Vedtaket gjort av Fylkesmannen i Sogn og Fjordane vart klaga inn til Sivilombudsmannen, som fann grunnlag for å undersøke saka nærare. Sivilombudsmannen kom til at det er tvil knytt til om føresegn om moglegheita til å drive bensinstasjon ved gjennomføring av framtidige byggetiltak, er gyldig. Vidare ber Sivilombudsmannen Fylkesmannen om å sikre at reguleringsplanen ikkje inneheld retningslinjer som er formulert som bindande krav.

Fylkesmannen vurderte saka på nytt og oppheva vedtaket 20.01.2020. Fylkesmannen kom til at punkt 3 fyrste setning grip inn i eksisterande verksemd og er såleis i strid med pbl. § 12-4, og har ikkje heimel. Fylkesmannen kom vidare til at føresegn i punkt 4 ikkje har heimel til å vere rettsleg bindande.

Vi har avventa å leggje reguleringsplanen fram for nytt vedtak, fordi det har vore drøfta endringar i det større utbyggingssprosjektet ved dagens drivstoffstasjon.

3. Vurderingar av føresegn

Administrasjonen sin vurdering av pkt. 3:

Ved gjennomføring av nye større tiltak kan det ikkje lenger drivast bensinstasjonsanlegg og/eller tilhøyrande funksjonar innanfor feltet. Fram til då er det høve til vidare drift av eksisterande bensinstasjonsanlegg inkludert renovasjon og vedlikehald.

Administrasjonen tek Sivilombudsmannen sin konklusjon til etterretning. Føresegna er uheldig då den isolert sett kan forståast som om den grip inn i igangverande verksemd, og vil dermed vere i strid med [pbl. § 12-4, fyrste ledd](#). Vi ser føresegna som unødvendig då reguleringsplanen fastsett framtidig arealbruk og gjev grunnlag for oreigning. Det er ikkje naudsynt å fastsetje gjennom føresegn. Vidare er vi samde i at føresegnene skal vere tydelege, og at dei skal kunne forståast utan bruk av planomtala. Denne føresegna er ikkje tydeleg og bør dermed takast ut av føresegnene.

Administrasjonen sin vurdering av pkt. 4:

Før det vert gjeve rivingsløyve for bensinstasjon i B/F/K2 skal det vere regulert og opparbeidd tomt for drivstoffstasjon annan stad i tettstaden Sogndal.

Administrasjonen tek Sivilombudsmannen og Fylkesmannen sine vurderingar til etterretning. I uttale til Fylkesmannen si andre handsaming, la administrasjonen til grunn at [pbl. § 12-7 pkt. 10](#) om rekkjefølgjekrav for etablering av infrastruktur også måtte kunne tolkast motsatt til å omfatte fjerning av infrastruktur før det er etablert alternativ. Føresegna er utforma som eit rettsleg bindande krav og vi tilrår ut ifrå Sivilombodsmannen/Fylkesmannen si tolking at føresegna vert teken ut av planen.

Bakgrunnen for føresegna var mellom anna å sikre konkurransesituasjon og forsyningssikkerheit for drivstoff i Sogndal sentrum. I områdeplan Campus Sogndal er det regulert tomt for drivstoffanlegg, som no er under detaljplanlegging. Desse omsyna er slik sett ivaretekne.

4. Konklusjon

Føresegn pkt 3. er vurdert til å vere i strid med pbl. § 12-4. Føresegna må difor enten formulerast om eller takast ut. Administrasjonen konkluderer med at reguleringsplanen i tilstrekkeleg grad gir føringar for framtidig arealbruk, og at føresegna dermed kan takast ut.

Føresegn pkt 4. er vurdert til å ikkje ha heimel etter lova. Administrasjonen konkluderer difor med at føresegna må takast ut.

Tilrådinga grunnjevast med at føresegner til reguleringsplanar skal ha heimel i plan- og bygningslova, og at omsyna føresegnene var meint å sikre er sikra gjennom anna reguleringsplan.

Leikanger, 02.02.2021

Ellen Njøs Lillesvangstu
rådmann