

# SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Karina Vestrheim	Arkiv:	K2-L13, PLANID-201700920
Arkivsaksnr:	17/920 21/18880		

## Framlegg til planprogram for Fyllingsjøen vest - Gnr. 99 bnr. 33 m.fl.

<b>Utval:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Saksnr.:</b>
Det faste utvalet for plansaker	07.09.2021	067/21

### Kommunedirektøren si innstilling:

I medhald av plan- og bygningslova (2008) §§ 4-1 og 12-9 vedtek «Det faste utvalet for plansaker» å legge utkast til planprogram for reguleringsplanen Fyllingsjøen vest ut på offentlig høyring og ettersyn i 6 veker.

Tittel	Dok.ID
Planprogram for Fyllingsjøen Vest-Rev 240821	538368
Gnr 99 bnr 33 m.fl - detaljregulering - Fråsegn til 1.gongs høyring - motsegn	539172

### 07.09.2021 Det faste utvalet for plansaker

Innstillinga vart samrøystes vedtatt.

### P-067/21 Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova (2008) §§ 4-1 og 12-9 vedtek «Det faste utvalet for plansaker» å legge utkast til planprogram for reguleringsplanen Fyllingsjøen vest ut på offentlig høyring og ettersyn i 6 veker.

### Bakgrunn for saka:

Fyllingen Slipp AS har i nokre år forsøkt å få utvida industriområdet sitt gjennom ny regulering, uten å ha lykkast. Konflikta mellom bustadområde og industriområde har vore den vesentlege grunnen til det. Etter kvart har båtane som har vore kundegrunnlag for bedrifta vorte større og større. Bedrifta måtte derfor utvide om dei skulle møte dei nye utfordringene og kravene. Skulle virksomheten fortsette måtte dei gjere vesentlege utvidelsar slik at bedrifta var tilpassa kundane sine behov. Pga. det konfliktfylte med nabolaget gav ein opp dette. Det har også gjort forsøk på å selge industriområdet til andre, men interessa for området til industrivirksomheit har ikkje vore til stades. Etersom nærområdet i sør, aust og vest er bustader og friområde, innsåg eigernane i 2017 at industriområdet ikkje lengre var

formålstjenleg. Dei bestemte seg derfor om at dei ville prøve på å få området regulert til område for bustadar og tilhørande formål. Etter ein modningsprosess legg ein derfor fram eit forslag om korleis ein ønskjer å utnytte området. Det er avhelde oppstartsmøte med kommunen den 22.05.2017. Hensikten med møtet var å gjennomgå forutsetningane for detaljreguleringen av området. Saka har vore varsla med annonse i Sulaposten. Offentlige instanser har vorte varslet med brev/e-post. Naboar har vorte varslet med brev.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 4-2 at alle planforslag skal ved offentleg ettersyn ha ei planomtale som skildrar planens formål, hovudinnhald og verknader, samt planens høve til rammer og retningslinjer som gjeld for området.

Dermed vert det no lagt fram eit planprogram for Fyllingsjøen vest og etter offentleg høyring vil planprogrammet verte justert og lagt fram for endelig vedtak. Reguleringsplanar etter plan- og bygningslova for tiltak I skal alltid konsekvensutgreiast, jf. § 6 i forskrifta. At dette ikkje er gjort vil vere ein sakshandsamingsfeil og førre til at eit framtidig godkjenningsvedtak kan vere ugyldig. Derfor kjem no planprogrammet inn i planarbeidet og grunnlaget for slutt resultatet skal då være på plass når planprogrammet er endeleg vedtatt. Og arbeidet med reguleringsplanen kan gå vidare.

### **Saksopplysningar:**

For reguleringsplaner som kan ha vesentlege virkningar for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides eit planprogram som grunnlag for planarbeidet. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særleg berørt, hvilke alternativ som vil

bli vurdert og behovet for utredningar. Forslag til planprogram vert sendt på høyring og lagt ut til offentleg. Planprogrammet vert fastsatt ordinært av planmyndigheita.

Ein av grunnane for å krevje planprogram er å sikre grunnlaget for gode planprosessar heilt frå starten av. Planprogrammet skal gjere greie for formålet med planarbeidet og kva slags problemstillingar som vert sett på som viktige for miljø og samfunn. Relevante og realistiske alternativ skal skildrast, og det skal gå fram korleis alternativa er tenkt handsama i planprogrammet.

Forslag til planprogram skal sendast på høyring og leggast ut til offentleg ettersyn. Dette skal normalt skje samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Ved oppstart vart det vurdert at det ikkje var nødvendig med KU- vurdering. Vi ser no at planarbeidet fell inn under vedlegg I punkt 25 i «Forskrift om konsekvens- utredningar» fordi det gjeld nye bustadområde som ikkje er i tråd med overordna plan. Reguleringsplanar etter plan- og bygningslova for tiltak I skal alltid konsekvensutgreiast, jf. § 6 i forskrifta. At dette ikkje er gjort vil vere ein sakshandsamingsfeil og førre til at eit framtidig godkjenningsvedtak kan vere ugyldig. Det følgjer av plan- og bygningslova § 4-2 at alle planforslag skal ved offentleg ettersyn ha ei planomtale som skildrar planens formål, hovudinnhald og verknader, samt planens høve til rammer og retningslinjer som gjeld for området.

Dermed vert det no lagt fram eit planprogram for Fyllingsjøen vest og etter offentleg høyring vil planprogrammet verte justert og lagt fram for endelig vedtak. Etter vedtaket av planprogrammet kan prosessen med sjølve reguleringsplanen forsett.

Det er lovens intensjon at motforestillingar til planen vert brakt på banen så tidleg som muleg. Det er lettere å justere eller endre planen til tidlegare ein er i prosessen. Sjølv om det er ei stund sidan ein starta på reguleringsplanen så er det enno tidlig i planlegginga/planprosessen og innspel/merknader er viktig å få med seg vidare.

### **PBO samla vurdering:**

Rådmannen meiner planprogrammet gjev ei god framstilling av utfordringar og behov i reguleringsplanen. Støv og støy konsekvensar i anleggsperioden må inkluderast og

gjennomgåast spesielt. Framdrift for utbygging må diskuterast i forhold til krav til trafikksikkerheit og andre rekkefølgekrav knytt til friområder og annan offentleg og privat infrastruktur. Tema som burde bli betre opplyst i planomtalen er dagens utbyggingsmønster, bruk av området i dag for barn og unge, allmenn ferdsel ved turdrag, stiar m.v, landskap og naturmangfald. Svartelista arter og handtering av desse må også takast med. Planen bør synleggjere om ein vil ha sikra gang- og sykkelveg inn mot sentrum. Vi ser også at planen legg opp til ei høgare utnyttingsgrad enn det kommuneplanens arealdel opnar for. Planområdet grenser direkte til det statleg sikra friluftsområdet Bolvika. Området blir i naturbase verdisett som eit svært viktig friluftslivsområde, med «ganske stor» brukarfrekvens.

Planprogrammet gjev god informasjon om bakgrunn og føremål med planarbeidet, og har ei god beskriving av opplegg for medverknad og den vidare prosessen. Rådmannen meiner planprogrammet no kan leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn. Etter høyringa skal innspel/merknader vurderast og slik vil det vere rom for endringar før endeleg godkjenning.