

Sula kommune
planavdelingen v/Heidi Hansen

Ålesund, 28.07.26

OVERSENDELSE AV REVIDERT PLANFORSLAG – ALTERNATIV 1 OG ALTERNATIV 2

Vedlagt oversendes reviderte plandokumenter for detaljregulering for Karlgården på Havnegjerde.

Oversendelsen omfatter:

- 1. Alternativ 1 – forslagsstillers reviderte planforslag**
- 2. Alternativ 2 – kommunens alternative planforslag**

1. Alternativene

Alternativ 1 er forslagsstillers reviderte planforslag og viderefører planforslaget som ble sendt inn til kommunen juni 2024, med påkrevd tilpasning i forhold til alternativ 2.

Alternativ 2 er utarbeidet på bakgrunn av føringer fra kommunens administrasjon, som er gitt med grunnlag i tilbakemelding fra planutvalget etter utsatt politisk behandling. Forslagsstiller har etter avtale bekostet den praktiske utarbeidelsen av dette alternativets plankart, samt flere illustrasjoner.

Alternativ 2 er kommunens alternative forslag. Forslagsstillers finansiering og medvirkning til utarbeidelsen innebærer ikke at alternativ 2 erstatter alternativ 1, eller at forslagsstiller har endret sitt primære planforslag.

2. Rettslig utgangspunkt

Etter plan- og bygningsloven § 12-11 skal kommunen ta stilling til om et privat planforslag skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Plan- og bygningsloven er samtidig ikke til hinder for at kommunen utarbeider og fremmer alternative løsninger for samme planområde. Dette innebærer at et privat planforslag og et kommunalt alternativ kan behandles parallelt som selvstendige alternativer.

Alternativ 1 og alternativ 2 har ulikt opphav og bør derfor fremgå tydelig som to separate forslag i den videre saksbehandlingen:

- Alternativ 1 er forslagsstillers reviderte private planforslag.
- Alternativ 2 er kommunens alternative planforslag, utarbeidet med grunnlag i tilbakemelding fra planutvalget.

Kommunens administrasjon har ikke faglige, juridiske eller utredningsmessige innvendinger mot alternativ 1.

Det foreligger heller ingen rettslig eller planmessig motstrid som hindrer at begge alternativene sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig.

3. Parallell behandling

En parallell behandling av alternativene vil gi berørte myndigheter, grunneiere, naboer, organisasjoner og andre interesser anledning til å vurdere og uttale seg om begge løsningene. Dette vil bidra til:

- et bredt og åpent beslutningsgrunnlag
- en tydelig sammenligning av alternativenes virkninger og kvaliteter
- at innspill fra høringsinstanser knyttes til det enkelte alternativ
- at planutvalget kan foreta sitt endelige planpolitiske valg på et best mulig opplyst grunnlag

Alternativ 1 er ikke til hinder for at alternativ 2 utredes videre, behandles eller vedtas. Tilsvarende er utarbeidelsen og behandlingen av alternativ 2 ikke til hinder for at alternativ 1 fremmes og sendes på høring og offentlig ettersyn.

Forslagene bør heller ikke gjøres avhengige av samme fremdrift etter høringen. Dersom alternativ 1 etter gjennomført høring og offentlig ettersyn ikke har hindringer for vedtak, bør alternativet kunne sluttbehandles og vedtas uten å avvente den videre behandlingen av alternativ 2. Dette kan bli aktuelt dersom alternativ 2 blir gjenstand for innsigelse som krever mekling og eventuell avgjørelse i departementet.

En eventuell lengre behandlingstid for alternativ 2 bør således ikke forsinke eller være til hinder for vedtak av alternativ 1. Vedtak av alternativ 1 vil heller ikke i seg selv være til hinder for at alternativ 2 senere ferdigbehandles og vedtas.

Vi ber derfor om at begge forslagene fremmes og behandles som reelle og selvstendige alternativer, med mulighet for ulik fremdrift og separat sluttbehandling.

4. Kort om saksbehandlingstiden

Planforslaget ble mottatt av kommunen 7. juni 2024. Den ordinære saksbehandleingsfristen på tolv uker utløp omkring 30. august 2024. Det har ikke vært avtalt noen annen frist med forslagsstiller.

Saksbehandleingsfristen er dermed overskredet med om lag 23 måneder, dvs. nesten 2 år. Etter det vi kan se, forelå det ikke reell fremdrift i saksbehandlingen før i august 2025. Planforslaget har senere vært lagt frem til politisk behandling ved tre anledninger, men behandlingen er hver gang blitt utsatt. De mindre justeringene som plankonsulentene har gjennomført underveis, er utført innen kort tid og har ikke vært årsak til den lange samlede saksbehandlingstiden.

På bakgrunn av fristoverskridelsens betydelige lengde og sakens øvrige historikk bes det om at saken nå gis nødvendig prioritet, og at den videre behandlingen gjennomføres uten ytterligere opphold.

5. Saksbehandlingstid, notoritet og betydningen for saken

Sivilombudet har i sin praksis fremhevet betydningen av at forvaltningens saker behandles innen fastsatte frister, og at behandlingen er skriftlig, etterprøvbar og har tilstrekkelig notoritet.

Sivilombudet har i sin generelle praksis påpekt at langvarig passivitet og manglende avklaring kan svekke partenes rettssikkerhet og tilliten til forvaltningen.

Etter plan- og bygningsloven § 12-11 skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker etter at et privat reguleringsplanforslag er mottatt, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, med mindre en annen frist er avtalt med forslagsstilleren.

I denne saken er den ordinære saksbehandlingsfristen vesentlig overskredet. Planforslaget (Alternativ 1) har over lang tid vært til behandling uten at kommunen har truffet en endelig og tydelig avgjørelse om forslaget skal fremmes. Det må derfor nå treffes en reell beslutning om forslagsstillers innsendte private planforslag.

Alternativ 1 og alternativ 2 må identifiseres og omtales tydelig hver for seg i saksfremstillingen. Det skal fremgå at alternativ 1 er forslagsstillers innsendte private planforslag, mens alternativ 2 er utarbeidet eller bearbeidet på bakgrunn av føringer eller innspill fra kommunens administrasjon.

Når det nå er avklart at alternativ 1 ikke er til hinder for gjennomføringen av alternativ 2, foreligger det ingen motsetning mellom forslagene som kan begrunne ytterligere utsettelse eller at alternativ 1 holdes utenfor den politiske behandlingen.

Det bes på denne bakgrunn om at planutvalget nå tar uttrykkelig stilling til alternativ 1, og at forslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Alternativ 2 kan behandles parallelt uten at dette forsinker eller erstatter behandlingen av alternativ 1.

En slik behandling vil bringe den langvarige saksbehandlingen til en avklaring og ivareta hensynene til fremdrift, åpenhet, notoritet og etterprøvbarhet.

6. Anmodning om videre behandling

Forslagsstiller ber om at kommunen legger følgende til grunn:

1. Alternativ 1 er forslagsstillers reviderte private planforslag.
2. Alternativ 2 er kommunens alternative planforslag, utarbeidet etter tilbakemelding fra planutvalget.
3. Forslagsstillers finansiering av alternativ 2 endrer ikke alternativenes opphav eller status.
4. Kommunens administrasjon har ikke faglige, juridiske eller utredningsmessige innvendinger mot alternativ 1.
5. Alternativ 1 er ikke til hinder for behandlingen eller gjennomføringen av alternativ 2.
6. Begge alternativene kan behandles parallelt og sendes på høring og offentlig ettersyn, men behøver ikke følge samme videre fremdrift. Alternativ 1 bør kunne sluttbehandles og vedtas uten å avvente alternativ 2 dersom alternativ 2 krever lengre behandling, herunder meklings eller eventuell avgjørelse i departementet.

7. Alternativene bør fremgå tydelig og separat av saksfremstillingen og plandokumentene.

8. Saken bør nå behandles uten ytterligere ugrunnet opphold.

På denne bakgrunn bes alternativ 1 og alternativ 2 lagt frem samtidig og sendt på høring og offentlig ettersyn som tydelig atskilte og selvstendige alternativer.

Vi ber om at dette brevet følger planforslaget til politisk behandling.

Med vennlig hilsen
proESS AS

Maria H. Skylstad

VEDLEGGSLISTE ALTERNATIV 1 – REVIDERT PRIVAT PLANFORSLAG:

 00-KARLGARDEN - REVIDERT PRIVAT PLANFORSLAG 110726 - ALTERNATIV 1

 01-KARLGARDEN - PLANKART 110726

 02-KARLGARDEN - PLANFØRESEGNEN 110726

 03-KARLGARDEN - PLANBESKRIVELSE 110726

 12-KARLGARDEN - RENOVASJONSTEKNISK PLAN 110726

 21-KARLGARDEN - ROS-SJEKKLISTE 110726

 22-KARLGARDEN - DIGITALT PLANKART 110726

 23-KARLGARDEN - KONTROLLOK DIGITALT PLANKART 110726

 28-KARLGARDEN - ROS-ANALYSE 110726

 KOPI-02-KARLGARDEN - PLANFØRESEGNEN 110726 spor endring

 KOPI-03-KARLGARDEN - PLANBESKRIVELSE 110726 spor endring

 KOPI-12-KARLGARDEN - RENOVASJONSTEKNISK PLAN 110726 spor endring

VEDLEGGSLISTE ALTERNATIV 2 – KOMMUNENS ALTERNATIVE PLANFORSLAG:

 00-KOMMUNENS ALTERNATIVE PLANFORSLAG - ALTERNATIV 2

 01-SULA KOMMUNE - PLANKART ALTERNATIV 2 - KARLGARDEN - 110726

 02-SULA KOMMUNE - PLANFØRESEGNEN 110726 KARLGARDEN utkast

 04-SULA KOMMUNE - BESKRIVELSE VEGLØSNING ALTERNATIV 2 - KARLGARDEN - 080726

 05-SULA KOMMUNE - LENGDEPROFIL o-KV1 ALTERNATIV 2 - KARLGARDEN - 080726

 06-SULA KOMMUNE - TVERRPROFILER o-KV1 ALTERNATIV 2 - KARLGARDEN - 080726

 07-SULA KOMMUNE - KARTSAMMENSTILLING ALTERNATIV 2 - KARLGARDEN - 080726

 22-SULA KOMMUNE - DIGITALT PLANKART 110726

 23-SULA KOMMUNE - KONTROLLOK DIGITALT PLANKART 110726

 kopi-02-SULA KOMMUNE - PLANFØRESEGNEN 110726 KARLGARDEN spor endring