Lillesand kommune

Behandles av:	Møtedato:	Utv. Saksnr:
Plan- og miljøutvalget	21.11.2023	147/23

Arkivnr:	Saksbehandler: Preben Løkken Værholm	Dok.dato: 09.11.2023
Arkivsaksnr.: 23/3382-1	Tittel: Fagansvarlig plan og byggesak	

Kragsøya - Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i pbl § 13-1 første ledd vedtar Plan- og miljøutvalget at det nedlegges forbud mot tiltak i området omfattet av reguleringsplan for Kragsøya, planidentifikasjon 20010007, vedtatt 26.04.1990

21.11.2023 Behandling i Plan- og miljøutvalget

Vedtak: Kommunedirektørens forslag **vedtas**.

PMU- 147/23
Plan- og miljøutvalgets vedtak:
Med hjemmel i pbl § 13-1 første ledd vedtar Plan- og miljøutvalget at det nedlegges forbud mot tiltak i området omfattet av reguleringsplan for Kragsøya, planidentifikasjon 20010007, vedtatt 26.04.1990

Bakgrunn for saken:

Reguleringsplan for Kragsøya ble vedtatt den 26.04.1990. Reguleringsplanen ble utarbeidet etter den gamle plan- og bygningsloven (1985-loven).

I forbindelse med revidering av ny kommuneplanen ble det vurdert at Kragsøya skulle være avsatt til LNF-formål i arealdelen, en videreføring av tidligere kommuneplaner.
I tillegg ble alle eldre og utdaterte planer gjennomgått for vurdering om de skulle oppheves eller ikke. Reguleringsplan for Kragsøya ble vurdert og varslet oppheving etter plan- og bygningsloven § 12-14 fjerde ledd.

Etter merknader fra grunneiere på Kragsøya ble det vurdert at oppheving av denne planen ikke kunne gjøres på en forenklet måte. Ny kommuneplan ble vedtatt den 06.09.2023 hvor reguleringsplanen ble gjort gjeldende igjen.

Kommunedirektøren mener at reguleringsplanen for Kragsøya, vedtatt 26.04.1990, ikke

lenger kan legges til grunn for å godkjenne tiltak. Kommunedirektøren vurderer at planen ikke er oppdatert i nødvendig grad og vil derfor sette i gang ny planlegging av området.

Siden det har kommet inn søknader om tiltak i det aktuelle området er det nødvendig for kommunen å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak i området innen åtte uker etter utløpet av saksbehandlingsfristen, jf. pbl § 13-1 første og andre ledd.

Forbudet gjelder eiendommene gbr 4/1, 4/26 og 4/27. Parter og øvrige grunneiere er varslet om at midlertidig forbud vil behandles og har fått anledning til å komme med merknader.

Planspørsmålet må avgjøres innen fire år etter at forbud er nedlagt, ellers faller forbudet bort, jf. pbl § 13-2. Tidligere innsendte søknader om tiltak tas da straks opp til behandling og avgjørelse.

Saksopplysninger:
Plan- og miljøutvalget har delegert myndighet til å vedta midlertidig forbud mot tiltak (bygge- og deleforbud) etter plan- og bygningsloven § 13-1.

Reguleringsplan for Kragsøya ble vedtatt den 26.04.1990. Reguleringsplanen ble utarbeidet etter den gamle plan- og bygningsloven (1985-loven).
Reguleringsplanen la opp til at det kunne bygges 6 fritidsboligen. Ingen av disse er realisert per nå.

I forbindelse med revidering av kommuneplanen ble alle eldre og utdaterte planer gjennomgått for vurdering om de skulle oppheves eller ikke.

Reguleringsplan for Kragsøya ble vurdert og varslet oppheving etter plan- og bygningsloven § 12-14 fjerde ledd.

Ny kommuneplan ble vedtatt den 06.09.2023 hvor reguleringsplanen ble gjort gjeldende igjen.

Vurderinger:
I forbindelse med revidering av kommuneplanen av 2011-2027 ble det i planbeskrivelsen gjort følgende revisjon med tanke på endringer i arealbruk:
En god del eksisterende bolig- og hytteområder som tidligere lå i LNF-området er endret til byggeformål eller LNF-spredt bolig med status nåværende.

Kommunedirektøren vurderer at på det tidspunktet ble det gjort konkrete vurderinger for områder som var avsatt til bolig- og hytteområder, men som hadde status “LNF” i plankartet til kommuneplanens arealdel. Området har vært avsatt i kommuneplanens arealdel til LNF-formål helt tilbake til arealdelen som ble vedtatt i 1995. Rettsvirkningen av reguleringsplaner frem til kommuneplanen av 2011-2027 har vært at reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen. Ved revideringen av kommuneplanen i 2011-2027 ble denne rettsvirkningen endret.

Istedenfor å oppheve utdaterte reguleringsplaner, ble det lagt inn bestemmelse i kommuneplanen om at der det var motstrid mellom hovedformålene mellom en reguleringsplan og en kommuneplan, så gjaldt arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Kommunedirektøren vurderer det som uheldig at i revisjonen av kommuneplanen av 2011-2027 ikke ble vurdert å oppheve eksisterende utdaterte planer, og at det ville vært den mest hensiktsmessige prosessen med tanke på forutsigbarheten for grunneiere i området og ellers innbyggere i kommunen med tanke på god medvirkning.

Det vil si at fra kommuneplanen vedtatt 11.10.2011 og frem til ny kommuneplan vedtatt 06.09.2023 har ikke reguleringsplan for Kragsøya vært gjeldende, selv om den formelt ikke har vært opphevet.

I forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanen for 2023-2035 ble denne reguleringsplanen varslet opphevet gjennom bestemmelsen om forenklet prosess, § 12-14 fjerde ledd.

I saksfremlegget, der det ble vedtatt opphevelse av flere utdaterte planer, ble denne reguleringsplanen konkret vurdert og det ble vurdert at det ikke var riktig å oppheve den gjennom forenklet prosess, men gjennom ordinær prosess jf. § 12-14 første ledd.

Reguleringsplanen for Kragsøya (se vedlegg 3) er fra 1988. Arealene for fritidsbebyggelse er i strid med kommuneplanens arealdel, der området er avsatt til LNF (landbruks-, natur-, og friluftsformål.). Planen er etter gammelt lovverk og er mangelfull etter dagens planstandard. Planen sier noe om størrelse og materiale på hyttene, men ikke noe om tilkomst til hyttene eller hvordan de skal kobles til teknisk infrastruktur. Det vises til et område hvor det skal bygges et felles bryggeanlegg, men bestemmelsene sier ikke noe om størrelse eller opparbeidelse av dette anlegget. Det er ikke noe planbeskrivelse til planen som viser hvilke vurderinger som er gjort. Det er ikke utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse.
Selv om hyttetomtene er plassert hovedsakelig utenfor 100 metersbeltet, vil bryggeanlegget og adkomst vil føre til inngrep i 100- metersbeltet. Planen vil føre til en ytterligere nedbygging og privatisering av Kragsøya.
Området regulert til friluftsformål er i tråd med kommuneplanen.
På bakgrunn av innkomne innspill og en grundigere gjennomgang av planen, vurderer kommunedirektøren at regulering for Kragsøya (planID 20010007) ikke bør oppheves etter en forenklet prosess. Kommunedirektøren mener fortsatt at planen er mangelfull i forhold til dagens standard, slik som vurdert i utsendt varsel om oppheving av planer. Ved byggesøknad på Kragsøya må det vurderes om planen i nødvendig grad er oppdatert jf. pbl §12-4 femte ledd. Skal planen oppheves må det gjøres gjennom en full planprosess jf. plan- og bygningsloven §12-14 første ledd.

Etter ny kommuneplan ble vedtatt er rettsvirkningen at reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen.
Det er innsendt byggesøknader for å bygge fritidsboliger i tråd med reguleringsplanen. Det gjør at byggesaksmyndigheten i utgangspunktet ikke lenger hjemmel til å avslå en byggesøknad om den er i tråd med lov og forskrift.

Kommunedirektøren vurderer fortsatt at de vurderingen som ble gjort i forbindelse med oppheving av utdaterte planer er relevante, og kommunedirektøren vurderer derfor at det må nedlegges et midlertidig forbud mot tiltak frem til det er blitt avklart hvorvidt reguleringsplanen skal oppheves eller at den blir endret til å bli oppdatert med dagens lov og forskrift..

Konklusjon:
Basert på vurderingene over er kommunedirektørens anbefaling av om at området omfattet av reguleringsplan for Kragsøya må undergis ny planlegging, og det må nedlegges forbud mot tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet.