

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for teknisk, næring, landbruk og miljø	1/10	18.02.2010

Rutiner for behandling av private planinitiativ**Vedlegg:**

- Vedlegg 1 - Planinitiativ for del av gnr/bnr 2/1, Saksvik
- Vedlegg 2 - Planinitiativ for gnr/bnr 11/11 og 11/12, Torp
- Vedlegg 3 - Planinitiativ for gnr/bnr 38/3, Kvitberget/Skjenstad
- Vedlegg 4 - Oversiktskart over mottatte planinitiativ

Saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommunestyresak 53/09, 22.06.2009, "Delegasjon av myndighet - ny planlov" (arkivsak 09/1183)
Miljøverndepartementet, [Lovkommentar til plandelen av ny plan- og bygningslov](#), 01.07.2009
Miljøverndepartementet, veileder [T-1476 - Planlegging etter Plan- og bygningsloven](#)
Kommuneplanenes arealdel, vedtatt i kommunestyret 27.01.2003

Saksopplysninger

Private planinitiativ kommunen mottar er ikke alltid i tråd med gjeldende planer, det være seg kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner. Endringene i ny plan- og bygningslov (pbl) medfører et behov for å klargjøre rutiner for hvordan kommunene som planmyndighet skal veilede og behandle private planinitiativ som ikke er i tråd med gjeldende planer.

Rådmannen ønsker å få klare føringer for hvordan kommunen skal håndtere de planinitiativene som ikke er i tråd med gjeldende planer.

BakgrunnNy planlov

Den nye plan- og bygningsloven (pbl) [LOV 2008-06-27 nr 71](#), gjeldende fra 01.07.2009, medfører blant annet endringer av hvordan planmyndigheten skal og kan forholde seg til private planinitiativ.

Et av hovedmomentene med den nye loven er at betydningen av overordnet plan, kommuneplanen (samfunns- og arealdelen) og gjeldende reguleringsplaner, forsterkes og framheves. I § [11-6](#), Rettsvirking av kommuneplanens arealdel, slås det fast at " [...] arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. [...] ". Styrkingen av gjeldende planer poengteres også i lovkommentaren til § 3-1, Oppgaver og hensyn i planleggingen etter loven. Der heter det: "[...] Når en plan er vedtatt, ofte som et kompromiss mellom forskjellige

interesser og hensyn, er det av avgjørende betydning at den legges til grunn for senere vedtak av planmyndighetene og av sektormyndighetene både i kommunen, regionen og staten. Planene skal også være grunnlag for privat virksomhet i planområdet. Hvis ikke planene følges, faller hensikten med planleggingen langt på veg bort. [...]

Kommunen som planmyndighet har i utgangspunktet ansvar for all planlegging i kommunen (§§ [1-4](#), [12-2](#)). Planloven har to nivåer av reguleringsplaner, områderegulering og detaljregulering. Områderegulering vil gjøres for større områder og er i utgangspunktet kommunens ansvar, men loven åpner for muligheten for at kommunen gjennom avtale kan overlate regulering helt eller delvis til andre myndigheter eller private. Rammene for en slik avtale og plan bør nedfelles av kommunestyret, for eksempel i kommunens planstrategi, kommuneplanens arealdel eller i egen sak.

Når det gjelder den andre planformen, detaljregulering, gir loven private en generell adgang til å ta initiativ til å utarbeide slike planer, og til å få planspørsmål tatt opp og vurdert av planmyndigheten (§§ [3-2](#), [12-3](#), [12-11](#)). Private har rett til å fremme forslag til detaljregulering, og loven definerer detaljregulering som en planform som skal følge opp kommuneplanens arealdel og være en detaljering og utfylling av gjeldende reguleringsplan. Selv om private har rett til å fremme forslag, er det kommunen sitt ansvar å vurdere forslaget og avgjør om planen skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn. Kommunen står fritt til å foreslå alternative forslag, gjøre endringer i planen før høring/offentlig ettersyn, eller velge ikke å fremme planforslaget. Avvisningsvedtak skal begrunnes og initiativtaker skal informeres.

Med utgangspunkt i at private detaljreguleringsforslag skal være en oppfølging av gjeldende planer, vil kommunens avgjørelse om å fremme eller ikke fremme et privat planforslag være en prosessledende beslutning og ikke et enkeltvedtak. For prosessledende beslutninger er det ikke klageadgang (jf pbl § [1-9](#) og forvaltningslovens § [2](#)). Videre er planlovens § [12-11](#) klar på at kun avslåtte forslag som er i samsvar med kommuneplanens areadel eller områderegulering kan kreves forelagt kommunestyret.

Delegasjonsreglementet

Delegasjon av myndighet etter ny plan- og bygningslov ble behandlet i kommunestyret sak 53/09, 22.06.2009. Hovedprinsippet som ble vedtatt var at kommunestyret delegerer myndighet så langt loven tillater til TNLM-utvalg og rådmannen.

Vurdering

Som vist til over har forslagsstiller av et privat detaljreguleringsforslag krav på at forslaget tas imot, vurderes og at kommunen tar standpunkt til om forslaget skal fremmes. Hvis kommunen ikke vil fremme forslaget skal forslagsstiller få brev om dette med begrunnelse.

Rådmannen ser behovet for å få klare føringer for hvordan kommunen skal håndtere de planinitiativene som ikke er i tråd med gjeldende planer.

Erfaringsmessig er det få private planer som er helt i tråd med gjeldende planer. I henhold til gammel planlov ble slike planinitiativ forelagt planutvalget som en § 30-forespørsel. Denne paragrafen er ikke videreført i ny lov. Alle planinitiativ skal etter ny lov forelegges kommunen i møte der kommunen blir informert om innholdet i initiativet, og kommunen vil gi veiledning og kravspesifisering tilbake. Jamfør lovkommentar til pbl og veiledningsmaterialet, skal oppstartsmøtet holdes med kommunens administrasjon. Like fullt har kommunen mulighet til å legge fram planinitiativet for politisk behandling når det er snakk om mer prinsipielle saker, deriblant avvik fra gjeldende planer. Viser til Trondheim kommune som har gjort en vurdering om at private planinitiativ som er av prinsipiell art kan fremmes som politisk forespørselssak dersom initiativtaker ønsker det. Avgjørelsen om kommunen anbefaler eller ikke anbefaler oppstart av et planinitiativ, tas administrativt i forbindelse med oppstartsmøtet.

Malvik kommunen har to nivåer av gjeldende planer; kommuneplanen med arealdelen og vedtatte reguleringsplaner/områderegulering. Kommuneplanen og spesielt arealdelen gir overordnede føringer og bestemmelser for arealbruk, deriblant boligstruktur og næringsutvikling. Innholdet i kommuneplanen er utarbeidet gjennom en grundig prosess der mange og ulike tema og områder er vurdert og sett i sammenheng, og det skal da mye til for å endre innhold og premisser for et tema eller et område uten at endringene sees i sammenheng med de øvrige. En slik helhetlig vurdering kan kun gjøres på kommuneplannivå. Kommuneplanen legger også rammen for privat utbygging og aktivitet i kommunen. Arbeidet med rulleringen av arealdel er igangsatt.

Reguleringsplaner/områdereguleringer bygger videre på kommuneplanen og gjennom avklarende planprosesser har man kommet fram til en formålstjenelig bruk og utnytting. Premisser og føringer fra kommuneplanen ligger alltid til grunn, men justeringer og endringer kan forekomme, men da på bakgrunn av en grundig planprosess, og fortrinnsvis gjennom rullering av arealdelen. Når det gjelder detaljreguleringsforslag som avviker noe fra gjeldende reguleringsplan eller som kan få vesentlig virkning på samfunn og miljø, er det krav og bestemmelser i pbl som sikrer at disse planene utarbeides gjennom en grundig planprosess med krav om konsekvensvurderinger.

Forslag

Rådmannen ønsker å få klare retningslinjer og rutiner for hvordan kommunen skal håndtere planinitiativ som ikke er i tråd med gjeldende planer. Rådmannen ser behov for at disse retningslinjene og rutineene forankres og fastsettes gjennom en politisk behandling.

Ut fra overordnede planer- og utviklingshensyn mener rådmannen det er hensiktsmessig å skille mellom private planinitiativ i forhold til om de er i tråd med kommuneplanens arealdel, eller gjeldende reguleringsplaner/områderegulering.

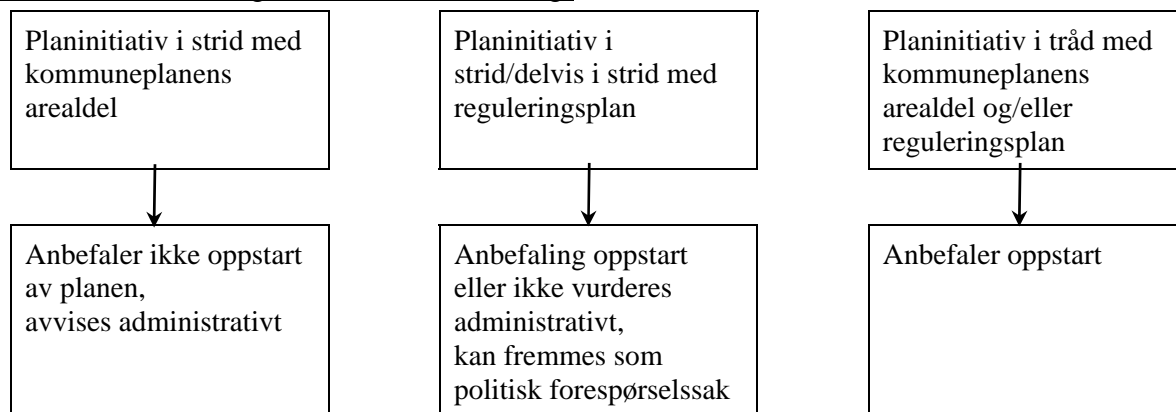
Rådmannen anbefaler at private planinitiativ som ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel avvises administrativt. Overordnede føringer for og avklaringer om arealbruken for større områder skal i henhold til planloven avklares gjennom arbeidet med kommuneplanen. Rådmannen vil anbefale at initiativ som ikke følger kommuneplanen, leveres kommunen som innspill til rulleringer av denne.

For private planinitiativ som ikke er i tråd eller i vesentlig grad avviker fra gjeldende reguleringsplan/områderegulering, foreslår rådmannen at administrasjonen gjennom prosessen med oppstartsmøtet konkluderer med om initiativet anbefales for oppstart eller avvises. Avvises initiativet mener rådmannen det kan åpnes for at initiativtaker kan få prøvd det prinsipielle i saken gjennom en politisk vurdering (Utvalg for TNLM). En slik politisk forespørselssak vil være en prinsipiell diskusjon der politikerne tar stilling til om de anbefaler oppstart av planforslaget eller om de opprettholder administrasjonen avvisningsavgjørelse.

Grunnlagsmaterialet for en slik behandling vil være forslagsstillers anmodning om oppstartsmøte og kommunens tilbakemelding fra dette møtet. En slik ordning vil være i tråd med praksisen i vår nabokommune, Trondheim.

Alle avvisningsavgjørelser skal begrunnes. Avvisningen av planinitiativ som ikke er i tråd med gjeldende planer kan ikke påklages eller kreves forelagt kommunestyret, jf. pbl §§ 1-9, 12-11 og forvaltningsloven § 2.

Forenklet framstilling av rådmannens forslag:



Eksempler på anvendelse - mottatte reguleringsinitiativ

Kommunen har mottatt tre planinitiativ siden ny lov trådte i kraft som ikke er i tråd med overordnede planer. På bakgrunn av vurderingene over er de mottatte initiativene kommentert og rådmannens anbefaling til avgjørelse uthevet:

gnr/bnr	område/str.	planstatus	forslag	anbefaling og kommentar
del av 2/1, Saksvik	parsell A, ovenfor Saksvik skole	LNF i arealdelen og kommunedelplan Vikhammer	bolig	- avvises administrativt Ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, ikke omfattet av reguleringsplan.
Arkivsak: 2009/2859 (vedlegg 1)	parsell B, Stibakken øst	Friområde i Reg.26 Stibakken Øst, og Lanbruksområde/skogbruk i Reg.16 Stibakken Nord	bolig	På Saksvik er det flere uavklarte forhold som bør avklares for et større område, bl.a. leke- og friområder, geotekniske forhold, adkomst, sosial infrastruktur, ol. Tilgrensende områder er tidligere bygd ut uten at disse forholdene er avklart gjennom plan. Spørsmål om videre boligutvikling på Saksvik bør avklares gjennom arbeidet med kommuneplanen, samfunnsdelen og arealdelen. Isolert sett kan initiativtaker for parsell B be om at initiativet fremmes som en politisk forespørselssak da området tidligere er regulert. Men sett i fht vurderingene over og ønske om utvikling av parsell A, anbefales initiativet avvist administrativt Oppfordres til å levere forslagene som innspill til kommuneplanen.
del av 11/11 11/22, Torp Arkivsak: 2009/3007 (vedlegg 2)	15,7 daa	LNF i arealdelen, forbud mot spredt boligbebyggelse, kjerneområde jordbruk	14 boliger	- avvises administrativt Ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, ikke omfattet av reguleringsplan. Vurdering av boligstrukturen bør avklares gjennom kommuneplanen. Oppfordres til å levere forslaget som innspill til kommuneplanen.
38/3, Kvitberget/Skjenstad Arkivsak: 2009/4086 (vedlegg 3)	0,7 daa	LNF i arealdelen, forbud mot boligbebyggelse, kjerneområde jordbruk	6 boliger	- avvises administrativt Ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, ikke omfattet av reguleringsplan. Vurdering av boligstrukturen, også spredt bygd boligbygging, bør avklares gjennom kommuneplanen. Oppfordres til å levere forslaget som innspill til kommuneplanen.

Rådmannens innstilling

Malvik kommune presiserer viktigheten av at gjeldende planer følges. I henhold til plan- og bygningsloven skal private reguleringsinitiativ i utgangspunktet være i tråd med gjeldende planer. Er mottatte planforslag ikke i tråd med gjeldende planer, gir dette grunnlag for å avvise planinitiativet.

- Private planinitiativ som ikke er i tråd med gjeldende arealplan, avvises administrativt. Initiativtaker oppfordres til å levere forslaget som innspill til rullering av kommuneplanen.
- Private planinitiativ som ikke er i tråd eller bare delvis i tråd med gjeldende reguleringsplan/områderegulering, vil på bakgrunn av oppstartsmøtet bli anbefalt oppstart eller ikke administrativt. Ønsker initiativtaker å gå videre med initiativet ved en avvisning, kan initiativet legges fram for politisk vurdering som en politisk forespørselssak.

Med henvisning til dette vedtak:

- mottatt initiativ for del av gnr/bnr 2/1 avvises administrativt med oppfordring om å levere forslaget som innspill til rullering av kommuneplan
- mottatt initiativ for del av gnr/bnr 11/11 og 11/12 avvises administrativt med oppfordring om å levere forslaget som innspill til rullering av kommuneplan
- mottatt initiativ for gnr/bnr 38/3 avvises administrativt med oppfordring om å levere forslaget som innspill til rullering av kommuneplan

Behandling i Utvalg for teknisk, næring, landbruk og miljø - 18.02.2010

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Utvalg for teknisk, næring, landbruk og miljø - 18.02.2010

Malvik kommune presiserer viktigheten av at gjeldende planer følges. I henhold til plan- og bygningsloven skal private reguleringsinitiativ i utgangspunktet være i tråd med gjeldende planer. Er mottatte planforslag ikke i tråd med gjeldende planer, gir dette grunnlag for å avvise planinitiativet.

- Private planinitiativ som ikke er i tråd med gjeldende arealplan, avvises administrativt. Initiativtaker oppfordres til å levere forslaget som innspill til rullering av kommuneplanen.
- Private planinitiativ som ikke er i tråd eller bare delvis i tråd med gjeldende reguleringsplan/områderegulering, vil på bakgrunn av oppstartsmøtet bli anbefalt oppstart eller ikke administrativt. Ønsker initiativtaker å gå videre med initiativet ved en avvisning, kan initiativet legges fram for politisk vurdering som en politisk forespørselssak.

Med henvisning til dette vedtak:

- mottatt initiativ for del av gnr/bnr 2/1 avvises administrativt med oppfordring om å levere forslaget som innspill til rullering av kommuneplan
- mottatt initiativ for del av gnr/bnr 11/11 og 11/12 avvises administrativt med oppfordring om å levere forslaget som innspill til rullering av kommuneplan
- mottatt initiativ for gnr/bnr 38/3 avvises administrativt med oppfordring om å levere forslaget som innspill til rullering av kommuneplan