



## SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr
Teknisk utval	21.10.2021	046/21

### Mindre reguleringsendring - retting av plandokument

#### Innstilling:

Teknisk utval vedtek å gjere ei mindre reguleringsendring av «Reguleringsendring Myrane» med planID 2013004. Reguleringsendringa går ut på å endre plankartet slik at BYA for FB1 samsvarer med føresegner og andre plandokumenter. %BYA for område FB1 skal vere 30%BYA.

#### 21.10.2021 Teknisk utval

Marit G. Alnes bad om vurdering av habiliten sin og fråtrådte ved behandlinga av spørsmålet.

Ho vart samrøystes kjend habil.

#### Forslag frå Kollbjørn Rørstad (TLG):

*"Teknisk utval vedtek å rette skrivefeil i plandokumenta for Myrane, planID 2013004, slik at BYA for FB1 samsvarar med plankartet. % BYA for området skal vere 35 % BYA.*

*Dersom formalitetane krev det, ber teknisk utval administrasjonen om å førebu ei mindre reguleringsendring i samsvar med § 12-14 i plan- og bygningslova av "Reguleringsendring Myrane" med planID 2013004 som går ut på at føresegnene og andre dokument vert endra slik at % BYA for område FB1 skal vere 35 %."*

*Ved alternativ votering vart Kolbjørn Rørstad sitt forslag samrøystes vedtatt.*

#### TU- 046/21 Vedtak:

Teknisk utval vedtek å rette skrivefeil i plandokumenta for Myrane, planID 2013004, slik at BYA for FB1 samsvarar med plankartet. % BYA for området skal vere 35 % BYA.

Dersom formalitetane krev det, ber teknisk utval administrasjonen om å førebu ei mindre reguleringsendring i samsvar med § 12-14 i plan- og bygningslova av "Reguleringsendring Myrane" med planID 2013004 som går ut på at føresegnene og andre dokument vert endra slik at % BYA for område FB1 skal vere 35 %."

Saksutgreiing:

Dei juridisk bindande dokumenta i reguleringsplan «Omregulering Myrane 127/13» (godkjent 18.09.13, sak K-077/13) seier forskjellig om utnyttingsgraden for område FB1. I plankartet står det at det er 35% BYA for FB1, medan i føresegner står det at det er 30% BYA som gjeld. I reguleringsplanen kjem det fram at det skal vere einebustader. Plandokumenta finn ein i kommunen sitt planregister:

Arealplaner.no:

<https://www.arealplaner.no/giske1532/arealplaner/137>

Utbygger har stilt spørsmål til kommunen om kva som er gjeldande BYA for område FB1. Plankontoret tolker planen som at det er 30%BYA som gjeld, og har sendt dette som svar til utbygger den 08.04.2021 (doknr: 13/711-40). Utbygger var ikkje nøgd med svaret, og spørsmålet blei tatt opp i møte med Teknisk utval den 09.09.2021. Der gav politikarane uttrykk for at dei heller ønsker at det skal tolkast til 35%BYA. Administrasjonen har møttast etter møtet i teknisk utval, og meiner fortsatt det er 30% BYA som gjeld.

For at planen ikkje skal vere utydeleg vidare, bør plandokumenta no oppdaterast så dei stemmer overens.

Heimelsgrunnlaget  
PBL § 12-14

Økonomiske konsekvensar:  
Ingen kjente

Vurdering:

## Grunngjeving for 30%BYA

Før ny plan- og bygningslov i 2008, var det vanleg praksis at plankartet skulle gjelde foran andre juridiske plandokument når det var motstrid. Dette inntrykket har også utbygger hatt heilt sidan han blei merksam på motstriden i plandokumenta. Men idag er det dei samla dokumenta i saka som skal danne grunnlaget for tolking av ein reguleringsplan.

Planomtalen (planbeskrivelsen) skal vere eit grunnlag for tolking av vedtatt plan. Planomtalen er ein obligatorisk del av planen, men den er ikkje juridisk bindande på same måte som plankartet og reguleringsføresegnene (planbestemmelsene). På side 31 i veileder til kart- og planforskriften ([Veiledning til kart- og planforskriften \(regjeringen.no\)](#)) står det dette om motstrid mellom plankart og føresegner:

*"Ved motstrid mellom planbestemmelser og plankart har det tidligere vært vanlig å legget til grunn at plankartet har hatt forrang ved tolkingen av planen. Dette stiller seg annerledes ved praktiseringen av den nye plan- og bygningsloven av 2008. Det følger uttrykkelig av kart- og planforskriften § 9 første ledd bokstav c at planbeskrivelsen nå er en del av planen. Ved tolkingen av planen er det derfor nødvendig å trekke planbeskrivelsen inn i vurderingen. Tolkingen må etter ny lov i større grad enn tidligere bygge på en totalvurdering av planen, hvor plankart, bestemmelser og planbeskrivelsen i utgangspunktet må anses å ha likeverdig tyngde. Der plankart og planbestemmelser innbyrdes harmoniserer, men står i motstrid med planbeskrivelsen, vil man normalt legge størst vekt på de to førstnevnte delene. Eventuelt avslag på søknad om byggetiltak må uansett, som før, hjemles i plankart eller bestemmelser. Avslag kan ikke hjemles planbeskrivelsen, jf. plan- og bygningsloven § 12-4 annet ledd."*

Kommunen har via mail mottatt bekreftelse på at Departementet fastheld det som er sagt i rettleier til kart- og planforskriften, det er heilskapen som er grunnlaget for tolking av ein reguleringsplan. Det er dei samla dokumenta i saka som skal danne grunnlaget for tolking av ein reguleringsplan.

Kommunen har grunn til å tru at 35%BYA er ein skrivefeil i plankartet. I planomtalen og i kart som skal vere gjeldande for utbygging av KS1, står det 30%-BYA (som samstemmer med det som står i føresegnene). Og det er også vore 30%-BYA i alle plandokument som var ute på høyring. Endringa frå 30%-BYA til 35%-BYA kom først i kartet som låg ved eigengodkjenninga, men er ikkje omtala nokon plass. Kommunen tolkar derfor at det var 30%-BYA som var meint å gjelde for FB1, og som no er gjeldande BYA for området.

I varsel om oppstart kom fylkesmannen (i dag Statsforvaltaren) med innspel om blant anna at utnyttinga må vere høg slik at det fører til mindre press på dyrka mark. Dei skreiv også at dei føreset at barn og unge sine interesser blir teke i vare. Plankontoret sa seg einig i uttalen om å legge til rette for høg utnytting ved utbygging av dyrka mark, men sjølv sagt utan at det går ut over bukvalitet og barn og unge.

I kommuneplanen som var gjeldande i 2013, sto det at «Kvaliteten til eit bustadområde er knytt til kor bra området vert lagt til rette for barna». I reguleringsplanen er det lagt opp til 18 bueiningar i område KS1, medan område FB1 er lagt opp til 8 bueiningar. Leikeplassen som er lagt inn i planområdet er på 0,3 daa. KS1 har rekkefølgekrav knytt til leikeplassen, FB1 har ikkje det.

Når saka vart lagt fram for Komité for tekniske saker med innstilling om offentleg ettersyn den 13.06.2013 (KT-035/13), vart det blant anna vurdert bukvalitet og tilrettelegging for barn og unge. I saksframlegget kom det fram at leikeplassen i planområdet er lagt inn for å dekke KS1 sitt behov for leikeareal for dei minste, medan behovet i FB1 blir stetta innafør egne tomter:

*«Sidan halve planområdet er regulert til frittliggande einebustad, med BYA på inntil 30%, blir det frå Plankontoret vurdert at det ikkje er behov for leikeareal for dei minste for dette området. Behov for leikeareal blir stetta innafør egne tomter.*

*For området KS1 vil det vere behov for leikeareal, sidan det blir relativt lite med eigna areal til leik for heile dette området. Det er regulert inn eit område til leikeplass og uteopphaldsareal innafør planområdet. Storleiken på regulert leikeplass er marginal for det området den skal betene, jamfør framlegg til Norm for leikeareal for Giske kommune. Men sidan det nærområdet til planen er både regulert inn, det er opparbeidd leikeplass og det er under planlegging opparbeiding ny leikeplass, blir det vurdert å vere tilstrekkeleg areal til dei minste innafør planområdet. Dei litt større barna som er sjølvgåande og også mobil med sykkel har moglegheit til å kome seg rundt i nærområdet, og bruke desse areala som vist til ovanfor.*

*I gjeldande plan for området er det regulert inn eit stort leikeområdet som må bli avsett til kvartalsleikeplass når områda aust for planområdet blir detaljregulert. Det burde ha vore naturleg at planområdet sokna til dette området, men det er diverre ikkje lagt opp til snarveggar.*

*For å avbøte manglande leikeareal er det lagt inn føresegnene krav til leikeutstyr som går utover framlegg til Norma.»*

#### Konsekvens ved å heller velje 35%BYA

Dersom ein tolkar plankartet til å gjelde over dei andre dokumenta, vil ein i denne saka muligens kunne utnytte større deler av tomtene til bygninger og parkering. Men det er relativt små tomter i planområdet, og ein må hugse på at andre krav i kommuneplanen som til dømes minste uteoppholdsareal fortsatt gjeld. Regulert leikeareal kan ikkje brukast som

utregningsgrunnlag for MUA eller BYA.

Dersom ein heller velg å endre til 35% BYA må ein gjere ny vurdering om bukvalitet og barn og unges interesser. Vil FB1 ved auking av BYA likevel få nok uteoppholdsareal på kvar tomt til at behov for leikeareal for dei minste i FB1 fortsatt kan bli stetta innafor eigne tomter? Dersom ein i ny vurdering av bukvalitet og barn og unges interesser kjem fram til at det skal regulerast inn ein ny leikeplass i planområdet, kan det hende at endringa heller bør gjennom ein full reguleringsprosess. Når planen blei vedtatt i 2013 vurderte ein at størrelsen på leikearelet burde vere minst 35m<sup>2</sup> per bueining, i dag seier gjeldande kommuneplan minst 50m<sup>2</sup> per bueining.

### Mindre reguleringsendring

Plankartet er gjerne det første dokumentet ein møter i ein reguleringsplan. Plankartet er juridisk bindande og ein skal kunne stole på at det som visast i plankartet er gjeldande for området. Sjølv om ein ut frå resten av plandokumenta kan forstå at det er 30% BYA som var meint for området, har vi i denne saken sett at det ikkje var tydeleg nok. Det er tungvint og tidkrevjande om same spørsmål kjem fleire gongar og det igjen er nye planleggarar som må sette seg inn i dokumenta i planen og planprosessen. Plandokumenta burde vere so tydelege at det ikkje skulle vere naudsynt. Det er derfor viktig at plankartet er riktig. Kommunedirektøren rår derfor til å rette opp i kartet gjennom ei mindre reguleringsendring.

### *§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan*

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig [§ 1-9](#).

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig [§ 1-9](#).

Frå [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL\\_2-4-3#%C2%A712-14](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_2-4-3#%C2%A712-14)