



## Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker	4/24	13.02.2024

### Avklarings sak - Oppheving av gjeldende reguleringsplaner for fritidsbebyggelse i Selbu

#### Kommunedirektørens innstilling:

Det faste utvalg for plansaker vedtar at kommunedirektøren igangsetter arbeidet med oppheving av eldre reguleringsplaner for fritidsbebyggelse i Selbu kommune. Saken skal kjøres parallelt med revideringen av kommuneplanens arealdel (KPA) 2024-2034, og endelig vedtak gjøres før vedtak av KPA.

#### Vilkår:

1. Saken skal gjøres i en samlesak, der vurderingene av reguleringsplanene kommer fram av en samlet planbeskrivelse, og reguleringsplanene vises i en liste.
2. Det forutsettes at planene som vurderes skal være eldre enn 20 år. Dersom planen er over 20 år gammel skal også følgende legges til grunn for vurdering:
  - Vurdering om bestemmelser og plankart er gode nok jf. dagens lovverk.
  - Ligger reguleringen i kommunens satsingsområder for fritidsbebyggelse, som er sikret i KPA 2014-2024? Hvis nei, skal dette vektlegges ved vurdering om oppheving.
  - Berører reguleringsplanen kjente og viktige natur- eller landbruksverdier? Herunder om ubebygde hyttetomter og/eller adkomstveg er regulert i myrområder, eller over vernskoggrensene. Hvis ja, listes reguleringsplanen opp som plan som skal oppheves.
  - Ivaretar reguleringsplanen spesielle hensyn til kulturminner eller miljøhensyn? Hvis ja, skal ikke reguleringsplanen oppheves, med mindre disse hensynene også er ivaretatt i KPA.
3. Det forutsettes at arbeidet gjøres uten innleid konsulentarbeid.

Vedtaket gjøres i tråd med Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027. Videre saksgang skal gjøres i tråd med PBL § 12-14.

### PS 4/2024 Avklarings sak - Oppheving av gjeldende reguleringsplaner for fritidsbebyggelse i Selbu

#### Det faste utvalg for plansakers behandling av sak 4/2024 i møte den 13.02.2024:

#### Behandling

Forslag fra formannskapet v/ordfører

- Prosessen betinger god dialog opp mot den enkelte grunneier

**Votering:** Kommunedirektørens innstilling og forslaget fra ordfører vedtas. **Enst.**

### **Vedtak i det faste utvalg for plansaker:**

Det faste utvalg for plansaker vedtar at kommunedirektøren igangsetter arbeidet med oppheving av eldre reguleringsplaner for fritidsbebyggelse i Selbu kommune. Saken skal kjøres parallelt med revideringen av kommuneplanens arealdel (KPA) 2024-2034, og endelig vedtak gjøres før vedtak av KPA.

Vilkår:

1.Saken skal gjøres i en samsak, der vurderingene av reguleringsplanene kommer fram av en samlet planbeskrivelse, og reguleringsplanene vises i en liste.

2.Det forutsettes at planene som vurderes skal være eldre enn 20 år. Dersom planen er over 20 år gammel skal også følgende legges til grunn for vurdering:

- Vurdering om bestemmelser og plankart er gode nok jf. dagens lovverk.
- Ligger reguleringen i kommunens satsingsområder for fritidsbebyggelse, som er sikret i KPA 2014-2024? Hvis nei, skal dette vektlegges ved vurdering om oppheving.
- Berører reguleringsplanen kjente og viktige natur- eller landbruksverdier? Herunder om ubebygde hyttetomter og/eller adkomstveg er regulert i myrområder, eller over vernskoggrensen. Hvis ja, listes reguleringsplanen opp som plan som skal oppheves.
- Ivaretar reguleringsplanen spesielle hensyn til kulturminner eller miljøhensyn? Hvis ja, skal ikke reguleringsplanen oppheves, med mindre disse hensynene også er ivaretatt i KPA.
- Prosessen betinger god dialog opp mot den enkelte grunneier.

3.Det forutsettes at arbeides gjøres uten innleid konsulentarbeid.

Vedtaket gjøres i tråd med Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027.

Videre saksgang skal gjøres i tråd med PBL § 12-14.

## Vedlegg

### 1 Ledige hyttetomter Selbu, reguleringsplaner 20.11.2023

#### **Bakgrunn for saken:**

I forbindelse med revideringen av kommuneplanens arealdel (KPA), er det behov for å vurdere de gjeldende reguleringsplanene som er tidligere vedtatt i kommunen. Dette er i tråd med Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, punkt 47:

*Ved revideringen av kommuneplanens arealdel vurderer kommunen om tidligere godkjent arealbruk skal endres av hensyn til klima, naturmangfold, jordvern, reindrift, klimatilpasning, samfunnssikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster.*

Revideringen av KPA har særlig fokus på opprydding av formål for fritidsbebyggelse, og tilbakeføring til LNFR-formål av arealer som ikke er i tråd med langsiktig arealstrategi fastsatt sammen med planprogram til KPA (desember 2021). På grunn av kommunens store antall ledige hyttetomter i gjeldende reguleringsplaner vurderer kommunedirektøren at det også er behov for å gjøre en vurdering av de gjeldende planene som regulerer tomter fritidsbebyggelse. Dette i tillegg til oppryddingsjobben som gjøres i kommuneplanens arealdel.

#### **Saksopplysninger:**

Ifølge veileder for kommuneplanens arealdel fra KDD (2022), bør kommunen som ledd i prosessen med utarbeiding av ny KPA, gå gjennom sine gjeldende reguleringsplaner og vurdere om noen av disse bør oppheves.

En «planvask» vil si at gjeldende reguleringsplaner gjennomgås og vurderes opphevet.

Proessen med oppheving bør gå parallelt med revideringen av KPA, men i en egen sak. Vedtaket av oppheving skjer før endelig vedtak i KPA, slik at plankart og bestemmelser for KPA kan utarbeides i tråd med vedtak om oppheving av reguleringsplaner. Dette er på grunn av at KPA viser gjeldende reguleringsplaner i plankart og liste over «reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde».

#### *Planprosess ved oppheving av reguleringsplan*

Oppheving av reguleringsplan skal gjøres i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14 *Endring og oppheving av reguleringsplan*. Paragrafen sikrer at oppheving av reguleringsplan må følge samme bestemmelser som utarbeidelsen av ny plan. Altså må oppheving av plan både kunngjøres ved varsel om oppstart, og gjennom høring etter 1.gangs behandling. Oppstartsvarsel og høring sendes til berørte grunneiere og relevante sektorinteresser. Behandlingen av oppheving skal politisk behandles både i 1. og 2. gangs behandling.

Oppheving av reguleringsplaner kan gjøres i en samsak, der listen over planer som skal oppheves behandles i samme sak. Konsekvensene, både positive og negative, av opphevingene skal omtales i planbeskrivelse som skal følge saken.

#### *Reguleringsplaner for fritidsbebyggelse*

I revideringen av kommuneplanens arealdel er det stort fokus på opprydding i areal for fritidsbebyggelse. Bakgrunnen for dette er at gjeldende KPA har store arealer avsatt til fritidsbebyggelse spredt i hele kommunen, som ikke er detaljregulert eller realisert på annet vis.

I tillegg er det er stort antall ledige hyttetomter i gjeldende reguleringsplaner. I kommunens planregister er det 88 planer som regulerer tomter for fritidsbebyggelse. Disse ligger spredt i hele

kommunen, også utenfor satsingsområdene som er sikret i KPA 2014-2024. Tall fra 2021 viser at det er ca. 664 ledige hyttetomter i de gjeldende reguleringsplanene.

Av 88 planer for fritidsbebyggelse er 46 av disse mer enn 20 år gamle. Dette innebærer at planene er regulert etter gammelt lovverk, mangler viktige utredninger, har liten nøyaktighet i gjeldende plankart og berører viktig natur. Blant annet er ikke disse planene vurdert etter naturmangfoldloven, og de mangler ROS-analyse. Planene mangler også oppdaterte reguleringsbestemmelser som stiller viktige krav til utbyggingens utforming, standard og terrenginngrep.

Vedlagt ligger liste som viser alle gjeldende reguleringsplaner for fritidsbebyggelse, årstall på vedtatt plan og antall ledige hyttetomter i planen.

#### *Rettsvirkning av reguleringsplaner eldre enn ti år*

Plan- og bygningsloven §12-4 *Rettsvirkning av reguleringsplan*, sikrer at kommunen skal påse at planen i nødvendig grad er oppdatert dersom et bygge- eller anleggstiltak ikke er satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt. Det er tiltakshaver som er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

Dette kravet til vurdering er lovpålagt i hver enkelt sak. Det er likevel sterkt anbefalt at kommunen gjennomgår eldre planer for å vurdere om disse skal oppheves. Dette vil i større grad sikre at kommunens arealbruk skjer i tråd med nyere lovverk og politiske føringer.

#### *Vurderingskriterier ved oppheving av reguleringsplan*

Vurderingen om en reguleringsplan skal oppheves eller ikke må følge noen faste kriterier.

Kommunedirektøren mener at følgende må legges til grunn for vurdering av oppheving:

4. Alder på reguleringsplan. Planene som oppheves skal være eldre enn 20 år.  
*Årsaken til at 20 år legges til grunn er at gjeldende plan- og bygningslov kom i 2008. Dersom grensen settes til 20 år vil vurderingene fange opp de planene som følger gammelt lovverk.*
5. Har reguleringsplanen gode nok bestemmelser og plankart? Hvis nei listes reguleringsplanen opp som plan som skal oppheves.
6. Ligger reguleringen i kommunens satsingsområder for fritidsbebyggelse, som er sikret i KPA 2014-2024?
  - Hvis nei må reguleringsplanens geografiske beliggenhet vurderes. Særlig avstand fra infrastruktur. Reguleringsplaner som ikke er i tråd med satsingsområdene skal i hovedsak listes som reguleringsplan som oppheves.
  - *Kommunens satsingsområder:*
    - Sørungen og tilgrensende areal*
    - Østrungen og tilgrensende areal*
    - Hersjøen-Åtollen og tilgrensende areal*
    - Vekta-Børsjøen og tilgrensende areal*
7. Berører reguleringsplanen kjente og viktige natur- eller landbruksverdier? Herunder om ubebygde hyttetomter og/eller adkomstveg er regulert i myrområder, eller over vernskoggrensen. Hvis ja listes reguleringsplanen opp som plan som skal oppheves.
8. Ivaretar reguleringsplanen spesielle hensyn til kulturminner eller miljøhensyn? Hvis ja skal ikke reguleringsplanen oppheves, med mindre disse hensynene også er ivaretatt i KPA.

#### *Dersom en reguleringsplan oppheves*

Dersom en reguleringsplan oppheves skal eksisterende bebyggelse og fradelte (ubebygde) tomter innenfor de aktuelle planområdene fortsatt ha formål fritidsbebyggelse i revidert KPA.

Planbestemmelsene som følger KPA skal være gjeldende for søknader om påbygg eller nybygg innenfor tomtene.

Dette betyr at regulerte tomter, som ikke er fradelt eller bebygd, ikke lengre vil bli gjeldende. Dersom dette er ønskelig må området detaljreguleres på nytt.

#### *Økonomiske konsekvenser for kommunen*

Advokatfirmaet Holth og Winge AS har bred erfaring og kunnskap om plan- og bygningsrett. I et fagnotat skriver de om hvilket rettslig handlingsrom kommunen har til å endre vedtatte arealplaner, og om det kan kreves erstatning for den utbyggingsverdien som går tapt gjennom en slik endring. Under er et utdrag av notatet som oppsummerer at den klare hovedregel er at endring og oppheving av planer kan skje erstatningsfritt.

(...) Ved vedtakelse av arealplaner skal kommunene vurdere hva som er mest hensiktsmessig arealbruk ut fra et samfunnsperspektiv. Hensynet til den enkelte borger, typisk grunneier, er på sin side mindre relevant. I tillegg er planer ment å være et dynamisk styringsverktøy, som kan endres alt etter skiftende politikk og samfunnsbehov. Av den grunn er kommunene gitt nokså vide fullmakter til å endre vedtatte planer.

*I NOU 2019:5 – Ny forvaltningslov – sies det:*

*Plan- og bygningslovens regler om endring av arealplaner innebærer en helt fri omgjøringsadgang for reguleringsplaner (lov 27. juni 2008 nr. 71 § 12-14).*

Dette er en prinsipielt riktig og viktig oppsummering av handlingsrommet til kommunene etter plan- og bygningsloven. Kommunene er i plan- og bygningsloven gitt en vid adgang til å endre sine planer basert på et planfaglig og politisk skjønn.

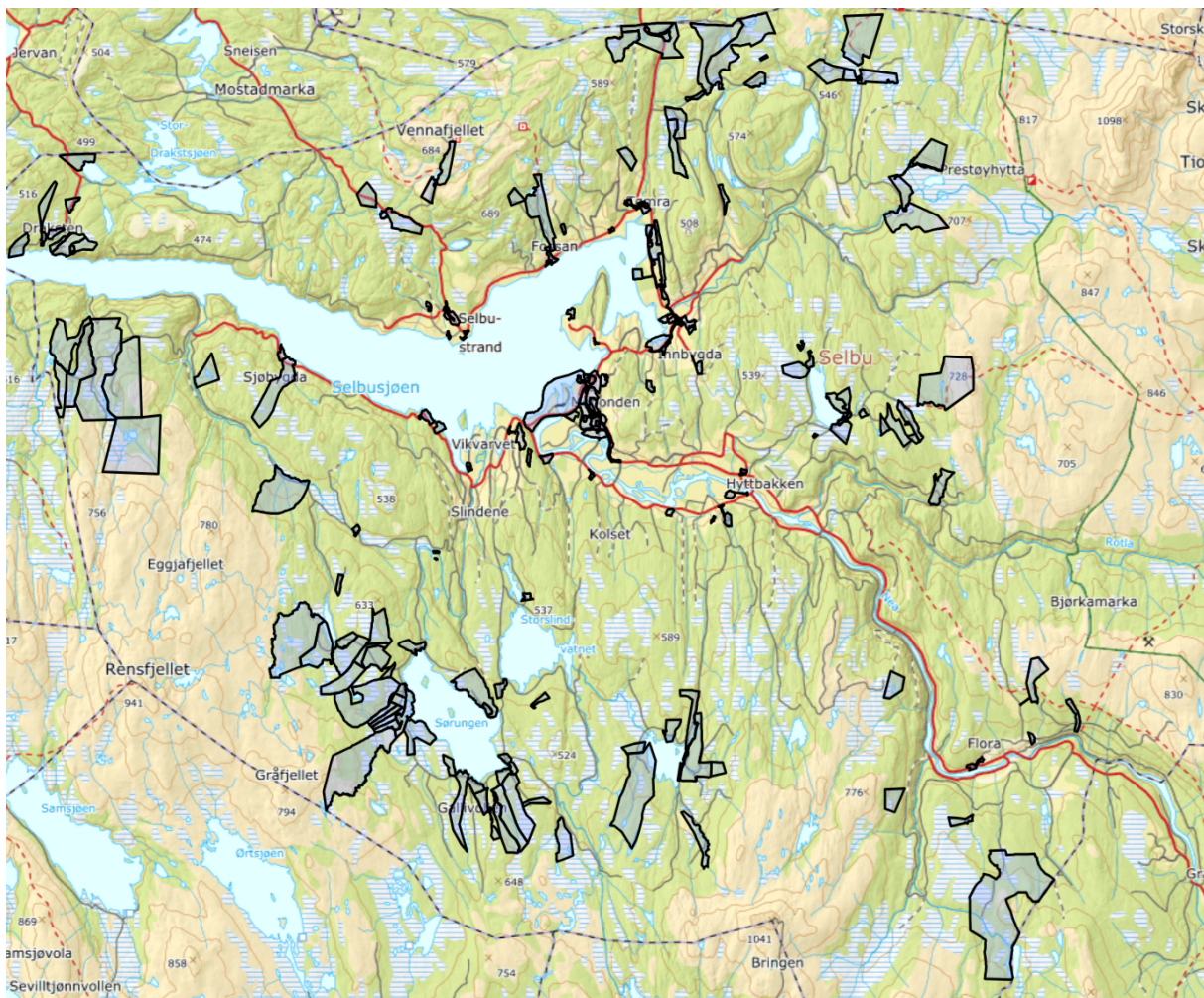
Kilde: <https://www.io.kommune.no/f/i3556f083-6e87-4120-b061-dac5152a25d2/09-kommunenes-adgang-til-endre-arealplaner-holth-winge.pdf>

#### **Drøfting:**

Fordelene ved å oppheve eldre reguleringsplaner som åpner for fritidsbebyggelse, og som strider med vurderingskriteriene listet over, er at man sikrer at kommunens planverk er i tråd med kommunens egne politiske føringer, og de nasjonale forventningene og kravene til arealbruk. Dette vil bidra til mindre spredt utbygging av fritidsbebyggelse, og minke fremtidige ønsker om adkomstveger fram til hytter som ikke ligger i nærheten av infrastruktur i dag og andre typer inngrep og påvirkning på naturen.

Mange av reguleringsplanene som bør vurderes berører myrarealer, vannforekomster og andre viktige arealinteresser. Ved oppheving av planer vil kommunen i større grad kunne ivareta viktige arealinteresser, og større sammenhengende arealer i utmarka. Samtidig vil det være rom for ønsket utbygging av fritidsbebyggelse i de reguleringsplanene som fortsatt vil være gjeldende.

Kartutsnittet under viser kommunens gjeldende reguleringsplaner, uavhengig av hva de regulerer. Planområder som ikke ligger langs hovedvegnettet eller boligbebyggelsen i kommunen, er i hovedsak reguleringsplaner som åpner for fritidsbebyggelse. Kartet gir inntrykk av hvordan fritidsbebyggelsen er regulert svært spredt i kommunen.



Figur 1 Oversiktskart som viser planområder for alle gjeldende reguleringsplaner i Selbu, uavhengig av formål.

Begrensning av spredt hyttebygging vil også være positivt for kommuneøkonomien, ettersom at man har rettigheter til medisinsk- og helsehjelp når man oppholder seg på hytta. Fritidsbebyggelse fører også til andre behov for kommunale tjenester, og tjenester som ambulanse mm. På grunn av dette er det mer økonomisk bærekraftig å samle fritidsbebyggelsen i fastsatte områder.

En gjennomgang av gjeldende reguleringsplaner for fritidsbebyggelse vil være ressurskrevende, men et positivt virkemiddel for å redusere kommunens store tomtereserve. Mange av reguleringsplanene som er aktuelle for oppheving er svært gamle planer, med hyttetomter som ikke er realisert. Eldste reguleringsplan med ledige tomter er 55 år gammel. Tomtereserven er til hinder for at kommunen kan regulere fritidsbebyggelse i satsingsområdene. Statsforvalteren vektlegger kommunens store tomtereserve ved regulering av nye hyttefelt, og i revideringen av kommuneplanens arealdel.

Vurderingene og prosessen vil gjøres i tråd med forklaringen tidligere i saksframlegget. Ved varsel om oppstart og høring vil berørte grunneiere bli tilsendt brev, og få muligheten til å uttale seg om kommunedirektørens vurderinger. Deretter vil Planutvalget få saken med kommunedirektørens vurderinger av planene løftet til 1.gangs behandling, med eventuelle eksterne uttalelser. Deretter vil liste over planer og beskrivelse tilpasses vedtak ved 1.gangs behandling, og sendes ut på høring og offentlig ettersyn. Deretter skal oppheving løftes til 2.gangs behandling og endelig vedtak. Dette vil si at medvirkningen er lik som ved regulering av ny plan. Grunneieres synspunkter på en eventuell oppheving vil bli synliggjort ved politisk behandling.

Oppheving av reguleringsplaner medfører at grunneiere kan miste regulerte hyttetomter.






Årsaken til at denne saken bør kjøres parallelt med revideringen av KPA, er at KPAs plankart og bestemmelser bør tilpasses et vedtak om oppheving. Slik at listen over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, stemmer med et eventuelt opphevingsvedtak.

På grunn av at prosessen er ressurskrevende har kommunedirektøren valgt å kun se nærmere på reguleringsplaner som omhandler fritidsbebyggelse. Det er også eldre reguleringsplaner som omhandler andre arealformål, og som burde vurderes opphevet. Kommunedirektøren anbefaler at en slik vurdering kan tas ved en senere anledning, og at det viktigste fokuset nå er reguleringsplaner for hyttefelt. På grunn av omfanget av en slik sak ønsker kommunedirektøren at Det faste utvalg for plansaker skal ta stilling til om en slik prosess skal igangsettes, eller ikke.

Vurderingene og utredningene som skal gjøres i forbindelse med saken vil gjøres internt i kommuneadministrasjonen. Det vil ikke medføre innleie av eksternt arbeid.

### Forankring FN's bærekraftsmål

Tiltaket er vurdert i tråd med FN's bærekraftsmål.

 <p>6 RENT VANN OG GODE SANITÆRFORHOLD</p>	Mange eldre reguleringsplaner er i konflikt med vannforekomster. Eventuelt tar ikke reguleringsplanene hensyn til vannforekomster innenfor planområdet. Dette kan ha negative konsekvenser for vannkvaliteten i de berørte forekomstene.
 <p>13 STOPPE KLIMAENDRINGENE</p>	Mange eldre reguleringsplaner er regulert utenfor satsingsområder for fritidsbebyggelse i Selbu. Dette medfører en spredt utbygging av hytter og tilhørende infrastruktur som kan være arealkrevende og føre til terrenginngrep i relativt uberørte områder. Relativt store deler av arealene som er regulert til fritidsbebyggelse berører myrarealer, som er svært viktige karbonlagre og arealer for naturmangfold.
 <p>15 LIV PÅ LAND</p>	Reguleringsplaner som er regulert etter tidligere lovverk er ikke vurdert etter naturmangfoldloven. Dette kan føre til at utbygging i tråd med slike planer kan gi konsekvenser for sårbare/truede arter og naturtyper. Reguleringsplaner berører også viktige skogarealer, inkludert arealer over vernskoggrensa.

### Kommunedirektørens konklusjon:

På bakgrunn av vurderingene, så anbefaler kommunedirektøren at Det faste utvalg for plansaker gir tillatelse til at kommunedirektøren igangsetter arbeidet med oppheving av eldre reguleringsplaner for fritidsbebyggelse, som er innenfor de kriteriene listet opp i innstillingen.