



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/2247-1  
Saksbehandler Maria Lauvdal

Utvalg	Møtedato
Kommuneplanutvalget 2019 - 2023	24.03.2022
Teknisk utvalg 2019 - 2023	22.03.2022

## Kommunedelplan Fevik - Forslag til planprogram – offentlig ettersyn og høring

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommuneplanutvalget vedtar å legge forslag til planprogram ut til høring og offentlig ettersyn, jf. pbl §§ 4-1 og 11-13.

### Vedlegg

Kommunedelplan for Fevik - Forslag til planprogram 10.03.22  
Kommunedelplan Fevik - Avgrensing

### Sammendrag

Kommunal planstrategi for perioden 2021-2023 legger opp til at det i løpet av første kvartal i 2022 skal igangsettes arbeid med en overordnet plan for lokalsenter Fevik. Den overordnede planen skal være langsiktig og bidra til en forutsigbar utvikling av Fevik lokalsenter. I forbindelse med oppstart av arbeidet med overordnet plan for Fevik skal det avklares om planarbeidet for Fevik kirke skal inngå i denne planen, eller gjennomføres som en egen sak parallelt eller først etter en overordnet plan for Fevik.

Kommunedirektøren har vurdert alternative plantyper for en overordnet plan for Fevik og på dette tidspunkt konkludert med at en kommunedelplan trolig vil være det foretrukne verktøy for å sikre en fremtidig utvikling av lokalsenteret etter de prinsipper som ligger til grunn i kommuneplanens samfunnsdel og areal og transportplan for Arendalsregionen.

I høringsrunden for planprogram og tiden frem mot oppstart av overordnet plan for Fevik vil det vurderes nærmere hvorvidt plantypen bør endres, om den foreløpige avgrensingen som er satt skal justeres, samt metoder for medvirkning. Til grunn for disse valgene legges innspill og merknader, samt erfaringer gjort i pågående medvirkningsprosess for kommuneplanens samfunnsdel.

### Fakta

Ved oppstart av arbeid med kommunedelplan, skal det utarbeides en plan for hvordan prosessen

skal utføres. Dette gjøres gjennom et planprogram. Planprogrammet skal blant annet ta for seg formålet med planarbeidet, utredningsbehov og hvordan medvirkning skal ivaretas. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

#### Planstrategi:

Fevik er et av tre definerte prioriterte lokalsentre i kommunen hvor en ønsker at veksten skal komme. På Fevik er det i dag en rekke reguleringsplaner som delvis er utdaterte og lite oversiktlige. De eldste planene er fra 1954, og det er ellers vært utarbeidet flere «frimerkeplaner» som ikke nødvendigvis gir helhetlig, ønsket og forutsigbar utvikling.

I den gjeldende kommunale planstrategien står det at områderegulering benyttes som verktøy for en overordnet plan for Fevik og at arbeidet settes i gang i løpet av første kvartal 2021.

Planstrategien legger også opp til at det i sammenheng med oppstart av planarbeid skal vurderes hvorvidt arbeidet med regulering av nye Fevik kirke skal utarbeides som en del av overordnet plan eller om det skal gjennomføres en egen plan. Videre må det vurderes om denne reguleringsplanen kan utarbeides parallelt med overordnet plan eller om den bør avvente til vedtak.

#### Plantyper:

For en overordnet plan er det to plantyper som kan benyttes, kommunedelplan og områderegulering.

En kommunedelplan har rettslig sett samme status som en kommuneplan og er en del av kommunens overordnede plangrunnlag. Forskjellen mellom en kommuneplan og en kommunedelplan er at kommunedelplanen gjelder for en angitt del av kommunens areal eller for et avgrenset tema eller virksomhetsområde.

En områderegulering har lik rettslig binding som en detaljregulering. I denne type planer sikres overordnede strukturer i en større detaljeringsgrad, men delområder blir oftest liggende igjen med det gitte hovedformålet og en rekke bestemmelser som avklarer bruk og viktige hensyn.

Den store forskjellen mellom plantypene er hva planene medfører av rettigheter og forpliktelser til kommunen og grunneiere. I reguleringsprosesser skal hver enkelt part innenfor planområdet ha underretning om igangsetting av planarbeid, og de skal underrettes om planvedtaket når dette fattes. For kommunedelplaner kreves det bare kunngjøring om planarbeidet i avisen og elektronisk. En områderegulering er et enkeltvedtak som kan påklages, en kommunedelplan faller ikke inn under forvaltningslovens regler om enkeltvedtak og kan dermed ikke påklages.

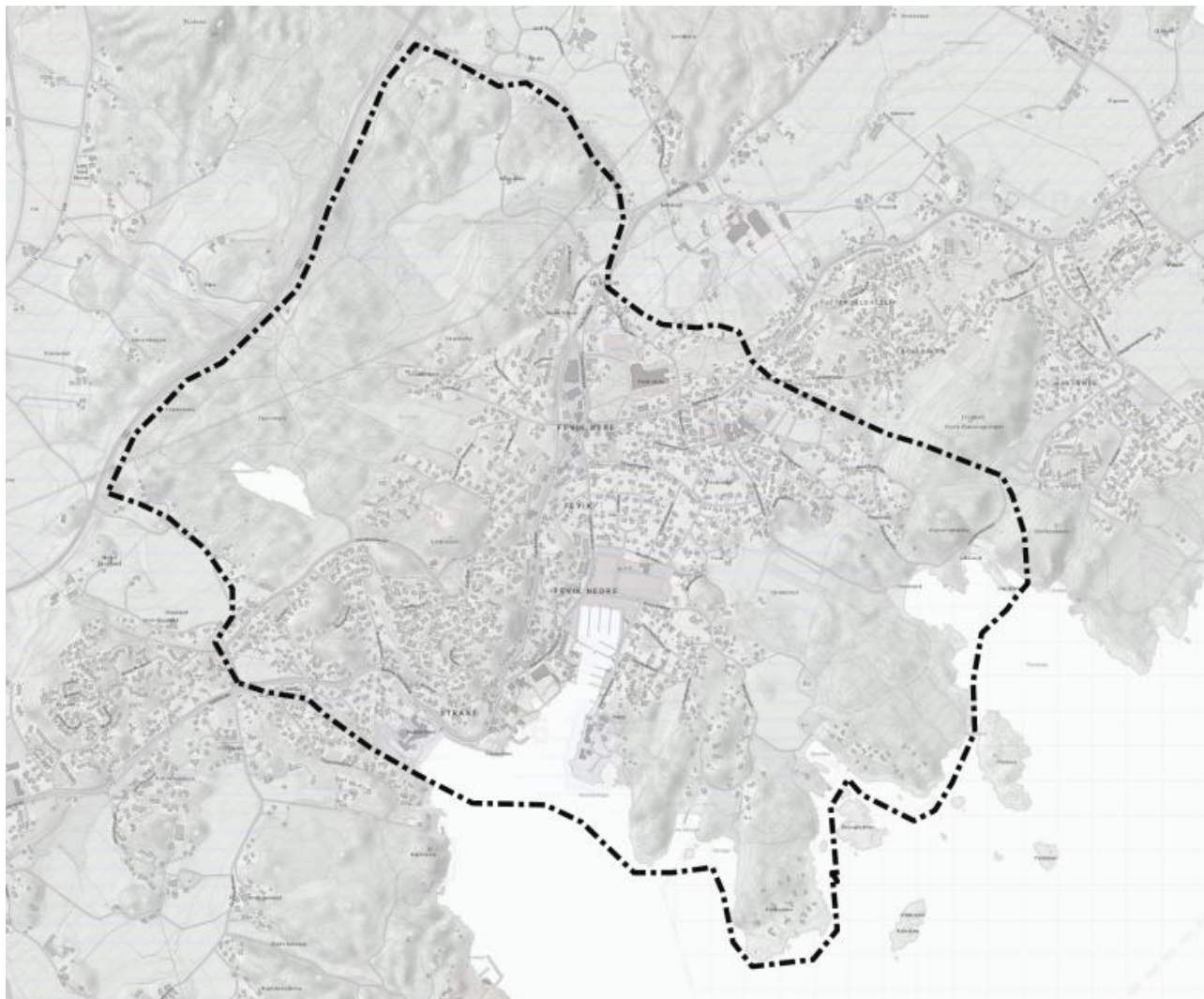
### § 11-1 Kommunedelplan

### § 12-2 Områderegulering

Primære formål	Avklare overordnet arealpolitikk og hovedtrekkene for arealdisponering for en del av kommunen.	Områdevise avklaringer av bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Gir gjennomføringsgrunnlag.
Plass i plansystemet	Setter vanligvis krav om reguleringsplan for hele eller deler av området.  Kan for noen bygge- og anleggstiltak avklare arealbruk direkte for behandling av byggesøknad uten reguleringsplan, jf. § 12-1.	Kan sette krav om detaljregulering for hele eller deler av planområdet, eller legges til grunn for utbygging direkte.
Arealformål, hensynssoner og bestemmelser	Hovedformål og hensynssoner er like som for områderegulering. Færre underformål. Hovedformål kan ikke kombineres. Underformål under et hovedtema kan kombineres innbyrdes. Det kan gis generelle bestemmelser og bestemmelser til arealformål, og bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner.	Hovedformål og hensynssoner er like som for kommune(del)plan. Flere underformål. Hovedformål kan kombineres. Underformål under et hovedformål kan kombineres innbyrdes og med underformål under annet hovedtema dersom ikke motstrid. Langt større muligheter til detaljerte bestemmelser, bl.a. for å ivareta hensyn som angis i hensynssoner i kommunedelplan.
Planprosessen og de som blir berørt	Varsel om oppstart i avis og elektronisk. Ikke krav om direkte underrettelse til berørte innenfor området.	Varsel om oppstart i avis og elektronisk. De som er berørt av planarbeidet skal varsles særskilt.

### Planens avgrensning:

Følgende avgrensning for planen er lagt til grunn for planprogrammet.



### **Vurderinger:**

Normalt sendes planprogram på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart av planarbeid. I denne saken har det vært diskutert hvilken plantype som bør

gjennomføres for lokalsenteret. Ved å sette fokus på planprogrammet og rette spørsmål om valg av plantype, planens avgrensing, samt utredningstemaer, planlegges det i denne prosessen å utarbeide planprogrammet før det varsles oppstart av planarbeidet.

#### Plantype:

Kommunedirektøren har på nåværende tidspunkt konkludert med at det beste verktøyet for en fremtidig utvikling av lokalsenteret Fevik vil være å utarbeide en kommunedelplan. Det er to alternative plantyper som kan benyttes kommunedelplan og områderegulering. Plantypene har begge fordeler og ulemper.

Kommunedelplan for et avgrenset areal er egnet til å angi hovedtrekkene for arealdisponering i et større område, og vil normalt ikke være så detaljert som en reguleringsplan. Eksempelvis er kommunedelplan brukt for E18 hvor det er angitt en trasé for vegbanen, men det er ikke angitt detaljert utforming av vegen. Slike detaljer vil avklares på reguleringsnivå. I dette tilfellet vil det medføre at planen legger krav til hovedstrukturer og en overordnet disponering av arealer innenfor lokalsenteret. Detaljene skal avklares i detaljreguleringsplaner som styres av kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer.

Plan og bygningsloven gir stor fleksibilitet når det gjelder valg av detaljeringsgrad i kommunedelplaner, og åpner også for fremstilling av planer med høyere detaljeringsgrad innenfor rammen av forvaltningsloven. Dette medfører at en kommunedelplan kan gi fritak fra plankravet i tilfeller hvor det er gitt tilstrekkelig grunnlag for noen typer byggesøknader så fremt dette kommer tydelig frem i planen, og det aktuelle området ikke vil kreve konsekvensutredning.

Kommunedelplaner benyttes for å gi strategiske føringer og retningslinjer for videre planarbeid. Den kan også medføre bestemmelser som blir juridisk bindende på samme måte som kommuneplanens arealdel.

En områderegulering er en større reguleringsplan som skal sikre nødvendige områdeavklaringer. Planen er juridisk bindende og sikrer en helhetlig struktur for et større område.

En kommunedelplan har utfordringer knyttet til detaljeringsgrad. Sikring av viktige strukturer kan være noe mer utfordrende enn ved en områderegulering, da handlingsrommet for konkrete tiltak er mindre. Fordelene med denne plantypen er at en kan ta for seg et større areal, plantypen er mer strategisk og har derfor en større fleksibilitet. Gjennom en kommunedelplan vil kommunen kunne fastsette en ønsket utvikling mer enn konkrete tiltak med tanke på mer prinsipielle spørsmål som eksempelvis fortetting, bevaring og fremtidig tyngdepunkt for sentrum.

En områderegulering har utfordringer knyttet til en begrenset fleksibilitet og økonomisk usikkerhet knyttet kulturminneundersøkelser. Områdereguleringen krever og gir rom for en større detaljeringsgrad som vil medføre at viktige strukturer kan sikres tydelig i plankart og bestemmelser. Den vil kunne gi en mer konkret forutsigbarhet da konkrete tiltak er tydelige i plandokumentene.

Uavhengig av plantype legges det til rette for en bred medvirkning i planprosessen. Dette både på politisk og administrativt nivå, men også med viktige grupperinger på innbyggernivå som vil bli berørt av planen, samt regionale myndigheter. Gjennom å avvente å melde oppstart av planarbeidet samtidig som planprogrammet legges ut på høring og offentlig ettersyn sikrer en på et tidlig tidspunkt medvirkning i form av innspill til valg av plantype, avgrensing og viktige temaer i

planen.

Kommunedirektøren vurderer at kommunedelplan vil være det riktige verktøyet i denne saken da det er behov for å vurdere prinsipielle spørsmål om blant annet hvor lokalsenterets fremtidige tyngdepunkt for sentrum skal være, bevaringsområder, fortetting og transformasjon.

#### Planens avgrensing:

Som vist over har kommunedirektøren foreslått en foreløpig avgrensing for planområdet. I dag er det ikke gjort en større vurdering av hva som omfatter Fevik som et lokalsenter og hvilke områder som inngår i dette, og hvilke områder som ikke vil inngå i lokalsenterets kjerne og virke.

Kommunedirektøren åpner opp for at det i høringsperioden kommer innspill til avgrensing for planarbeidet som skal startes opp slik at kommunen har et godt kunnskapsgrunnlag for å sette en grense for videre arbeid. Det som ønskes belyst er viktige og tydelige sammenhenger, viktige kvaliteter i området og utfordrende planstatus.

#### Metoder for medvirkning:

I planprogrammet foreslås det en rekke medvirkningsmetoder. I disse tider gjennomføres det medvirkningsprosesser i sammenheng med kommuneplanens samfunnsdel. Kommunedirektøren ønsker derfor å ta lærdom av de prosesser som nå gjennomføres, samt innspill på andre metoder og tiltak som kan gjennomføres for denne planprosessen.

#### Fevik kirke:

Som nevnt over skal det i sammenheng med oppstart av planarbeidet vurderes om nye Fevik kirke skal reguleres som en del av overordnet plan eller om det skal utarbeides en egen plan. Da planstrategien ble utarbeidet foreslo kommunedirektøren at områderegulering skulle benyttes som plantype for ny overordnet plan for Fevik. I den sammenheng ville man hatt mulighet for å regulere nye Fevik kirke i den overordnede planen.

Som nevnt innledningsvis i faktadelen gir ikke en kommunedelplan direkte utbyggingsrett som kan gå direkte til en byggesak. Dette med mindre det er gitt klare og tydelige føringer i form av bestemmelser i kommunedelplanen. I arbeidet med kommunedelplanen vil man derfor vurdere om Fevik kirke vil kunne falle inn under de unntak hvor man i kommunedelplan kan gi anledning til fritak fra plankravet eller ikke og om dette er hensiktsmessig. Dersom det ikke kan gis et fritak må det foreligge en reguleringsplan (egen planprosess). Det vil da vurderes nærmere om dette planarbeidet kan gjennomføres parallelt med en overordnet plan, eller om det er hensiktsmessig å avvente til hovedstrukturene er gitt, eller til kommunedelplan er vedtatt.

Kommunedirektøren ønsker at planprogrammet som nå fremmes kan legges til grunn for en videre diskusjon og er åpen for synspunkter og vurderinger om det er riktig plantype som er valgt, om avgrensingen bør justeres, og om medvirkningsmetoder for den videre planprosessen.

#### **Konklusjon**

Planprogrammet redegjør for formålet med planarbeidet, planprosessen og deltakere og opplegg for medvirkning. Kommunedirektøren anbefaler at planprogrammet legges ut til høring og offentlig ettersyn i tråd med kravene i plan- og bygningsloven.