

Vurdering av eldre reguleringsplaner uten angitt utnyttelsesgrad

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag	3
2. Bakgrunn	3
2.1 Omfang av planer	3
2.2 Plansituasjonen i dag	4
3. Metodikk	4

1. Sammendrag

Sandnes kommune har flere eldre reguleringsplaner som fremdeles er oppført som gjeldende og rettskraftige. Flere av disse planene gjelder som styringsverktøy uten angitt utnyttelsesgrad, med uklare rammer for nye tiltak eller med utdaterte begreper og definisjoner.

Det følger av kommunal- og moderniseringsdepartementets «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027» at kommunene, ved planlegging etter plan- og bygningsloven, må basere sine planer og beslutninger på et godt og oppdatert kunnskapsgrunnlag. De gamle planene fra 50- og 60-tallet er i høyst varierende grad ikke tidsriktige planer lengre når det gjelder føringer på statlig, regionalt og kommunalt forvaltningsnivå.

Byplanavdelingen har med dette utgangspunkt startet et arbeid med å vurdere de eldste gjeldende reguleringsplanene. Dette kalles gjerne «planvask».

Det er vurdert at fastsetting av utnyttelsesgrad er første steg i planvasken, og oppdatering av planene behandles etter plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd – endring av plan etter forenklet prosess.

2. Bakgrunn

Målet med planvasken er at kommunens plangrunnlag blir tydeligere, mer oversiktlig og et godt styringsverktøy i byggesaker. Dette sikrer også at plangrunnlaget er i tråd med dagens situasjon og gjeldende planlovverk. I «Utredning – Grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner» utarbeidet av Holth & Winge, Henning Larsen, NINA, Norkart og Rambøll Management Consulting på vegne av Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD), utdypes dette videre:

«Reguleringsplaner vedtatt med grunnlag i plan- og bygningsloven av 1985 eller tidligere lovgivning, mangler dessuten planbeskrivelse. Det innebærer at det bare

er plankartet og planbestemmelsene som utgjør tolkningsgrunnlaget. Dertil kommer at eldre reguleringsplaner ofte inneholder ugyldige bestemmelser, uklare bestemmelser, skjønnsmessige formuleringer, utydelige symboler og tegnforklaringer, samt utgåtte måleregler for grad av utnytting, volumer, høyder og avstander.»

Det å «vaske» eldre reguleringsplaner skal derfor bidra til å sikre forståelig planinformasjon og et godt plangrunnlag for eiendommene. Et argument for dette er at regulert situasjon ikke samsvarer med utbygget situasjon- som kan føre til mange dispensasjonssaker ved søknad om nye tiltak.

Planene som i første omgang skal gjennomgå og vurderes er gamle og strekker seg helt tilbake til 1950-tallet for de eldste.

Plan 88108-02 vedtatt i 2000, og plan 91308-02 vedtatt i 2002 mangler også utnyttelsesgrad og er derfor lagt ved i dette arbeidet.

2.1 Omfang av planer

Planvasken skal sikre at kommunens plangrunnlag er oppdatert, tydelig og i tråd med dagens situasjon og gjeldende planlovverk. Som en start skal følgende planer vurderes:

1. **Plan 5101** (1952): Sandnes byplan
2. **Plan 5901** (1959): Endret regulering for Øvre Hana
3. **Plan 5901-02** (1969): Regulering av skoletomt på Øvre Hana
4. **Plan 5901-13** (1983): Tomte- og bebyggelsesplan for del av gnr. 38 bnr. 35
5. **Plan 6601** (1967): Endring av regulering over en del av nedre Hana
6. **Plan 6703-01** (1971): Endret regulering for et ca. 7,5 daa stort areal på gnr. 41 bnr. 30 mfl., Brueland

7. **Plan 6801-01** (1974): Omregulering fra forretningstomt til boligformål, Austrått øst
8. **Plan 6804** (1969): Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones
9. **Plan 6804-02** (1971): Bebyggelsesplan for kvartalet D og E, Varatun øst
10. **Plan 6804-03** (1972): Bebyggelsesplan for Varatun øst kvartal C
11. **Plan 7001** (1970): Reguleringsplan for Austrått Øst III
12. **Plan 7004** (1972): Reguleringsplan for Østraadtbanen
13. **Plan 7611** (1977): Endret regulering for gnr. 38 bnr. 40 mfl. Hana
14. **Plan 78106** (1979): Reguleringsplan for Glettefjell
15. **Plan 78306** (1980): Bebyggelsesplan for Glettefjell
16. **Plan 81304** (1983): Bebyggelsesplan med terrassering for Gravarlia
17. **Plan 87R01** (1987): Reguleringsplan for Lysebotn, nedre del
18. **Plan 88108-02** (2000): Reguleringsplan for gnr. 1 bnr. 239, Dyrnesodden
19. **Plan 91308-02** (2002): Bebyggelsesplan for feltene B5-B6-B7 mellom Skaarlia og Rv. 13

2.2 Plansituasjonen i dag

Områdene for planene anses i dag som ferdig utbygget og godt etablert. De utvalgte planene varierer i forhold til mengde boligtypologier og størrelse av planområdet.

3. Metodikk

Planvasken skal sikre at kommunens plangrunnlag er oppdatert, tydelig og i tråd med dagens situasjon og gjeldende planlovverk. Følgende trinn skal gjennomføres:

1. **Avgrensning og kartlegging av område**
Alle eldre reguleringsplaner uten angitt utnyttelsesgrad innenfor samme geografiske område identifiseres og kartlegges. Dette gir oversikt over hvilke planer som dekker samme eller tilgrensende eiendommer.
2. **Analyse av nærliggende planer**
Nærmeste nyere reguleringsplaner med fastsatt utnyttelsesgrad gjennomgås for å vurdere hvilken utnyttelsesgrad som kan være relevant i planområdet. Disse planene gir veiledning for ønsket utvikling og styring.
3. **Kartlegging av dagens situasjon og eksisterende bebyggelse**
Gjeldende arealbruk og bebyggelsesstruktur i området dokumenteres. Data fra matrikkel, saksarkiv og eventuelle befaringer benyttes for å fastslå dagens utnyttelsesgrad og bebyggelsesomfang.
4. **Vurdering av interne forhold og rammebetingelser**
Følgende forhold skal kartlegges og vurderes som del av planvasken:
 - **Skybruddsplan (Scalgo):**
Undersøk om området er berørt av tiltak i kommunens skybruddsplan, og hvordan dette kan påvirke arealbruk og fremtidig fortetting.
 - **Grunnforhold:** Vurder interne grunnforhold, inkludert byggegrunn, fare for skred eller setninger og eventuelle behov for geoteknisk vurdering.
 - **Behov for ROS-analyse**
 - **Kulturminneregister:** Sjekk om området omfatter eller berører registrerte kulturminner eller verneverdige strukturer, og vurder nødvendige hensyn.

**5. Vurdering av fortettpotensial
(Byaksen)**

Området egnethet for fortetting vurderes, herunder muligheter for nye bebyggelse, eller «eplehagefortetting» i eksisterende småhusområder. Effekter på infrastruktur, bomiljø og grøntområder skal vurderes.

**6. Fastsettelse av anbefalt
utnyttelsesgrad av plan**

Basert på analysene fastsettes en anbefalt utnyttelsesgrad for området.

7. Dokumentasjon og kommunikasjon

Alle vurderinger og beslutninger dokumenteres grundig i saken. Berørte grunneiere og naboer informeres om planvaskens konsekvenser. Oppdatert planregister publiseres med oversikt over planer som er justert.