

Merknadar og uttalar i samband med oppheving av reguleringsplanar

Generelt

Merknadar til oppheving av reguleringsplan

Reguleringsplan	Avsendar	Merknad/innspeil	Kommunedirektøren si vurdering
Folkestad – planid: 4646_200805	Torill Folkestad, Anne og Karl-Jan Erstad, Laila og Otto Einen, samt Terje Fretland	<p>Skriv send til politikarane:</p> <p>Høyrings svar må grundig handterast, moment for moment, og når det ikkje er gjort, er det sakshandsamingsfeil og brot på både plan- og bygningslova og forvaltningslova. Fjaler formannskap skulle ikkje ha sendt plandokumenta ut på ny høyring i sak i 073/23, men returnert denne til administrasjonen for eit fullstendig, grundig arbeid. Høyringsgrunnlaget utsendt 12. desember er eit dårleg fundament, altså Kommuneplanens arealdel Versjon 4 av 10. oktober 2023.</p> <p>Akkurat for vår del er hyttefeltet fjerna fullstendig, og bustadfeltet med 11 byggeklare tomter redusert til 5, jfr. figurvedlegg FolkestadBustadfelt&Hyttefelt-SterktRedusert_KommuneplanUnderArbeid_20231026.jpg</p> <p>Dette finn vi oss ikkje i, og det er ikkje eit urimeleg krav at vi ventar og føreset at vår reguleringsplan vert vidareført. Vi påpeikte alle omstende og argument for dette ved første høyringa, men administrasjonen i Fjaler kommune høyrde ikkje etter, og vi har samanfatta våre vurderingar og standpunkt i vedlagte brev som følger Bustad-&Hyttefelt_Folkestad-BrevTilFjalerKommunestyre_OmreguleringFjaler-NyHøyring20231212</p> <p>Desse grepa mot sakteveksande bygder gjeld ikkje berre vårt område, men også andre delar av kommunen, og utover i heile landet om lag alle andre kommunar. Det er eit dødsstøyt mot grender og bygdeliv, og slagordet om å «ta heile landet i bruk».</p> <p>De som politikarar må ta føringa i denne prosessen. Vi har eit folkevald system, der de skal representere oss som innbyggjar og veljarar; det er ikkje byråkratiet som er folkevald.</p> <p>OPPHEVING AV REGULERINGSPLANAR - VARSEL OM START</p> <p>MERKNAD FRÅ PARTAR I REGULERT OMRÅDE I FOLKESTAD SØR (PLAN ID 200 805)</p> <p>SAMANDRAG OG HOVUDKONKLUSJON</p>	<p>Skriv til politikarane</p> <p>Denne delen av merknad er tatt til orientering. Her er gjort ei generell grunngeving frå innsendar som viser til at ein vil ha plan vidareført. Bakgrunnen for dette er jamvel presisert i dei vidare merknadane.</p> <p>Oppheving – samandrag og konklusjon</p> <p>Det er vist til at tiltaka i planområdet ikkje er vurdert i strid med reguleringsplan. Vidare er det vist til investeringane som er gjort, samt behovet for byggeklare tomter. Desse momenta vert svart ut nedanfor, der innsendar har argumentert for dei enkelte argumenta i detalj.</p> <p>Bakgrunn</p> <p>Denne delen er tatt til orientering, ettersom den handlar om historikk for området.</p> <p>Investeringar</p> <p>Det er vist til at veg er bygd i 2 trinn for byggefeltet. Vidare at det er tilrettelagt med VA, straum og telefonkablar. Kommunen er sam</p>

		<p>Det regulerte området i Folkestad er så langt i bustadfeltet utbygd nøyaktig etter reguleringsplan/reguleringskart, og det er gjort millioninvesteringar i infrastruktur. Alle tomter er byggeklare.</p> <p>I hyttefeltet under gnr./bnr. 279/2 & gnr./bnr. 278/12 er det framført ein stor del av infrastruktur, og ein serviceveg for utelukkande tekniske operasjonar vart lagt inn ved ei omregulering i år 2000.</p> <p>I hyttefeltet under gnr./bnr. 278/7 er det gjort omregulering gjeldande frå 2018.</p> <p>Ingen av tiltaka som så langt er gjennomførte i det regulerte området, er av Fjaler kommune vurdert i strid med gjeldande reguleringsplan. Fjaler kommune må ta fullt omsyn til dei investeringane som alt er gjort for bustadfelt og hyttefelt, og ikkje attendeføre areala til LNF i kommuneplan. Byggeklare tomter er til vanleg mangelvare når trongen melder seg. På kommuneplannivå må hovudføremåla bustad og fritidsbustad vidareførast i tråd med arealavgrensingane som ligg i noverande reguleringsplan.</p> <p>Det vil gjere prosessen med utarbeiding av ny reguleringsplan langt enklare.</p> <p>I. HISTORISK PLANSTATUS BAKGRUNN</p> <p>Det regulerte området i Folkestad vart etablert med si første utforming i 1988, med 5 bustadtomter under gnr./bnr. 279/2 & gnr./bnr. 278/12 (eigar Odd og Bjørg Folkestad). Det var vanskeleg med hustomter for nye innbyggjarar i bygda. Spreidd busetting på dyrkajord og tilgrensande areal ved etablerte tun var ikkje ønskeleg, og ingenting var regulert og klargjort for bustadar på impediment (skrinn utmark). Etter at det første huset (gnr./bnr. 278/14) var reist ganske snart (1990-91) meldte det seg ønske og trong om bygging frå fleire interessentar. Det neste var gnr./bnr. 278/18, utbygd 1994-95. Gnr./bnr. 278/15 var tinga på alt ved etablering av bustadfeltet, men var konsesjonspliktig grunna at interessant i etablering av feltet hadde fleire eigedomar, og vart kjøpt og løyst ut først etter mange år. Grunna potensiale for større byggeaktivitet vart utvida reguleringsplan fremja for og godkjent i Fjaler kommunestyre 12.11.1996 (sak 61/96). Bustadfeltet vart utvida til 11 tomter, mens hyttefelt på nedsida av fylkesveg 5655 vart samregulert mellom gnr./bnr. 279/2 & gnr./bnr. 278/12 og gnr./bnr. 278/7.</p>	<p>i at dette indikerer at det er byggeklare tomter i området.</p> <p>Vidare er det vist til at det er investert i pumpehus med borehol for grunnvatn. Dette talar òg for at det er tilrettelagt for utbygging i området.</p> <p>Det er vist til investering for hyttefelt i år 2000 og 2001 for serviceveg, VA, straum og telefonkablar. Kommunen ser at det er uheldig med desse investeringane ettersom utbyggingsareal no vert fjerna. Kommunen må jamvel vurdere den aktuelle reguleringsplanen opp mot dagens lovverk. Det er etter dette ikkje vurdert at det er grunnlag for å vidareføre det aktuelle hyttefeltet. Dette på bakgrunn av vurdering som er gjort av reguleringsplan i samband med opphevingsprosess som her har vore varsla. Det har vore mogleg å byggje ut hyttefeltet i fleire tiår no, utan at dette har skjedd. Kommunen kan ikkje vidareføre plan åleine av den grunn at det er gjort investeringar i feltet, ettersom vi må ta stilling til om planen er eit tilstrekkeleg styringsverktøy og at denne er i samsvar</p>
--	--	--	---

		<p>Terje Fretland kjøpte i 1997 den vestlegaste tomta i feltet, ved enden av vegen i bustadfeltet. Denne tomta er enno ikkje målt nøyaktig ut og fått gards- og bruksnummer.</p> <p>I hyttefeltet er den delen som høyrer under gnr./bnr. 278/7, bygd ut med 2 hytter. Den eine (gnr./bnr. 278/321) har tatt lang tid å ferdigstille (eigenoppført, flytta bygning), mens gnr./bnr. 278/317 (Ulrich Gerecke, Greifswald, DE) vart oppført i år 2000 og har straumforsyning frå trafostasjon i enden av servicevegen på gnr./bnr. 278/12.</p> <p>INVESTERINGAR</p> <p>Innan det regulerede området er det gjort store investeringar i infrastruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Veg i byggefeltet, bygd i 2 trinn: det første etter opphavsleg regulering i 1988, det andre med vegen nesten heilt rundt i 1997, etter reguleringa i 1996. Investert sum var vel 0,5 mill. kr i datidas pengeverdi. YSSE (seinare Sunnfjord Energi) og Telenorgjekk inn med delsum. Det ligg vassleidningar, avløpsrør, straumkablar, telefonkablar (no utdaterte) – og seinare (2018) trekt fiberkablar i eksisterande trekkerør, noko nygrave i grøft langs heile vegen. Dette medfører at alle tomtene er byggeklare. ➤ Vassforsyning (pumpehus med borehol mot grunnvatn på 150 m) og vassverk med fullreinsing (mekanisk/kjemisk) og digitale styringssystem. Dette er dimensjonert for alle 11 hus og 40-50 hytteeiningar, og var pålagt av Fjaler kommune i reguleringsarbeidet som starta i 1994 (ref. kommuneingeniør Magne Søggen, munnleg pålegg ved plansamtale). Investering på vel 1 mill. kr i nominell pengeverdi trinnvis gjennom fleire år, fram mot 2021-22. ➤ Infrastrukturinvesteringar i hyttefelt på gnr./bnr. 279/2 & gnr./bnr. 278/12 i år 2000-2001. Dette omfatta servicevegen, i omfattande grad (stor del av dette hyttefeltet) vassleidningar, avløpsrør, straumkablar, telefonkablar. Investeringa var på vel 0,5 mill. kr, der denne grunneigaren (Odd Folkestad med son Ove Johnny Folkestad) stod for hovudsummen, men Sunnfjord Energi og Telenor la også inn midlar. Grunneigar på gnr./bnr. 278/7 tok ikkje del, men kom hytteeigar på gnr./bnr. 278/317 straks til nytte, og hindra stolpeføring i hyttefeltet i strid med reguleringsplanen. ➤ Fiberkablar for Internet vart i 2018 lagt i bustadfeltet, og eksisterande og nye grøfter 	<p>med nasjonale og regionale interesser.</p> <p>Kommunen ser argumentasjon om at det er tilrettelagt for utbygging med infrastruktur m.m.. I forbindelse med oppheving av reguleringsplan er det jamvel gjort ei konsekvensutgreiing. Her er det vurdert at reguleringsplan slår dårleg ut på føresegner, manglande digitalt plankart, sett mot samfunnsdel, omsyn bak strandsone, samt omsyn til samfunnstryggleik. Plan er følgjeleg ikkje vurdert til å vere eit godt styringsverktøy. Kommunen er pliktig til å vurdere reguleringsplanar som er eldre enn 10 år, jf. pbl.§12-4 femte ledd. Det er ikkje vurdert at det er grunnlag for å vidareføre den aktuelle planen.</p> <p>Grunn til sakte utbygging</p> <p>Det er vist til at det mogelegeins vil vere mange interessantar framover. Dette er mogeleg. Kommunen har jamvel gjort ei vurdering av framtidig behov sett ut frå utbyggingspress i området. Det er i liten grad bygd ut her, til tross for at det i lenger tid har vore byggeklare tomter.</p>
--	--	--	---

		<p>vart etablert. Dette var i hovudsak eit spleiselag mellom Fjaler kommune (med statleg medverknad) og Telenor, truleg delkostnad på 0,1-0,2 mill. kr. Men bustadfeltet måtte også ta ein kostnad ved nye grøfter og oppattaking av eksisterande grøfter for ny legging av trekkerøyr, med utgifter på vel 0,1 mill. kr.</p> <p>GRUNN TIL SAKTE UTBYGGING PÅ SELDE TOMTER I BUSTADFELTET</p> <p>Dei 2 selde tomtene manglar ikkje interesse mellom kjøparane, men redusert trong gjennom desse åra, grunna omstende som har kome til. Fam. Otto Einen (gnr./bnr. 278/15) har vore ein pådrivar sidan starten i 1988, og har også heile vegen lagt inn eigne midlar i infrastrukturutviklinga. Men eigar sit også med 3 andre eigedomar i Ytre Fjaler (eigar/deleigar), og som handelsfolk i Hardbakke vidare med eigedom i Solund. Men det er stor familie i neste generasjonar, og høgst sannsynleg er det at desse etter kvart vil tre inn i eigedomane.</p> <p>Fam. Terje Fretland (den vestlegaste tomta bak i feltet) kom i den posisjon at det for ca. 15 år sidan vart overtaking av familien sitt gardsbruk på gnr./bnr. 276/1,7. Men familien er stor, med mange barn i tunet, og dermed er tal potensielle interessentar for tomt og eigedom stort.</p> <p>BORTGANG OG GENERASJONSSKIFTE – SAKTE UTVIKLING AV HYTTEFELT</p> <p>Hyttefeltsdelen på gnr./bnr. 278/7 kom etter kvart ut av kontroll for denne eigaren. Heile gardsbruket vart etter kvart seld til og underlagt eigar av gnr./bnr. 276/3,6, men samtidig kom omsetnaden av hyttetomter inn under advokat og arkitektfirma, begge i Førde. Dei fleste hyttetomtene er selde, men utan utvikling av infrastruktur.</p> <p>Hyttefeltsdelen på gnr./bnr. 279/2 & gnr./bnr. 278/12 vart hemma av alderdom og sjukdom mellom eigarar i 2 generasjonar.</p> <p>For 4 år sidan flytta Torill Folkestad, søster av Ove Johnny Folkestad, inn på bruket, og tok over som eigar av gardsbruket i juni 2023, etter arveoppgjær og dokumentarbeid med dei andre, attverande søskena. Dei siste åra har bruket status som konsesjons- og odelsfritt grunna storleik i landbrukssamanheng. Men med slike skiftingar i familiesituasjonen vil noverande eigar trenge tid til å omrømme seg for vidare utvikling av hyttefeltet.</p> <p>SAKTE UTVIKLING AV NÆRINGS LIV I YTRE FJALER</p> <p>Ytre Fjaler er eit ganske stabilt samfunn, litt tilbakegang gjennom generasjonar som etter</p>	<p>Det kan vere at det i framtida vil vere auka etterspurnad for tomter i området. Dette er vanskeleg å spå. Det er tatt høgde for utviding av nokre bustadtomter i tilknytning til bustadfeltet i reguleringsplan. I arealdel er det lagt inn så stort område som kommunen såg som mogeleg utan å leggje plankrav på området.</p> <p>Sakte utvikling av næringslivet i ytre Fjaler</p> <p>Det er vist til manglande dynamisk bustadmarknad i Ytre Fjaler ved til dømes auka arbeidsplassar på Lutelandet. Kommunen viser her til at det er sett av bustadtomter i Hellevik, Korssundet, Folkestad og Grytøyra. Alle tettstadane har tomten utan krav om vidare detaljregulering, medan det òg er felt i områda med krav om å utarbeide reguleringsplan. Samla sett er det 18 tomter til utbygging utan plankrav i arealdelen på desse fire tettstadane. Det er vidare sett av bustadområde på Grytøyra og i Korssund med krav om reguleringsplan. Bustadreserven er frå kommunen si side vurdert tilstrekkeleg for</p>
--	--	--	--

		<p>kvart går bort. Området har ikkje fått den progresjonen som ein lenge har sett føre seg, spesielt på Lutelandet.</p> <p>Det har vore mange prosjekt på Lutelandet, spesielt med riving av gamle olje- og gassplattformer, men det vart med den eine i 2016-2017. Ein hadde vore førespegla monnaleg tilflytting, og det var otte for bustad- og totemangel, og store planar vart lufta. Men det enda med innflogne, utanlandske arbeidarar for korte opphald.</p> <p>No er det planar om eit svært fiskeoppdrett på land. Dersom det skulle slå til, vil ein på nytt oppdage at vi ikkje har ein dynamisk bustadmarknad i Ytre Fjaler, og dei relativt få byggeklare hustomtene vil vere eit gullfunn ved ny næringsetablering og medfølgande bustadnaud.</p> <p>Ei gradvis næringsutvikling gjennom sakte vekst vil også krevje nye byggetomter i ein eksisterande bustadmarknad med svært liten dynamikk på omsetnad.</p> <p>II. FORHOLD VED TREKKING AV EKSISTERANDE REGULERINGSPLAN OG NYTT PLANARBEID</p> <p>Dokumentet «Kommuneplanen sin arealdel 2023-2035. Vurdering av reguleringsplanar» tar føre seg ei rekke moment som må kommenterast og korrigerast.</p> <p>*Det er vist til KU som slår fast at det ikkje er føresegner som gjeld bustadområdet. Det er relevante føresegner for hytteområde, men manglar byggegrense til sjø.*</p> <p>Føresegnene for bustadområdet var ganske sikkert gitt ved første regulering i 1988, men ved personars bortgang (grunneigar) og ved manglar i Fjaler kommune sitt planarkiv(arealmakebytte mellom Askvoll og Fjaler kommunar i 1990) ser desse ut til å ha gått tapt. Men reguleringskartet frå 1988 gir stor detaljeringsgrad på bygningar på gitte 5 tomter.</p> <p>*Det er vist til utklipp frå KU som presiserer at tomt og bygning ikkje stemmer med føremål, og at veg ikkje stemmer med føremål.*</p> <p>Dette ser ikkje vi kan stemme. Bygningar som i dag er oppførte, følger reguleringskart, og for hyttefelt sin del også reguleringsføresegner frå 1996 og fram til ny regulering i 2018. Vegane er heilt i samsvar med føremål, rundkøyrande veg i bustadfelt, og serviceveg i hyttefelt på gnr./bnr. 279/2 & gnr./bnr. 278/12.</p>	<p>denne planperioden.</p> <p>Forhold ved trekking av reguleringsplan og nytt planarbeid</p> <p>Det er vist til at føresegner har gått tapt frå kommunen sitt planarkiv etter arealmakebytte mellom Askvoll og Fjaler kommune i 1990. Kommunen er ikkje kjend med detaljane her. Det er i dag ingen føresegner utover dei som ligg i planregister i dag. Desse inneheld få føringar for utbygging, og er ikkje vurdert til å vere eigna styringsverktøy i forbindelse med byggesak. Plankart syner tenkt plassering av bygg og tomter. Plankartet er jamvel ikkje digitalisert og oppdatert.</p> <p>Det er i KU vist til at vegane ikkje stemmer med føremål. Kommunen ser at desse i hovudtrekk er bygd ut i samsvar for bustadfeltet. Her har det nok skjedd ei forskyving av plankart ved digitalisering som gjer at det ligg noko feil i kommunekart.</p> <p>Det er vist til at tomter er selde i hyttefeltet, og at veg er bygd i samsvar med føremål, men at det berre er to hytter som er ført opp. Kommunen kan</p>
--	--	--	--

		<p>*Det er vist til at området ikkje er utbygd*</p> <p>Manglande utbygging av hytter på gnr./bnr. 279/2 & gnr./bnr. 278/12 er korrekt stadfesta, men på gnr./bnr. 278/7 er 2 hytter bygde (gnr./bnr. 278/317 og 278/321), og fleire andre tomter selde.</p> <p>Vegen i bustadområdet stemmer prikkfritt med føremålet, og er følgd av alle øvrige delar/element av infrastruktur.</p> <p>*Det er vist til KU og vurdering av at hyttefelt ikkje er i samsvar med samfunnsdel*</p> <p>Hyttefelte på dei 2 eigedomane er felles regulert i nov. 1996, men det vestre under gnr./bnr. 278/7 fekk ei omregulering i 2018. Dette manglar det meste av infrastruktur, som skulle ha vore på plass, men drar nytte av utbygd infrastruktur på det austre feltet (under gnr./bnr. 279/2 & gnr./bnr. 278/12) som kom på plass i år 2000-2001, integrert med servicevegen. Dette gjeld per i dag elektrisitet til gnr./bnr. 278/317. For fleire funksjonar er det austre feltet meir utvikla på infrastruktur enn det vestre.</p> <p>*Det er vist til KU og vurdering av at hytter er i konflikt med strandsone*</p> <p>Det var innforstått at utvikling av hyttefeltet måtte skje innanfor 100-metersbeltet. Det var dette som var meningsfullt å utvikle mellom fylkesveg og strandsone. Og det var godkjent av Fylkesmannen på det tidspunktet.</p> <p>*Det er vist til KU for naturmangfald som vurderer at utbygging ikkje vil ha påverknad på lokalitetar.*</p> <p>Tilnærminga til naturmangfald er overflatisk. Faunaen kan ikkje avgrensast til berre det regulerte området, men eit større lokalområde. Innanfor det regulerte området har vi konstatert hekkande kjøtmeis, blåmeis, linerle og svarttrast, men for øvrig trekker det ei rekke andre fugleartar, avhengig av årstid (og fôringsbrett), spesielt interessant med artar som gråspett, utover dei vanlege fuglane i kråkefamilien. Men desse er berre innom i periodar på næringsjakt. Ei rekke rovfuglar (begge ørneartane, og hønsehauk og sporvehauk) er innom, men soknar til eit stort jaktområde. Bustadhusa med sine kjøkenhagar fører med seg ei rekke</p>	<p>ikkje sjå at det er oppført fritidsbustad i den delen av planen som her vert oppheva. For del av plan som inngår i nyare planendring er det jamvel etablert fritidsbustadar.</p> <p>Denne planen er vidareført. Området er følgeleg ikkje vurdert til å vere bygd ut.</p> <p>Reguleringsplan slik den er i dag legg til rette for ei større utbygging i strandsona. Det er i større grad ynskjeleg å byggje ut hyttefelt som allereie er bygd ut.</p> <p>Det er vist til at vestre del av felt, som er felles regulert med austre felt i 1996, i stor grad nyttar infrastruktur frå austre del. Vestre del er omregulert i 2018. Det er i KU vist til at austre del slår negativt ut vurdert mot samfunnsplan. Dette ettersom den legg opp til utbygging ved sidan av eit eksisterande felt, men med eigen infrastruktur. Det er ikkje regulert felles infrastruktur for dei to felte i plankart. Vestre del av plan er omregulert, og har eigen regulert tilkomst samt allereie nokre tiltak. Det er følgeleg vurdert som meir nærliggjande at vidare utbygging skjer i dette området, ettersom det er betre</p>
--	--	--	--

		<p>spesielle artar, som gulerle som jaktar insekt på kålvekstar (t.d. kålfly). Kulturlandskapet aukar naturmangfaldet.</p> <p>*Det er vist til KU for landbruks der det er vurdert noko konsekvens for landbruk då delar av skog må hoggast ned*</p> <p>Det regulerte området tar ingenting av fulldyrka jord, men derimot litt av muleg utmarksbeite for sau, som i dag er på austre del av hytteområdet under (under gnr./bnr. 279/2 & (under gnr./bnr. 279/2 & gnr./bnr. 278/12)2), men dette hindrar ytterlegare attgroing og sikrar biomangfald. Der er knapt litt lauvskog av middels bonitet, eit lite holt av osp nede ved sjøen på gnr./bnr. 278/7). Elles er det øvrige låg bonitet furuskog, og delar er fritt fjell (impediment). Urter-/staudesjiktet viser heller ingen teikn på høg bonitet.</p> <p>Heile bustadfeltet ligg på område med tynt jordsmonn, furuskog og låg bonitet, og til dels nake fjell (impediment). Høgbonitet finst slett ikkje i området.</p> <p>*Det er vist til KU for samfunnstryggleik der det er vurdert at tiltak kan råkast av stormflo. Delar av området ligg i aktsemdssone for marin leire.*</p> <p>Reguleringsplanen av 1996 har strenge vilkår om byggehøgde, men då med maks. byggehøgde og utforming, ikkje om minste høgde. Det kan reguleringsjuridisk neppe argumenterast omkring faren for 200-års-stormflo. Men det kan påpeikast at sjølve havstiginga ikkje vil verte særleg høg dei komande 200 åra. Utleigehusvære/sjøhusa vil liggei ein lun del av vågen, også skjerma med holmar/små øyer mot vest der ingen bårer frå havet (Buefjorden) kan bryte.</p> <p>Fullstendig gal er påstanden om fare for marin leire (og derav kvikkleire) i bustadområdet. Dette ligg på fjellrygg med berre tynt jordsmonn, mest organisk jord (råhumus) over litt sandavsetningar (jordsmonn som podsoljord) og mindre felt (flekke) med opphaveleg myrjord. Det er av dei magraste lausmassane i Folkestadbygda.</p> <p>*Det er vist til KU angående klimautslepp og at det er planlagt nedbygging av 0,8 daa myr, samt mogelegeins 12,2 daa av lauvskog*</p> <p>Som jordfattig byggegrunn (stort sett impediment), som aldri kom til fulldyrking eller</p>	<p>plangrunnlag for dette området. Vidare vil ein i større grad samle tiltak, heller enn å få ei spreidd utbygging i strandsona. Slik utbygging er i større grad vurdert å til å vere i samsvar med nasjonale og regionale mål for strandsona.</p> <p>Vidare er merknad retta mot KU-vurdering for strandsona. Her er det vist til at dette vart godtatt av fylkesmann på vedtakstidspunkt for reguleringsplan. Kommunen vurderer at utbyggingsområde er i konflikt med dagens regelverk og retningslinjer for utbygging i strandsona. Det er ikkje vurdert at noverande plan i tilstrekkeleg grad sikrar at omsyn til strandsona vert varetatt ved utbygging. Det er vurdert som negativt å leggje til rette for ei utbygging av hytter i strandsona som vist i den aktuelle reguleringsplan. Dette vil medføre fleire tiltak i strandsona, der nokre ligg heilt i sjøkant. Dette er i eit område som pr i dag ikkje er utbygd.</p> <p>Det er vist til at tilnærming til naturmangfald i KU er overfladisk. Det er i KU ikkje vist til stor</p>
--	--	--	--


		<p>naturbeite med grassetnad gjennom historia, men derimot lyngmark med furu, må dette reguleringsområdet vere det mest klimavenlege og utanfor ei naturkrise, og som kan nyttast til byggeføremål.</p> <p>Lauvskogen er som det tidlegare er omtalt, av middels bonitet, og er på eit sjønært område som ikkje er lagt ut til hyttetomter etter reguleringsplanen.</p>	<p>problematikk knytt til plan på dette punkt. Det er følgjeleg ikkje ein avgjerande faktor for val om å oppheve plan.</p> <p>Det er så vist til landbruksinteresser i KU-vurdering. Merknad viser i grunn til fleire av same tilhøva som kommunen legg til grunn i KU, der område slår inn «middels» med nokre negative verknadar. Det er jamvel usemje knytt til høgbonitet for lauvskog der KU viser til at det finnast i delar av område, medan innsendar meiner det ikkje finnast i området. Kommunen viser igjen til KU. Det er tale om areal som grensar mot fulldykra mark. Det er vidare vist til lauvskog av middels bonitet, men viser òg til høgbonitet i delar av området (sjå og gardskart/nibio). Det er vist til noko konsekvens for landbruk ettersom delar av skog må hoggast.</p> <p>For samfunnstryggleik viser kommunen til KU og at nokre tiltak er i konflikt med stormflo. Det er generelle føringar til utbygging i strandsona, både i TEK17, men òg i ny arealdel på dette punkt.</p>
--	--	---	---


		<p>Omsyn til marin leire er omtalt i merknad. Dette gjeld for øvre del av bustadområdet i planen. Dette er basert på aktsemdskart frå NVE.</p> <p>Under klimautsleppsreduksjon er det i merknad vist til at området er klimavenleg til utbygging, basert på vurderingar under landbruksinteresser og naturmangfald. Det er i KU vist til at det er 2,9 daa myr i området, der 0,8 daa er lagt ut til utbygging. Vidare er det vist til tap av skog ved utbygging. På bakgrunn av dette vurderer kommunen at området slår «middels» ut på KU, men nokre negative følgjer ved utbygging.</p> <p>Generelt mot forhold til ny arealdel og kommunen si vurdering i samband med denne prosessen.</p> <p>Det er vist til at det er tilrettelagt for utbygging. Kommunen har opna for utviding av bustadeiningar i kommuneplanen sin arealdel, utan krav om detaljregulering før utbygging. Dette inneber at desse tomtene framleis ligg som byggeklare. Ved avsetting av tal på einingar til utbygging</p>
--	--	--

		<p>må kommunen vurdere kva behov som reelt er. Dette er gjort alle stadar i kommunen. Her har ein forsøkt å setje av byggeklare tomter i fleire tettstadar i kommunen. Etter vedtatt reguleringsplan (i første omgang i 1988) er det bygd to hus innanfor planområdet. Kommunen har for neste planperiode for arealdel satt av til utbygging av tre nye einingar i det aktuelle feltet, samt tilrettelagt for bustadar andre plassar i Ytre Fjaler (sjå kommentar ovanfor). Ut frå historikk for utbygging i området er dette vurdert som tilstrekkeleg for neste planperiode. Skulle det bli auka press på området, må kommunen ta ny stilling til dette ved framtidig revisjon av arealdel.</p> <p>Avgrensing av området er vidare til dels gjort mot aktsemdssone for marin leire i kart. Dersom kommunen hadde teke inn dette arealet ville det ha kome krav om detaljregulering på området, ettersom grunnforhold må vere avklart på siste plannivå før byggesak.</p> <p>****</p> <p>Som vedlegg ligg òg skriv retta mot dei</p>
--	--	---

			folkevalde i kommunen. Dette er gjennomgått i samband med merknad. Det er ikkje vurdert at det er moment som skal kommenterast ut av administrasjon her.
Folkestad plan-id: 4646_200805	Torill Folkestad, Anne og Karl-Jan Erstad, Laila og Otto Einen, samt Terje Fretland	<p>TILVISING TIL VÅRE TIDLEGARE DOKUMENT I AUGUST OG DESEMBER 2023</p> <p>Vi viser i utgangspunktet til våre fyldige merknader 11.08.2023 til Fjaler kommune til første høyringsrunde av 11.07.2023, og vidare til vårt brev av 21.12.2023 til alle kommunestyrepolitikarane, med kopi til administrasjonen i Fjaler kommune, til denne andre høyringsrunda av 12.12.2023. Vi ber dykk gå nøye gjennom desse dokumenta.</p> <p>Det har kome oss til kjennskap at administrasjonen i Fjaler kommune vil fremje kommuneplanen sin arealdel for formannskapet i møte 01.02.2024, og deretter Fjaler kommunestyre i møte 15.03.2024. Heller ikkje ved ei handsaming i formannskapet 07.03.2024 vil tida vere tilstrekkeleg for å gå gjennom 23 planar.</p> <p>Sakshandsamar på plansida er i permisjon, og det ville heller under ingen omstende vere sjanse til å handtere høyringssvara på 1 veke.</p> <p>Det er oppsiktsvekkande brot på forvaltningslova og plan- og bygningslova.</p> <p>Desse høyringssvara frå vår side ligg til grunn for vår protest mot trekking av reguleringsplanen, i staden for ei forlenging med nødvendige oppdateringar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bustad- og hyttefeltet som er fellesregulert, først i 1996 som fellesplan, har ei framifrå plassering. Det fortrenger ikkje annan aktivitet og bruksføremål, tar ingenting av landbruksareal, ligg på område med rein berggrunn, evt. med tynt jordsmonn over, og har knapt nok myrflekkar mellom bergrabbane. ✓ Dei biologiske kvalitetane i feltet er ikkje unike, men ganske like naturtypen over eit stort utmarksområde i Folkestad og elles i Ytre Fjaler, og i hovudsak prega av middelstil lågbonitet furuskog på grunt jordsmonn. ✓ Det er gjort store investeringar på 3 mill. nominelle NOK i veg rundt bustadfeltet, serviceveg i hyttefeltet, vidare i digitalt styrt vassverk med mange reinsetrinn og etablert brannhydrant inne på bustadområdet, lagt ut vass- og avløpsleidningar, trekkerøyr med kablar for elektrisitet, telefoni og fiber for Internett. Det omfattar langt 	<p>Administrasjonen viser til at det er sakshandsamar på plan. Vidare er det ikkje lagt opp til vedtak i februar. Utover dette kan det presiserast at administrasjonen ikkje skal gå gjennom 23 planar på dette tidspunkt. Vurdering av reguleringsplanane er allereie gjennomført. På dette tidspunkt skal vi vurdere innspel og merknadar til oppheving. Tidsbruk knytt til dette varierer ut frå kor mange nye problemstillingar som oppstår, herunder om det er nye forhold som må vurderast. Dette vil følgeleg variere. Administrasjonen fremjar ikkje sak for vedtak før det er vurdert at saksutgreiing er tilstrekkeleg, jf. bl.a. fvl.§17.</p> <p>Punkt som er lista opp omfattar feltet si plassering, biologiske kvalitetar, investeringar og byggeklare tomter. Desse tilhøva er vurdert i merknad ovanfor.</p> <p>Spørsmål om</p>

		<p>på veg også hyttefeltet. Alle bustadtomtene er byggeklare. Det skal understrekast at alt dette er private midlar, og det har ikkje lege Fjaler kommune til byrde. Hadde kommunen vore involvert i eit felt som dette, ville utan tvil også kommunen ha vore meir forsiktig i omgang med forvaltning av eigne investeringar. Desse utbetringane/investeringar er gjort gjennom heile perioden frå 1996 til i dag, vassverk med store oppgraderingar i 2020-21, fiber i 2018. Ein kan derfor ikkje påstå at det ikkje har vore aktivitet i området.</p> <p>✓ Dette feltet er det største i Ytre Fjaler med ledige, byggeklare tomter (7 av 11), og som har fullt utbygd infrastruktur. Utan dette er det nesten ingenting å tilby innflyttarar som vil bygge, før infrastruktur er bygd ut, anten vi ser det som sakte tilflytting eller om det skal kome ny og stor aktivitet, som på Lutelandet. Vi ser at vi faktisk får ein situasjon med byggeforbod i området, inntil kommunen etter ein komande trong vil setje i gong med nyreguleringar av andre felt i Ytre Fjaler, og ein slik prosess tar minst 2-3 år.</p> <p>✓ Skulle reguleringsplanen trekkast med den følgje at 6 av 11 tomter skal ut, saman med hyttefeltet, vil vi påpeike at dette området med alle gjennomførte inngrepa ikkje framstår som urørd natur. Det er alt ei påbyrja utbygging med sine nødvendige inngrep for busetnad. For hyttefeltet sin del er det ingen skade at ei full utbygging tar lengre tid. I nasjonal samanheng er den store uroa nettopp dei svære og raske utbyggingane som eser utover eit landskap på kort tid, og før ein kan rekke å samle røymsler og gjere modifikasjonar.</p> <p>✓ Vi stiller spørsmål om lovheimel for trekking av reguleringsplan der store fysiske inngrep alt er gjort, og det er gjort svært store investeringar i infrastrukturen. Det grensar til ekspropriasjon, og ekspropriasjon/oreigning bygger på prinsippet om fullt vederlag. Vi varslar i så fall økonomisk søksmål mot Fjaler kommune, og våre investeringar har ein langt høgare dagsverdi enn summane som var brukte i perioden 1997-2022 (inflasjon og forrenting).</p> <p>ALTERNATIV: FORLENGING AV REGULERINGSPLAN MED OPPDATERING ETTER NYE PLANKRAV I NY TID</p> <p>Vi har vorte kjent med framgangsmåten og handtering av krava frå Statsforvaltaren i andre</p>	<p>erstatning</p> <p>Det er vist til at trekking av reguleringsplan der store fysiske inngrep er gjort grensar mot ekspropriasjon. Det er varsla om økonomisk søksmål mot kommunen ved gjennomføring av prosess. Administrasjonen si vurdering er at det klare utgangspunktet er at det ikkje ligg føre grunnlag for erstatningskrav ved oppheving av den aktuelle planen.</p> <p>Det er vist til andre kommunar som nyttar eldre reguleringsplanar for å unngå å vrake områda, idet ny regulering har høge kostnader og krev stor tidsbruk. Til dømes ved å hente nye rapportar som møter dagens krav. Det er ikkje vurdert at planen oppfyller krav for vidareføring. Det er vidare delar av plan som ikkje er ynskjeleg å ha med vidare til utbyggingsområde, blant anna grunna konflikt til omsyn som strandsone. Utbyggingsområde er følgjeleg vurdert til å vere i strid med regionale og statlege retningslinje.</p> <p>Eventuell endring av reguleringsplan for å oppnå dagens krav, ville utløyse full planprosess. Det er vurdert at det er mest omsynsmessig</p>
--	--	--	--

		<p>kommunar. Det gjeld både i dette fylket og i andre fylke i landet.</p> <p>Det er naturleg å nemne Vik kommune i Sogn. I Vik har kommunen vurdert at dei gamle reguleringsplanane har stor verdi og mange gode kvalitetar, og det er ikkje tenleg eller gunstig å vrake desse områda, og etter kvart legge ut nye område for regulering, med stor tidsbruk og høge kostnader. Kommunane har ofte heller ikkje tilstrekkeleg med ressursar til dette arbeidet, i konkurranse med andre oppgåver.</p> <p>Det er betre å få etablert nye rapportar som møter moderne tilleggskrav, når ein kjem til det punktet at nye tomter i regulerte område skal byggast på.</p> <p>Desse rapportane skal møte dei aktuelle tema som Statsforvaltaren etterspør: naturmangfald, naturtype og naturfare.</p> <p>Vi krev at Fjaler kommune legg til sides desse trekkingane av velutvikla reguleringsplanar, og heller kan velje ei tilnærming og løysing som vi ser i t.d. Vik kommune.</p>	<p>å oppheve reguleringsplan.</p>
<p>Kjøsnes plan-id: 4646_197401</p>	<p>Trond Naustdal</p>	<p>Er medeigar i hytte på Nordre Kjøsnes 95 (gnr. 24 bnr. 59 og 150). Vi, og sikkert andre hytteegarar i feltet, har tinglyst båtfesterett på Kjøsneset i nord-aust for Kyravika, sjå markert på opplasta kartutsnitt. Det er her vi har båten liggande når vi ikkje er på hytta pga værforholda på vestsida av neset. Er dette tatt omsyn til i den nye planen for området, eller vil vi få erstatta denne retten vi har på annan måte ?</p>  <p>Vi og ein godkjent avtale med grunneigar om flytebrygge saman med eigar av Nordre Kjøsnes 93, som ligg på vestsida av Kjøsneset i tilknytning til hyttetomtene våre. Får varsla endring noko konsekvens for denne ?</p>	<p>Båtfesterett er eit privatrettsleg tilhøve som ikkje vert regulert av arealplanen. Dette er såleis ikkje eit tilhøve kommunen har noko med å gjere. Område som legg til rette for båtplass er primært arealføremål «småbåthamn» i ny arealdel.</p> <p>Flytebrygge er generelt sett eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova.</p> <p>Det er lagt ut nokre område for småbåthamner på Kjøsnes. Desse ligg ikkje i område som omtalt reguleringsplan fangar opp. Her er det i utgangspunktet krav om detaljregulering før utbygging, med visse unntak frå dette plankravet.</p>

			Oppmodar om å ta kontakt med kommunen ved eventuelle spørsmål knytt til søknadsplikt og prosess ved slikt tiltak.
Kjøsnes, plan-id: 4646_197401	Marit og Rune Kapstad	<p>Vi har hytte på Nordre Kjøsnes 79 (G/B 24/97) og kjem inn under Kysnset Plan 197401. Har båtfeste på Kjøsneset og lurer på kvifor ikkje båtfeste / båtstø er tegna inn i planen?</p> <p>På gamalt kart datert 24/06. 1974 « Flatereguleringsplan Kjøsnesområde» Der står det inntegna båtstø og badeplass! Vi og andre i hyttefeltet har båtane våre liggande der.</p>  <p>Er det noko plan for dette og kvifor er ikkje dette tatt med i reguleringsplanen? Badeplassen er øydelagd av oppdrettsanlegg på utsida! Her kjem til tider mykje slam som griser til båtane og gjer det lite fristane å bade der! Lurer på kvifor oppdrettsanlegget ikkje er med i den ny reguleringsplanen?</p>	<p>Det er ikkje vurdert at det skal tilretteleggast for småbåthamn i alle områder der det ligg båtar. Dersom ein har eksisterande løyve til tiltak, vil ikkje dette gå vekk som følgje av endring i arealføremål.</p> <p>Framtidig KPA opnar for småbåthamn som fellestiltak enkelte plassar på Kjøsnes. Her er det som utgangspunkt plankrav før tiltak kan etablerast, med visse unntak frå dette. Sjå elles svar i merknad ovanfor.</p> <p>Oppdrettsanlegg er regulert inn i kommuneplanen sin arealdel.</p>
Furuneset Industri, plan-id: 4646_199401	Norsalmon eigedom AS v/ Harris Advokatfirma	<p>SAK 23/873 - MERKNAD TIL OPPHEVING AV REGULERINGSPLAN</p> <p>Harris Advokatfirma bistår eier av gbnr. 234/29 i Fjaler kommune, Norsalmon Eigedom AS, i forbindelse med oppheving av reguleringsplanen «Fureneset industri» med planID 199401. Vi har fått frist til å komme med innspill innen 23.01.2023. Merknaden er derfor fremsatt rettidig. På vegne av grunneier vises det til tidligere innsendte merknader i brev datert 16.08.2023 og 19.12.2023.</p> <p>Vedlegg 1: Brev datert 16.08.2023 m/vedlegg Vedlegg 2: Brev datert 19.12.2023 m/vedlegg</p> <p>De standpunkter som fremgår av brevene, hva gjelder oppheving av reguleringsplanen, fastholdes.</p>	<p>Merknad til oppheving av reguleringsplan</p> <p>Denne delen er tatt til orientering. Innhold vert nærmare svart ut etter punkt som er lista opp i innsendar sitt vedlegg 1.</p> <p>Presiserer at merknad knytt til endring i KPA vert handsama i eige vedlegg knytt til denne saka. Dette skriv tek føre seg vurdering av oppheving av</p>

		<p>Dersom kommunen mot formodning vil oppheve planen, forutsettes det at forslag til KPA bestemmelse pkt. 1.3 bokstav c) innebærer at grunneier kan sikre eksisterende kai på industritomten, f.eks. med en steinfylling, uten å måtte utarbeide en reguleringsplan for sikringsarbeidet. Dersom dette ikke omfattes, bes det om at kommunen korrigerer forslag til KPA pkt. 1.3 bokstav c) slik at også slike tiltak får unntak fra plankravet.</p> <p>Dersom kommunen mot formodning vil oppheve planen, forutsettes det at kommunen setter inn byggegrense langs formåls grensen i KPA for næringseiendommen. Om ikke vil all form for utvikling på den godkjente industritomten, som ligger helt ned til sjø, stagnere. Herunder også gjennomføring av mindre tiltak som er unntatt fra plankrav og/eller søknadsplikt etter KPA og plan- og bygningsloven.</p> <p>MERKNAD TIL VARSEL OM OPPSTART - OPPHEVING AV REGULERINGSPLAN - FURENESET INDUSTRI PLAN ID 199401</p> <p>I.</p> <p>Det vises til kommunens brev dat. 11.07.2023 med overskrift «Oppheving av reguleringsplanarVarsel om oppstart», sendt til Norsalmon Eigedom AS («Norsalmon»).</p> <p>Denne merknad sendes på vegne av Norsalmon som eier av gnr. 234 bnr. 29 i Fjaler kommune og gjelder varsel om opphevelse av reguleringsplan – Fureneset Industri plan id. 199401 («Reguleringsplanen»/ «Planen»).</p> <p>Gnr. 234 bnr. 29 inngår i sin helhet i Reguleringsplanen, en Reguleringsplan som Norsalmon selv var bl.a. forslagstiller til. Norsalmon har fått utsatt frist til 16.08.2023 med å komme med merknader og disse merknader er sendt innenfor fristen.</p> <p>II. Innledende merknader</p> <p>Innledningsvis markeres at det reageres på saksbehandlingen når det sendes ut brev midt i fellesferien med kort merknadsfrist til like etter fellesferien.</p> <p>Temaet er også del av rullering av KPA som har pågått over flere år og tas først opp nå på slutten med korte frister.</p> <p>En så kort merknadsfrist som i det vesentlige løper i fellesferien fremstår i denne situasjonen som uakseptabel kort. Denne merknad er derfor foreløpig og det tas forbehold om ytterligere anførslor og bevis.</p>	<p>reguleringsplan. Der det er naturleg å vise til KPA vil dette bli gjort, ettersom det er eit samspel i prosessane her.</p> <p>Viser innleiingsvis til at det ikkje er gjort endringar i fritak frå plankrav i KPA. Det er heller ikkje gjort endring i vurdering av oppheving av den aktuelle reguleringsplanen.</p> <p>Det er vurdert at byggegrense må fastsettast i samband med utarbeiding av ny reguleringsplan.</p> <p>Merknad om varsel om oppstart – I</p> <p>Tatt til orientering.</p> <p>Innleiande merknad – II</p> <p>Det er vist til at det er negativt at det vert sendt ut brev midt i fellesferien. Dette er tatt til orientering. Uttalefrist er vurdert til å vere i samsvar med pbl.§12-10.</p> <p>Arbeidet med vurdering av eldre reguleringsplanar har pågått over lenger tid etter dialog med Statsforvaltaren i Vestland i samband med 3 gongs høyring. Dette er noko av grunnen til at det har vore langt tidsrom mellom dei to høyringane, idet det har vore prioritert ein grundig gjennomgang av</p>
--	--	---	--

		<p>En opphevelse av gjeldende Reguleringsplan har både store rettsvirkninger og økonomiske virkninger for Norsalmon.</p> <p>Det vises også til at dette er et helt nytt og for Norsalmon ukjent tema tilknyttet rullering av kommuneplanens arealdel som ble utlagt til 3 gangs høring så lang tilbake i tid som 02.12.2021 og først nå i september og nærmere 2 år senere skal legges ut for 4 gangs høring.</p> <p>Kommunen har hatt rikelig tid på å ta temaet opp om det var sentralt, herunder med grunneier og varslet om at dette var et tema og gitt en vesentlig lenger merknadsfrist.</p> <p>Det registreres også at kommunens vurdering av reguleringsplaner foreligger 06.07 2023 («Vurdering/en») uten at Norsalmon/eier av virksomheten er kontaktet. Det fremstår som om temaet er kommet inn som et «hastverksarbeid» helt på slutten i rullering av kommuneplanens arealdel og som lite gjennomtenkt. Hadde dette vært sentralt skulle det selvfølgelig vært tatt opp mye tidligere i rulleringsprosessen og kunne vært behandlet med en betryggende prosess, slik temaets alvorlighet fortjener.</p> <p>Som det vil bli gjennomgått under følger ovennevnte også av at Vurderingen bygger på uriktig både faktisk og rettslig grunnlag.</p> <p>Dette er forsterket ved at Norsalmon som nevnt ikke er blitt kontaktet i forkant, noe som er sentralt bl.a. for klargjøring av korrekt faktum. Særlig forholdet mellom Norsalmons bruk og planlagte bruk av eiendommen i samsvar med den oppdaterte Reguleringsplanen fra 1999 skulle vært klargjort. Dette er det ikke spor av i kommunens Vurdering.</p> <p>Vurderingen blir som følge av at den bygger på uriktig faktagrunnlag, mangelfull og leder til uriktige/sviktende konklusjoner som det ikke er rettslig grunnlag for.</p> <p>Endelig synes ikke forholdet mellom reguleringsplan, plan og bygningslovens generelle regler og regler om trinnhøyde mellom planer være vurdert, når det i Vurderingen konkluderes med at «Reguleringsplanen bør opphevast».</p> <p>III. Innledende rettslig utgangspunkt Reguleringsplanen er fullt tjenlig for eiendommen som er utbygget som en industrieiendom.</p> <p>Dette gjelder både for aktuell og fremtidig bruk som industrieiendom for sjørelatert virksomhet, slik eiendommen også historisk har vært brukt.</p>	<p>reguleringsplanane i kommunen.</p> <p>Det er vist til at kommunen si vurdering bygger på uriktig faktisk og rettsleg grunnlag, og at dette vert gjort greie for i det følgjande.</p> <p>Det er vist til at kommunen ikkje har kontakta Norsalmon for klargjering av korrekt faktum, bl.a. med tanke på planlagt bruk av eigedom i samsvar med oppdatert reguleringsplan frå 1999. Det er vist til at dette leia til uriktige konklusjonar, utan at grunngeving er nærmare spesifisert her.</p> <p>Vist til at forholdet mellom reguleringsplan, plan og bygningslova sine generelle reglar og reglar om trinnhøgde mellom planar er vurdert i konklusjon om oppheving. Forholdet mot pbl er ein del av vurdering av bl.a. planen som styringsverktøy. Plan- og bygningslova vil slik planen ligg i dag vere eit sentralt styringsverktøy ved byggesak, i mangel av spissa føringar i noverande reguleringsplan. Forholdet til ny arealdel er trekt fram i samband med</p>
--	--	--	--

		<p>Reguleringsplanen har gitt og gir Norsalmon rett til å utvikle og disponere eiendommen i samsvar med Planens vilkår. Dette gir Norsalmon nødvendig forutberegnelighet på både kort og lang sikt for sjørelatert virksomhet på eiendommen.</p> <p>Særlig viktig for Norsalmon er dette når utbyggingen på eiendommen allerede er foretatt i samsvar med reguleringsplanen til industriformål.</p> <p>Et vedtak om opphevelse av Reguleringsplan må være saklig begrunnet i reguleringsmessige hensyn.</p> <p>Vi kan ikke se at det foreligger saklig reguleringsmessig begrunnelse for opphevelse av denne reguleringsplan for industri. Dette bl.a. ved at eiendommen også i ny kommunedelplan er foreslått til næringsområde som omfatter industriformål, jfr også kart og planforskriften.</p> <p>Det er i denne sammenheng også vanskelig å se hva som gjør det nødvendig å oppheve Reguleringsplanen. Reguleringsplanen er fullt tjenlig for en eiendommen og bruk av den som en industrieiendom attraktiv for sjørelatert virksomhet med utgangspunkt i potensiale i eksisterende bygningsmasse og etablert/regulert kaiområde.</p> <p>Dette også i samsvar med kommunens ønske om industrivirksomhet og tilhørende arbeidsplasser. Opphevelse av Reguleringsplanen vil i realiteten innebære at denne mulighet for industrivirksomhet/nye arbeidsplasser reduseres vesentlig.</p> <p>IV. Faktafeil/rettsanvendelsesfeil Kommunens Vurdering på side 13 flg. bygger flere steder på uriktig og ufullstendig faktum, samt feil rettslig vurdering særlig opp mot Plan og bygningsloven (L 27.06.2008 nr. 71) (Pbl.). Innledningsvis og av særlig betydning er at kommunens Vurdering bygger på feil plangrunnlag.</p> <p>Dette innebærer at det i Vurderingen på side 13 flg. uriktig blir konkludert med at det ikke er samsvar i plankartet i forhold til tomter, bygninger og tiltak med byggeformål. Særskilt er det påpekt at det er «mindre avvik på alle bygninger» og det er «fylt ut i sjø utover byggeformål».</p> <p>Senest i 1999 ble det etter søknad foretatt en mindre vesentlig endring av Reguleringsplanen i samsvar med reguleringsføresegnene § 7.5. Dette innebar utvidet planområde med utfylling i sjø samt inntegning av bygningsmassen på eiendommen.</p>	<p>vurdering av merknad her.</p> <p>Innleiande rettsleg utgangspunkt – III Det er vist til at reguleringsplan er fullt tenleg for eigedom som er utbygd som industrieigedom. Kommunen har gjennom vurdering av plan kome fram til at planen ikkje er tenleg til vidare utvikling etter dagens krav. Dette følger av vurderingsdokument for oppheving av planar.</p> <p>Det er vist til at utbygging på eigedom er føretatt i samsvar med reguleringsplan. Det er mindre avvik på veg og bygningar her. Fylling i sjø er som dykk viser til fanga opp av planendring i 1999.</p> <p>Det er vist til at det ikkje ligg føre sakleg reguleringsmessig grunngeving for oppheving av planen. Dette sett i lys av at området òg er lagt som næring i KPA.</p> <p>Grunngeving for oppheving følger av vurdering av planen i vurderingsdokument . På bakgrunn av denne vurderinga kan ikkje kommunen sjå at planen er eigna for vidareføring i ny arealdel.</p>
--	--	--	--

		<p>Bevis bilag 1; Kopi av melding om politisk vedtak: reguleringsplan for industri området ved Fureneset – endring dat. 14.06.1999 vedlagt saksframlegg, søknad og tillatelse fra Kystverket.</p> <p>For helhetens skyld legges også reguleringsbestemmelsene frem.</p> <p>Bevis bilag 2; Kopi av reguleringsføresegner</p> <p>I tillegg til påpeking av denne sentrale faktafeil har vi merknader til de konkrete punkter som er vurdert i Vurderingen. De behandles fortløpende.</p> <p>Når det i Vurderingen anføres uten nærmere konkretisering at «Planen har ingen konkrete føringer», så er dette en konklusjon som er uriktig og forøvrig av liten relevans for vurderingen da eiendommen i det vesentlige allerede er utbygget.</p> <p>Det følger på side 4 i Vurderingen at vurderingsmetoden som er lagt til grunn som sentrale for føringene i reguleringsplanene er forholdet til utnyttingsgrad, byggehøyder, terrengtilpassing og byggegrenser.</p> <p>Det er disse føringene som etterspørres av kommunen i føresegnene når det gjelder egnethet som styringsverktøy.</p> <p>Når det gjelder byggehøyde og plassering er dette regulert føresegnene § 7.1, evt. supplert med pbl. § 29-4.</p> <p>Når det gjelder terrengtilpasninger er dette også ivarettatt i reguleringsføresegnene § 7.1 evt. supplert med pbl. § 29-2.</p> <p>Når det gjelder forholdet grad av utnytting jfr, også pbl. § 12-7 nr. 1 kan dette erstattes/inntas i kommuneplanens arealdel slik det er gjort i føresegnene i forslaget pkt. 2.7 d.</p> <p>Konklusjonen er således at de sentrale føringene som etterspørres som styringsverktøy er oppfylt i Reguleringsplanen eller evt. kan suppleres med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Det konkluderes videre i Vurderingen at det er «avvik på alle veger». Dette kjenner ikke Norsalmon seg igjen i og det er under enhver omstendighet kun helt marginale avvik.</p> <p>Norsalmon måtte også gå til ekspropriasjon for å erverve areal for å oppfylle krav til veg/vegbredde midt på 1990 tallet.</p> <p>Det er korrekt at «området i det vesentlige er utbygd», med unntak av i det vesentlige noe nytt kai areal og areal som skal benyttes til parkeringsplass</p>	<p>Området er videre lagt inn i KPA for å legge til rette for at eventuell videreutvikling av området kan realiserast i samband med utarbeiding av ein ny detaljreguleringsplan .</p> <p>Faktafeil/rettsbruksfeil – IV</p> <p>Vist til at vurdering på s 13 bygger på feil grunnlag sett mot pbl og at det er nytta feil plangrunnlag, som igjen medfører uriktige konklusjonar.</p> <p>Det er i vurdering av reguleringsplan vist til plankart av 1994. Det er riktig at det er gjort ei planendring i 1999 som omfattar endring i plankart. Dette kartet er ikkje framheva i vurderingsdokument . Denne endringa medførte riktig at det ikkje er fylt ut i sjø utover byggeføremål. Det er mindre avvik frå kart etter mindre endring knytt til bygningar og veg, som er trekt fram i vurderingsdokument et.</p> <p>Det er vist til faktafeil ved at «planen har ingen konkrete føringer» og at det er av liten relevans. Vurderinga av reguleringsplan er på dette punkt til føresegnene. Førsegnene set få, tilnærma ingen,</p>
--	--	--	--

	<p>ut fra de behov den virksomheten som til enhver tid driver på eiendommen måtte ha.</p> <p>I dag er virksomheten midlertidig begrenset til lager og kontor. Det er således uriktig når det i vurderingen anføres at området i dag ikke er i bruk.</p> <p>Ut fra eiendommens beliggenhet til sjø og med eksisterende og fremtidige kaianlegg i samsvar med Reguleringsplanen og dens potensiale er eiendommen attraktiv også for annen type industrivirksomhet. Det arbeides med å få industrivirksomhet tilpasset Reguleringsplanen etablert på eiendommen..</p> <p>Det anføres i Vurderingen uten nærmere begrunnelse/konkretisering at «Reguleringsplanen ikke er i samsvar med samfunnsdelen».</p> <p>Dette anføres også at denne konklusjon ikke er korrekt for denne sjørelaterte industrieiendom med egen etablert og regulert kai areal mm som gjør den attraktiv for å tiltrekke seg virksomhet for å skape nye arbeidsplasser i kommunen. Utvikling av industriområdet er i tråd med kommuneplanen sin samfunnsdel med mål om vekst i næringslivet og positiv folketalsvekst (samfunnsdelen side 6).</p> <p>Planen er også i samsvar med samfunnsdelens mål om at kommunen vil være åpen for gründere som vil etablere næringsdrift i kommunen, uavhengig av type virksomhet (side 7).</p> <p>Videre er planen i tråd med samfunnsdelens strategi om å sikre tilstrekkelig egnet areal til handel og industri, slik at lokale virksomheter kan ekspandere og nye komme til (side 10).</p> <p>Det har tidligere vært drevet fiskemottak ved anlegget og en eventuell gjenoppstart av fiskerelatert aktivitet, vil være i tråd med samfunnsdelens strategi om opprettholdelse og styrking av fiskerinæringen (side 11).</p> <p>Ut fra det som følger over tilknyttet Reguleringsplanens utstrekning etter mindre vesentlig reguleringsendring i 1999, er det direkte galt når det i Vurderingen under Strandsone anføres at: «det er vesentlig fylt ut i strandsona utover det planen legg opp til».</p> <p>Når det gjelder forhold til det som er opplyst som 3,1 da landbruksareal stiller Norsalmon både spørsmål med om oppgitt størrelse er korrekt og om oppgitt bonitet er korrekt. Uavhengig av dette utgjør arealet en så liten del av arealet innenfor</p>	<p>rammer for utforming av tiltak. Føresegnene er ikke vurdert til å vere eit godt verktøy for eventuelt framtidige tiltak i området.</p> <p>Dette taler isolert for at det ikke er omsynsmessig å vidareføre plan, idet den har liten verknad for framtidig utvikling av området. Området er, som vist til, bygd ut. I ny KPA er det opna for nokre tiltak som har fritak frå plankrav. Ved større tiltak er det jamvel krav om ny reguleringsplan, for å sikre ei heilskapleg vidare utvikling av området. Noverande reguleringsplan er ikkje vurdert som eit godt verktøy for ei slik eventuell endring i framtida.</p> <p>Kommunen er vidare klar over at føresegner vert supplert (overstyrt) av pbl. §§29-4 og 29-2 angående utforming. Dette er svært generelle føringar. Ved eventuell vidareutvikling i området bør utforming vurderast på eit meir detaljert nivå enn dette. Dette gjeld både på generelt grunnlag, men særleg her ettersom området er lagt heilt i strandsona.</p> <p>Føresegn 2.7 d) vil vere førande for området i ny KPA.</p>
--	---	---

		<p>Reguleringsplanen at det er vanskelig å se at dette nå skal utgjøre tungtveiende grunner for opphevelse av Reguleringsplanen.</p> <p>Når det gjelder forholdet til «stormflo», har aldri eiendommen så langt dagens eier kjenner til hatt problem med stormflo. Utbyggingen/bygningsmassen er også tilpasset slik at stormflo ikke er et problem.</p> <p>Når det gjelder forholdet til «marin leire» som det er middels til liten sannsynlighet for at er et problem på deler av den i det vesentligste ubebygde del av eiendommen, vises det til at evt. utgreiing kan gjøres i evt. byggesak og ikke nødvendigvis ny reguleringsplan. Det vises til pbl. §28-1.</p> <p>«Klimautsleppsreduksjon» Kommunens Vurdering av om utvidet bruk vil gi økt tungtransport er avhengig av type industrivirksomhet. På den annen side vil også utleggelse av eiendommen til næringsformål i ny kommuneplan til industri nødvendigvis medføre økt tungtransport. Vurdering av dette punkt kan ikke være avhengig av om det er industri etter gjeldende Plan eller industri som del av næringsformål etter kommuneplanens arealdel.</p> <p>«Oppsummering» i Vurderingen. I sin oppsummeringen konkluderer kommunen uriktig med at det ikke er noen føringer i Planen, jfr. over. At Planen legger opp til noe mer utbygging kan ikke være avgjørende for at Planen skal oppheves. Det vises særlig til omfanget på eksisterende bygningsmasse på eiendommen og de begrensinger disse gir for ytterligere utbygging sammenholdt med at større del av eiendommen må opprettholdes som nødvendig kjøre- og parkeringsareal.</p> <p>Det er uklart hvilke miljøtema kommunen mener vil få negative konsekvenser og graden av dette. Av gjennomgangen over er negative konsekvenser av: Strandsone, Landbruk, Samfunnstryggleik og Klimautsleppreduksjon helt begrenset og ikke tilstrekkelig for å begrunne opphevelse av en fungerende Reguleringsplan.</p> <p>V. Oppsummering Vi kan ikke se at det ut fra kommunens begrunnelse i Vurderingen foreligger saklige grunnlag eller nødvendige begrunnelse ut fra reguleringsmessige hensyn til å oppheve Planen. Av dette følger at kommunen ikke har rettslig grunnlag for å oppheve Planen.</p>	<p>Det ville nok òg vore tilfellet ved eventuell vidareføring, som vist til.</p> <p>Det er vist til at det ikkje er avvik på vegar, og i tilfelle marginale avvik. Viser til svar angående plankart ovanfor.</p> <p>Det er vist til at det er uriktig at området ikkje er i bruk. Kommunen tek dette til orientering, men noterer òg at delar av eigedom ikkje ser ut til å vere i aktiv drift til næringsføremål.</p> <p>Viser til tilsvar ovanfor. Det er vurdert at eventuelle større endringar av næringsområdet må vurderast gjennom ny reguleringsplan. Kommunen skal ta stilling til alle planar som er eldre enn 10 år før handsaming av tiltak, uavhengig av denne opphevingsprosesse n. Det er ikkje vurdert at noverande reguleringsplan er eit tilstrekkeleg styringsverktøy ut frå dagens krav til plan til å styre større tiltak/endringar på eigedom. Mindre endringar kan vurderast gjennom fritak frå plankrav i KPA.</p> <p>Det er rett at planen er i tråd med samfunnsdelen på</p>
--	--	--	--

		<p>Som det med tydelighet fremkommer av ovenstående, er det utover at plankartet ikke er digitalisert, få eller helt begrenset begrunnelse som gjenstår i kommunens Vurdering for opphevelse, når korrekt faktum i Vurderingene legges til grunn.</p> <p>For Norsalmon vil en opphevelse av Reguleringsplanen være svært negativ da de har forholdt seg til gjeldende Reguleringsplan når det gjelder tidligere, eksisterende og planlagt fremtidig bruk av eiendommen. Dette ut fra både reguleringsformål og Planens bestemmelser. Den fleksibilitet som Planen gir er helt nødvendig for å få ny virksomhet på eiendommen.</p> <p>Opphevelse av Planen vil dels kunne medføre et plankrav som er til hinder for at ny virksomhet vil/kan etablere seg og vil under enhver omstendighet kunne forsinke etablering med flere år.</p> <p>Aktuelle interessenter vil også bli begrenset om det er nødvendig med en reguleringsprosess før etablering/oppstart av virksomhet kan skje.</p> <p>Norsalmon er redd for at den mulighet som eiendommen med gjeldende Reguleringsplan gir for å få nye arbeidsplasser til kommunen, går tapt om Reguleringsplanen blir opphevet.</p> <p>At en Reguleringsplan til industri skal måtte oppheves for at eiendommen skal bli lagt i kommuneplanens arealdel til næringsformål som omfatter industri, fremstår som uforståelig.</p> <p>I begge tilfeller er kommunens ønske at eiendommen skal kunne være en industrieiendom. Å oppheve Reguleringsplanen for å legge eiendommen inn som bl.a. industri i kommuneplanen i stedet for, fremstår som unødvendig og kan ikke begrunne opphevelse.</p> <p>Om kommunen til tross for ovennevnte likevel velger å oppheve Reguleringsplanen ber vi om å bli orientert og gitt anledning innenfor en angitt frist til å komme med merknader til rulleringen av kommuneplanens arealdel ut fra forutsetning av at Reguleringsplanen oppheves.</p> <p>Med vennlig hilsen Harris Advokatfirma AS</p> <p>Vedlagt ligg: - Bilag 1; vedtak for reguleringsplan - Bilag 2; reguleringplan med føresegner</p>	<p>nokre punkt. Vurderinga er oppdatert og endra til delvis i tråd med samfunnsdelen.</p> <p>Det er vist til at planendring i 1999 medfører at det ikkje er fylt ut vesentleg utover plangrense. Viser til svar om plankart ovanfor.</p> <p>Angående landbruksinteresser er dette ein del av heilskapen som er vurdert i samband med oppheving av plan. Det er vist til at dette isolert ikkje medfører tungtvegande argument for oppheving. Kommunen syner til at det ikkje er ynskjeleg med nedbygging av dyrka mark. Det er dermed ein del av heilskapen som vert vurdert i samband med oppheving av plan.</p> <p>Noterer tilbakemelding angående stormflo. Området er vurdert til å ligge utsett til.</p> <p>Kommunen kan ikkje vidareføre avklaring av grunnforhold etter pbl.§28-1 til byggesak. Dette må avklarast i samband med plan. Her er det aktsemdssone for marin leire. Dette indikerer isolert at området ikkje kan vidareførast utan plankrav. Kravet om å avklare dette på</p>
--	--	---	--

		<p>Vidare er det innspel til rullering av kommuneplanen sin arealdel i eige vedtak. Dette er svart ut i sak 17/900 for kommuneplanen sin arealdel.</p>	<p>siste plannivå følger av rundskriv H-5/18.</p> <p>Vurdering av klimautslepp er gjort generelt i opphevingsprosess. Det stemmer at dette vil slå likt ut òg for drift av området etter næring i KPA. Her er det jamvel lagt rammer som sikrar ei ny vurdering ved eventuell vidare utbygging av området. Dette er forhold som vil måtte vurderast nærmare ved eventuell ny reguleringsplan. Området er vidareført med næringsføremål for å sikre at ein skal kunne oppretthalde eksisterande drift med noverande bygningsmasse.</p> <p>Under oppsummering er det vist til føresegner. Desse er nemnt i tilsvar ovanfor.</p> <p>Negative følgjer for strandsone, landbruk, samfunnstryggleik og klimautslepp taler alle i retning av oppheving. Vidare taler føresegner og plankart klart i denne retning, ved at desse er vurdert til å fungere dårleg som styringsverktøy for eventuell vidare utbygging. Utgangspunktet i pbl er at utbygging skal skje gjennom reguleringsplan.</p>
--	--	--	--

			<p>Mindre tiltak på eigedom kan vurderast som fritak frå plankrav. For større tiltak er det her vurdert at ein må gå vegen om detaljregulering for å sikre ei god heilskapleg utvikling av området.</p> <p>Kommunen sitt rettslege grunnlag til å oppheve plan er vurdert oppfylt, jf. pbl.§12-14. Viser til at kommunen òg kan ta denne vurderinga i samband med byggesak, jf. pbl.§12-4 femte ledd.</p> <p>Sluttvis er det vist til negative følgjer for Norsalmon m.fl. Desse er tatt til orientering.</p> <p>Det er stilt spørsmål til kvifor kommunen opphev plan, samstundes som det vert lagt som næring i ny plan. Som vist til er noverande plan ikkje vurdert til å vere eit godt styringsverktøy for eventuell vidare utvikling av området. I realiteten ville KPA og generelle føringar i pbl overstyrte reguleringsplan ved ei eventuell vidareføring av plan på dei fleste punkt, med unnatak av plankart. Området er lagt ut til næring for å legge til rette for mindre tiltak tilknytt eksisterande drift, samstundes som ein held mogelegheita for framtidig</p>
--	--	--	--

			utvikling open gjennom ny reguleringsprosess.
--	--	--	---