

Utval for plan (UFP) gjer følgjande vedtak, 16.03.2023

1. Kommunestyret vedtek med heimel i pbl. §12-12, detaljregulering for Ågotnes Sentrum S1 og S4 gbnr 27/465 m.fl. – Ågotnes, planID: 124620120002. Følgjande dokument vert vedteke:

- Planskildring, datert 30.11.22.
- Plankart, datert 23.11.22.
- Føresegn, datert 23.11.22.

2. Kommunestyret konstaterer at motsegn frå Vestland Fylkeskommune, datert 10.06.21, ikkje er formelt trukket og at det er naudsynt med meklingsmøte før reguleringsplanen kan endeleg godkjennast av kommunestyret. Kommunestyret syner til grunngjeving av vedtaket i punkt 4.

3. Kommunestyret meiner planen er klar til handsaming slik den føreligg, jmf. punkt 1, og ber Kommunedirektøren bestille meklingsmøte utan opphald og seinast innan 7 dagar.

4. Kommunestyret viser særleg til følgjande grunngjeving for at saka vert handsama og godkjent slik den føreligg:

- Reguleringsplanen er utarbeid i tråd med hovudmåla og føringane i Kommunedelplan for Ågotnes (2013-2024).

- Reguleringsplanen var på offentlig høyring våren 2021. Naudsynte endringar i plankart, føresegnar og planskildring er innarbeid fram mot slutthandsaming.

- Dei fem administrative motsegnspunkta frå Vestland Fylkeskommune er etter kommunestyret sitt syn å rekna som løyst gjennom følgjande grep:

- o Manglande regulering av miljøgate er løyst ved at kommunen har kunngjort oppstart for regulering av miljøgata.

- o Manglande tilpassing til plan for ny FV. 561 er løyst ved at plangrensa er trekt tilbake, slik at desse planane ikkje lenger har overlappende grenser.

- o Rekkefølgjekrav og manglande trafikktryggleik er løyst ved fleire endringar i plankart, rekkefølgjekrav og andre føresegnar etter offentlig høyring.

- o Automatisk freda kulturminnet Id 219653 er løyst etter dialog med Vestland Fylkeskommune og endringar er innarbeid i plankart og føresegnar.

- o Manglande rekkefølgjekrav til opparbeidd eller sikra opparbeidd miljøgate er løyst ved at dette ikkje er naudsynt eller førehaldsmessig etter lovverket å rette krav til reguleringsplan for Ågotnes Sentrum for å sikre opparbeiding av miljøgata.

- Reguleringsplanen sikrar byggegrenser til naudsynt areal for regulering og opparbeiding av miljøgate, og vil ikkje vere til hinder for denne.

- Reguleringsplanen sikrar at sentrumsområda nord og sør for eksisterande FV561 vert regulert.

- Reguleringsplanen legg opp til å realisera ei sterkt ønska utvikling på Ågotnes, i tråd med samfunnsdelen til kommuneplanen, og kvalitetsprogrammet for Ågotnes Sentrum, mellom anna ved å regulere følgjande føremål kommunen trenger:

- o Mangfald og variasjon av føremål innafor planområdet: bustadar i sentrum, lokalar til kontor/næringsareal og butikk/service, bustadar tilrettelagt for småbarnsfamiliar, barnehage i tilknytning til ein større park, etterspurt parkeringsareal for parker-og-reis tilbod i umiddelbar nærleik til kollektivtraséen og bustadar med særskild tilrettelegging for eldre mot parken.

- o Areal til parker-og-reis vert kritisk dei komande åra grunna bygging av nytt Sotrasamband. Kommunen ønskjer å leggje til rette for at fleire skal gå fra personbil til buss, og areala til parkering i denne reguleringsplanen kan verte eit viktig bidrag til å løyse dette.

- Reguleringsplanen regulerer vegtilkomst som koplar ny FV561 med sentrum på Ågotnes, som er kritisk for realisering av den godkjente fylkesvegen, tilknytning mellom ny veg og sentrumsareala og sentrumsområde, samt mogleggjere vidare regulering og seinare etablering av miljøgate.

Utvida grunngjeving:

- 1. Reguleringsplanen er komplett og gir tilstrekkeleg og faktisk rettsleg grunnlag for å treffe planvedtak**

Kommunen hadde ikke tatt planen til behandling dersom den ikke hadde vært komplett. Planen har tatt opp i seg alle sentrale og viktige tema, og det har vært fortløpende dialog og samarbeid med kommunen i løpet av planprosessen. Forslagsstiller har lagt fram en plan de mener vil gi et godt sentrumsområde, og et attraktivt sted å bo og arbeide.

Det forhold at administrasjonen i kommunen ønsker å bearbeide noen tema ytterligere, medfører ikke at planen i dag er utilstrekkelig eller at planen av disse grunner mangler rettslig grunnlag for å vedtas.

Det er vår vurdering at motsegna må legges til grunn som løst på alle punkt, inkl. krav om regulering av Miljøgate som blir regulert i en egen plan. Det er tatt høyde for tilpassing til fremtidig Miljøgate i reguleringsplan for Ågotnes sentrum.

Motsegna avklares ved at kommunestyret vedtar planen, men konstaterer at motsegn fra Vestland fylkeskommune ikke er formelt trukket, og at det er nødvendig med meklingsmøte før reguleringsplanen kan endelig godkjennes av kommunestyret.

Kommunestyret mener planen er klar til behandling slik den foreligger, og ber kommunedirektøren bestille meklingsmøte uten opphold og senest innen 7 dager.

- 1. Rekkefølgeføresegna og rekkefølgekrav er utforma i samsvar med gjeldande regelverk og forskrifter, og er tilpassa for å kunne realisere området**

Det er i planprosessen arbeidet svært grundig med valg av gjennomføringsmodell. Man har gjort en konkret vurdering av dette planområdet, med tanke på en mest mulig robust og smidig gjennomføring av rekkefølgetiltakene. Bestemmelsene er nå tilrettelagt for bruk av utbyggingsavtaler, jfr. pbl. kapittel 17.

Den valgte gjennomføringsmodell og utforming av rekkefølgebestemmelser er nå tilsvarende bla områdeplan for Mindemyren i Bergen kommune, og områdeplan for Knarvik sentrum i Alver kommune. Ingen av disse planene har «byggestopp». Bestemmelsene slik de nå er utformet i planforslaget, medfører heller ikke byggestopp for reguleringsplan for Ågotnes sentrum.

Man har ikke kunnskap om utbyggingsrekkefølge innenfor planområdet. Dette er vanlig. Det er derfor forslagsstiller har valgt en gjennomføringsmodell som står seg best mulig, uavhengig av utbyggingsrekkefølge.

Utbygger har gjort grove kostnadsanslag av rekkefølgetiltakene i planområdet, og fordelt dette på fordelingsgrunnlaget innenfor planområdet. Kostnadene er vurdert som høye, men innenfor begrensningen i pbl. § 17-3, 3. ledd, som bla stiller krav til at tiltak i utbyggingsavtaler må være «forholdsmessig» for at man skal kunne inngå utbyggingsavtaler for dem. «Forholdsmessighet» er en vurdering som kort fortalt har med den totale økonomiske belastning for utbygger å gjøre. Det er en grense for hvor dyrt det kan være.

Ut fra de kostnader som allerede er innenfor reguleringsplan for Ågotnes sentrum, som er i øvre sjikt, så er det sannsynlig at tilleggskostnader til Miljøgate vil gjøre de totale utgiftene så høye at det blir «uforholdsmessig» for utbyggerne innenfor planområdet å inngå utbyggingsavtale for dem. Da har ikke kommunen anledning til å inngå utbyggingsavtale med utbygger for rekkefølgekravene. Det er heller ikke et alternativ at utbyggerne selv bygger hele Miljøgaten, da dette vil bli enda mer kostbart.

Da havner man fort i en situasjon hvor utbyggerne verken kan inngå utbyggingsavtale for rekkefølgekravene sine, eller bygge og bekoste dem alene. Utbyggerne har i en slik situasjon ikke mulighet for å oppfylle rekkefølgekravene sine. Hvis de ikke kan oppfylle rekkefølgekravene sine, får de ikke byggetillatelse. *Det er dette, dvs ekstrabelastningen ved rekkefølgekrav for Miljøgaten, som kan medføre «byggestopp» for reguleringsplan for Ågotnes sentrum.*

Med en slik ekstrabelastning er det sannsynlig at det ikke skjer utvikling innenfor reguleringsplan for Ågotnes sentrum, selv om planen skulle bli vedtatt.

Med andre ord; dersom det blir tatt inn rekkefølgekrav til Miljøgate i reguleringsplan for Ågotnes, så kommer det neppe til å skje utvikling innenfor planområdet.

Det vil være svært synd for utviklingen av hele Ågotnes.

Da er finansiering av Miljøgaten like langt som det ville vært uten slikt rekkefølgekrav i reguleringsplan for Ågotnes sentrum. Det kommer ikke inn medfinansiering til Miljøgaten fra dette planområdet. I tillegg stopper utviklingen opp.

Dersom det *ikke* stilles rekkefølgekrav til Miljøgate i reguleringsplan for Ågotnes sentrum, så kommer det heller ikke inn medfinansiering til Miljøgaten herfra. Men det *vil* skje en ønsket utvikling innenfor reguleringsplan for Ågotnes sentrum. Planområdet har all nødvendig infrastruktur til å dekke egne behov og for å betjene området, innenfor egne plangrenser. Området kan med andre ord fint utvikles uten Miljøgaten.

Nødvendighetsvilkåret fremkommer både i pbl. § 17-3, 3. ledd om utbyggingsavtaler og i pbl. § 12-7 nr. 10 om rekkefølgekrav. Hvis tiltak ikke er «nødvendig» pr definisjon, kan kommunen heller ikke inngå utbyggingsavtale for dem.

Vi mener rekkefølgekravet til Miljøgate ikke er nødvendig for reguleringsplan for Ågotnes sentrum. Se mer om dette i pkt. 3 under.

Vi fremheve nok en utfordring med rekkefølgekrav til Miljøgate. Dette er knyttet til finansiering, gjennomføring og utbyggingsavtaler.

Reguleringsplan for Miljøgaten er stor og kompleks. Erfaringsvis tar slike reguleringsprosesser lang tid og mer enn et par år.

I mellomtiden ønsker utbyggere å realisere sine byggeprosjekt. Noen utbyggere kan få rekkefølgekrav til Miljøgate, og må inngå utbyggingsavtale med kommunen. Dette vil mange ønske å gjøre før reguleringsplan for Miljøgate er vedtatt. Hvis de må vente til reguleringsplan for Miljøgate er vedtatt, så blir det byggestopp på Ågotnes i mange år, helt til planen er vedtatt. Det er en situasjon som ikke er ønskelig.

Spørsmålet er hvordan en slik utbyggingsavtale da skal se ut, og hvordan dette er tenkt gjennomført. For å kunne inngå utbyggingsavtale må man ha kunnskap om både kostnadene og fordelingsgrunnlaget (hvem/hvor mange kostnadene skal fordeles på). Det har man ikke i en planprosess.

Etter at planen er vedtatt, har man trolig mer kunnskap om kostnadene. Men man har ikke nødvendigvis god kunnskap/et godt grunnlag for å vurdere fordelingsgrunnlaget. Dette vil trolig ta lenger tid.

Det vi kort prøver å formidle her, er at rekkefølgekrav knyttet til Miljøgaten kan medføre byggestopp på Ågotnes over lengre tid, og det av mange ulike årsaker.

1. Motsegn frå Vestland Fylkeskommunes anser vi som innarbeida ved følgjande:

1. Motsegn knytt til kulturminne er løyst i direkte dialog med Vestland fylkeskommune, og føresegn og kart er revidert etter dette.
2. Motsegn knytt til manglande regulering av miljøgate er løyst ettersom kommunen har kunngjort oppstart om detaljregulering av tiltaket i eigen plan.

3. Motsegn knytt til manglande tilpassing av plan for ny FV 561 er løyst ettersom plangrensa er trukke tilbake.
4. Motsegn knytt til rekkefølgekrav og trafikktryggleik er løyst med ny formulering av rekkefølgekrav.
5. Den einaste motsegna som ikkje er løyst er krav til rekkefølgekrav til opparbeida eller sikra opparbeida miljøgate.

Grunngjevinga for at det ikkje er stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av miljøgate er at tiltaket ikkje er «nødvendig» for tiltaka på S1 og S4, jf. pbl § 12-7 nr. 10.

Etter vår vurdering har fylkeskommunen heller ikkje heimel til å stille krav om regulering og opparbeiding av miljøgate i denne saka. Vi viser i den samanheng til pbl § 5-5 andre setning der det står følgjande:

«Det kan heller ikke fremmes innsigelse mot forhold i plansak som det kunne ha vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan om samme forhold vedtatt i løpet av de ti foregående år.»

Kommunedelplan (KDP) 295 KDP Ågotnes 2008-2020 vart vedteken 26.09.2013. Tilsvarande som for kommuneplanen sin arealdel skal KDP «angi hovodtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene», jf. pbl § 11-5 andre ledd. I KDP Ågotnes gjeld følgjande omsynssoner for byggeområde S1 og S4: H810_5 (S1) og H810_8 (S4). For park 1 og 2: H810_8 (park 1) og H810_4 (park 2).

Felles for sonene er at det skal regulerast for fartsreducerande tiltak som miljøgate, jf. KDP pkt. 18.15. Det er altså ikkje lagt til grunn at fartsreducerande tiltak må inngå i ei regulert miljøgate. Ei naturleg forståing av ordlyden tilseier at miljøgate er eit eksempel på fartsreducerande tiltak, men ikkje eit absolutt krav. Dette finn vi støtte for i blant anna planomtalen. Vår vurdering er at kravet er knytt til fartsreducerande tiltak, jf. planomtale til KDP pkt. 7.1 og 8.1.1.2. Føresegna til KDP har ikkje stilt rekkefølgekrav til at miljøgate skal opparbeidast, eller sikrast opparbeidast, for dette planområdet.

Viss miljøgate skulle vere ein føresetnad for utviking av S1 og S4, måtte fylkeskommunen stilt krav om dette ved utarbeiding av KDP. Dette vart ikkje gjort, og det kan stillast spørsmål ved om fylkeskommunen har heimel til å fremje motsegn på dette punktet, jf. pbl § 5-5 andre setning.

Det er meldt oppstart for detaljregulering av miljøgate i eigen plan. Link til planarbeidet finn de her:

https://innsyn.onacos.no/oygarden/postliste/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2022017338&

Vi kan dermed ikkje sjå at planforslaget slik det no er utarbeida er av «vesentlig regional betydning» eller «vesentlig betydning» for fylkeskommunen sitt saksområde, jf. pbl § 5-4 første ledd. Vi finn i den samanheng grunnlag for å presisere at det berre er motsegn knytt til miljøgate som ikkje er løyst. Når kravet blir løyst gjennom tilgrensande plan, som er under

opparbeiding, kan vi ikkje sjå at manglande regulering av tiltaket i denne planen er av «vesentlig» betydning for fylkeskommunen.

Oppsummert er det vår vurdering at motsegna må leggest til grunn som løyst på alle punkt, inkludert krav om regulering av miljøgate som vert regulert i eigen plan. Det er teke høgd for tilpassing av miljøgata i denne reguleringsplanen.

Vestland fylkeskommunen har ikkje formelt trukke motsegna. Kommunestyret sitt vedtak vil legge rammene for vidare behandling.