

Saksfremlegg

Arkivsak: 19/509
Sakstittel: FORLENGELSE AV BYGGE- OG DELINGSFORBUD
(TILTAKSFORBUD) I LEBESBY KOMMUNE

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 13-3 vedtar Lebesby kommunestyre forlengelse av det midlertidige forbud mot tiltak i sjø, sak PS 31/15 i KS møte den 24.6.2015, med inntil 2 år. Det midlertidige forbudet mot tiltak i sjø vil utløpe den 24.6.2021.

Begrunnelse for forlengelsen er at ny revidert kommuneplan for areal- og kystzone er ute på offentlig ettersyn og det vil være uheldig å tillate tiltak ved opphevelse av det midlertidige forbudet før denne planen er vedtatt og kunngjort.

Det midlertidige forbud mot tiltak i sjø oppheves automatisk dersom ny kommuneplan for areal- og kystsonedel blir vedtatt og kunngjort før utløpet av fristen for det midlertidige forbud mot tiltak i sjø den 24.6.2021.

Klagerett

I samsvar med Forvaltningsloven (Fvl) § 28 kan vedtak påklages til Fylkesmannen. Klagen skal sendes Lebesby kommune.

Klagefristen er 3 uker fra den dag da dette brevet kommer fram til påført adresse.

Klagen skal angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner som anføres klagen.

Saksutredning:

Vedlegg:

Andre dokumenter:

Faktaopplysning:

Lebesby kommunestyre vedtok i møte den 24.6.2015 i sak PS 31/15 følgende:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-1 vedtar Lebesby kommunestyre midlertidig forbud mot tiltak i sjø. Dette i forbindelse med revidering av kommunens kystzoneplan.»

Av vedtaket fra kommunestyret fremgår det at det nedlegges midlertidig forbud mot tiltak i sjø i påvente av ny kystzoneplan. Dette betyr i teorien alle tiltak uavhengig av størrelse og omfang som kommer i tilknytning med sjø. Eksempelvis utfyllinger i sjø, kaianlegg, moloutbygging, osv.

Forbudet mot tiltak har en varighet på 4 år fra det tidspunkt det ble nedlagt. I plan- og bygningsloven § 13-3 åpnes det for at kommunen i særlige tilfeller kan forlenge forbudet. I kommentarene til loven sier miljøverndepartementet at det skal helt spesielle grunner til for å forlenge fristen. Hva som eventuelt kan være slike spesielle grunner, sies det ingenting konkret om. Som eksempel kan man tenke seg store riksveianlegg der planprosessen på grunn av konflikter mellom lokale og sentrale myndigheter bevirker at planprosessen trekker ut i tid. Kommunen må selv finne frem til en passende forlengelsesperiode. Det er ikke sikkert at forlengelsen må være på nye fire år. Vedtaket om fristforlengelse kan påklages.

Lebesby kommune har igangsatt arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel med kystsonenplan og foreløpig fremdrift tilsier en ferdigstilling i løpet av 2019. Utfra Pbl § 13-2 vil forbudet automatisk bli opphevet etter 4 år dersom det ikke forlenges. 4 års fristen går ut 24.6.2019.

Vurdering:

Nedenfor vises lovkommentarene til § 13-3 som omfatter det å forlenge fristen for det midlertidige forbud mot tiltak.

§ 13-3. Fristforlengelse

Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge fristen. Vedtak må treffes innen fristens utløp.

Ved fristforlengelse kan kommunen eller departementet bestemme at berørte grunneiere, straks eller fra et bestemt tidspunkt, gis rett til å kreve innløsning som om eiendommen - eller den del av eiendommen som berøres av byggeforbudet - var blitt regulert til offentlig trafikkområde, friområde, fellesområde eller område angitt til omforming og fornyelse samt til statens, regionens og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Bestemmelsene i § [15-2](#) gis tilsvarende anvendelse.

Forlengelse av fristen

Kommunen kan selv forlenge fristen for midlertidig bygge- og deleforbud i særlige tilfeller. Berørte grunneiere må varsles om mulig forlengelse og gis anledning til å uttale seg. **Vedtaket om forlengelse må treffes innen fristens utløp.**

Forlengelse kan bare skje i særlige tilfeller.

Siden fristen er så lang som fire år bør forlengelse bare finne sted i helt spesielle tilfeller. Som eksempel kan man tenke seg store riksveianlegg der planprosessen på grunn av konflikter mellom lokale og sentrale myndigheter gjør at planprosessen trekker ut i tid. **Kommunen må selv finne frem til en passende forlengelsesperiode. Det er ikke sikkert at forlengelsen må være på nye fire år.**

Vedtaket om fristforlengelse kan påklages.

Rett til innløsning

Andre ledd siste punktum har en henvisning til § [15-2](#) om grunneiers rett til å kreve innløsning ved reguleringsplan.

Kommunen eller departementet kan bestemme at berørte grunneiere gis rett til å kreve innløsning av eiendommen eller den delen av eiendommen som berøres av byggeforbudet. Dette kan bestemmes dersom vilkårene for straksinnløsning etter § [15-2](#) er til stede. Bestemmelsen om straksinnløsning gjelder etter at en plan er vedtatt, og planen medfører at en eiendom ikke lenger kan anses skikket til å benyttes på en regningssvarende måte. Denne retten gjelder kun ved forlengelse av byggeforbudet. En grunneier må altså finne seg i å leve med byggeforbudets restriksjoner i fire år uten mulighet til å kreve innløsning.

Innløsning vil gjerne bli krevet av grunneieren for eksempel som ledd i en klagesak. Dersom kommunen ikke går med på innløsningskravet kan klageorganet bestemme det (departementet ved fylkesmannen). Innløsning er ikke betinget av at eiendommen tenkes regulert til et formål som ikke gir grunneieren mulighet til å benytte eiendommen på en regningssvarende måte. Krav om innløsning springer utelukkende ut av det faktum at reguleringsplanleggingen tar urimelig lang tid. Kommunen eller departementet skal da forholde seg «som om» eiendommen var blitt regulert til offentlig formål eller fellesområde. Hvis for eksempel et riksveianlegg skjærer gjennom et LNFR-området vil innløsning ikke være aktuelt siden ordinær landbruksdrift kan fortsette på regningssvarende måte helt til planen vedtas og realiseres.

§ [15-2](#) tredje ledd om at innløsning kan kreves etter at bebyggelsen er fjernet vil også gjelde i disse tilfellene. Man kan tenke seg at en boligeiendom er regulert til forretning, men at det før forretningen bygges blir aktuelt å regulere eiendommen til vegformål slik at det nedlegges midlertidig byggeforbud. Grunneier vil da kunne rive boligen og kreve innløsning fordi eiendommen etter rivingen ikke har noen regningssvarende utnyttelse.

§ [13-3](#) er formulert som et tilbud fra det offentlige til grunneieren. Situasjonen kan imidlertid være slik at grunneieren har et berettiget krav om innløsning. Dette følger av henvisningen til § [15-2](#).

Det er kommunen selv, altså kommunestyret, som kan forlenge fristen for midlertidig bygge- og deleforbudet i særlige tilfeller.

Kommunestyret bestemmer selv en passende forlengelsesperiode.

Vedtaket må være utført før utløpet av fristen den: **24.6.2019**.

Vedtaket om fristforlengelse har klagerett og dette må påføres/ vedlegges vedtaket.

§ 13-2. Varighet og frist

Er planspørsmålet ikke endelig avgjort senest fire år etter at forbud er nedlagt, faller forbudet bort og tinglyst vedtak etter § [13-1](#) tredje ledd skal slettes. Tidligere innsendte forslag til oppretting eller endring av eiendom og søknader om byggetillatelse tas straks opp til behandling og avgjørelse. Kommunen kan i tilfelle fastsette eiendomsgrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og grad av utnyttning.

Et midlertidig bygge- og deleforbud og forbud mot å råde rettslig over eiendommen har en varighet på fire år. Denne relativt romslige fristen skyldes at det kan oppstå behov for å revidere kommuneplanens arealdel og eventuelt utarbeide regional plan og planbestemmelser.

For kommuneplanen er det en fireårig planperiode. Det forutsettes imidlertid at det skal svært gode grunner til for å utvide fristen ytterligere.

Når ny reguleringsplan er vedtatt eller kommuneplanen er revidert, skal eventuelle søknader som er kommet inn i perioden straks tas opp til behandling. Men dersom ny plan ikke er vedtatt skal innsendte søknader likevel straks tas opp til behandling ved utløpet av forbudsperioden. I et slikt tilfelle har kommunen utvidede fullmakter til å fastsette eiendomsgrenser, bebyggelsens beliggenhet, høyde og grad av utnyttning. På denne måten kan utbyggingstiltak tilpasses det plankonsept kommunen har arbeidet med men ikke ferdigstilt. Når fristen har utløpt skal også tinglyste vedtak etter § [13-1](#) tredje ledd slettes. Det samme gjelder selvsagt når ny plan er vedtatt og de særlige samarbeids- og eierformer som begrunnet forbudet er gjennomført.

Av § 13-2 fremgår det at det forutsettes at det skal være svært gode grunner for å utvide fristen ytterligere for fireårs perioden.

- Dette betyr at kommunestyret selv kan forlenge fristen ved å henvise til særlige tilfeller og gode grunner.
- Det at kommuneplanen er ute på offentlig høring og det forventes avgjørelse innen kort tid, samt at det må tas høyde for eventuelle innsigelser kan benyttes som særlige tilfeller og gode grunner.
- En eventuell opphøring av forbudet vil få store konsekvenser for den arealdisponeringen kommunen har utarbeidet i planforslaget.
- En fristforlengelse på inntil 2 år med vilkår om at denne forfaller ved endelig vedtak av ny kommuneplan kan være et alternativ?

Revidering av ny kommuneplan er nå lagt ut på offentlig ettersyn. Høringsfristen er satt til 4. juni 2019. Det vites ikke per. Dags dato om det vil komme inn innsigelser på utarbeidet plan eller om denne kan legges fram for kommunestyret for endelig godkjenning. Avgjørelsen vil i alle fall ikke foreligge før utgangen av 4 års perioden av bygge- og delingsforbudet som går ut den 24.6.2019.

Det vil være uheldig å oppheve eller tillate tiltak før kommuneplanen er vedtatt med tanke på at planen nå er i sluttstadiet.

Etter en helhetsvurdering og med tanke på at ny revidert kommuneplan er ute til offentlig ettersyn menes det at det både foreligger særlige tilfelle og gode grunner for å forlenge bygge- og delingsforbudet som ble nedlagt i sak PS 31/15 i påvente av ny kommuneplan. Det vil være uheldig å tillate utbygging ved å oppheve forbudet i sluttfasen av ny kommuneplan.

Det anbefales at det gis en fristforlengelse av bygge- og delingsforbudet med inntil 2 år (ny frist: 24.6.2021). Det bør også gis vilkår om at bygge- og delingsforbudet oppheves automatisk ved kunngjøring av vedtatt ny kommuneplan.

Harald Larssen
Rådmann

Odd Magnus Rasmussen
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift.