



Saksframlegg

Saknr.	Utval	Møtedato
81/22	Plan- og forvaltningsutvalet	03.11.2022

Planinitiativ - oppretting av to tomter til næringsføremål i Hillestadmarki - gbnr. 155/13

Rådmannen si tilråding:

Plan- og forvaltningsutvalet tilrår at rådmannen kan gå vidare med saka som planinitiativ. Rådmannen har fullmakt til å kalle inn til oppstartsmøte.

Plan- og forvaltningsutvalet 03.11.2022

Handsaming:

Eige planinitiativ gjer at saka kan fremjast uavhengig av KPA-prosessen, Rådmannen si tilråding vart samrøystes vedteken.

PFU - 81/22 vedtak

Plan- og forvaltningsutvalet tilrår at rådmannen kan gå vidare med saka som planinitiativ. Rådmannen har fullmakt til å kalle inn til oppstartsmøte.

Utval som har vedtaksmynde: Plan- og forvaltningsutvalet

Mynde til utvalet er gjeve i fylgjande lov, forskrift eller delegeringsmynde: Politisk delegeringsreglement.

Fakta:

Geir Åge Melheim har den 15.02.2022 sendt inn søknad om oppretting av to tomter til næringsføremål på 4 daa kvar i Hillestadmarki på indre Hafslo. Arealet høyrer til garden og skal brukast til lagring av maskinar og utstyr i forbindelse med utøving av næringsverksemd og til landbruksføremål. Det er også tenkt oppført eit lagerbygg på kvar av eigedomane, men

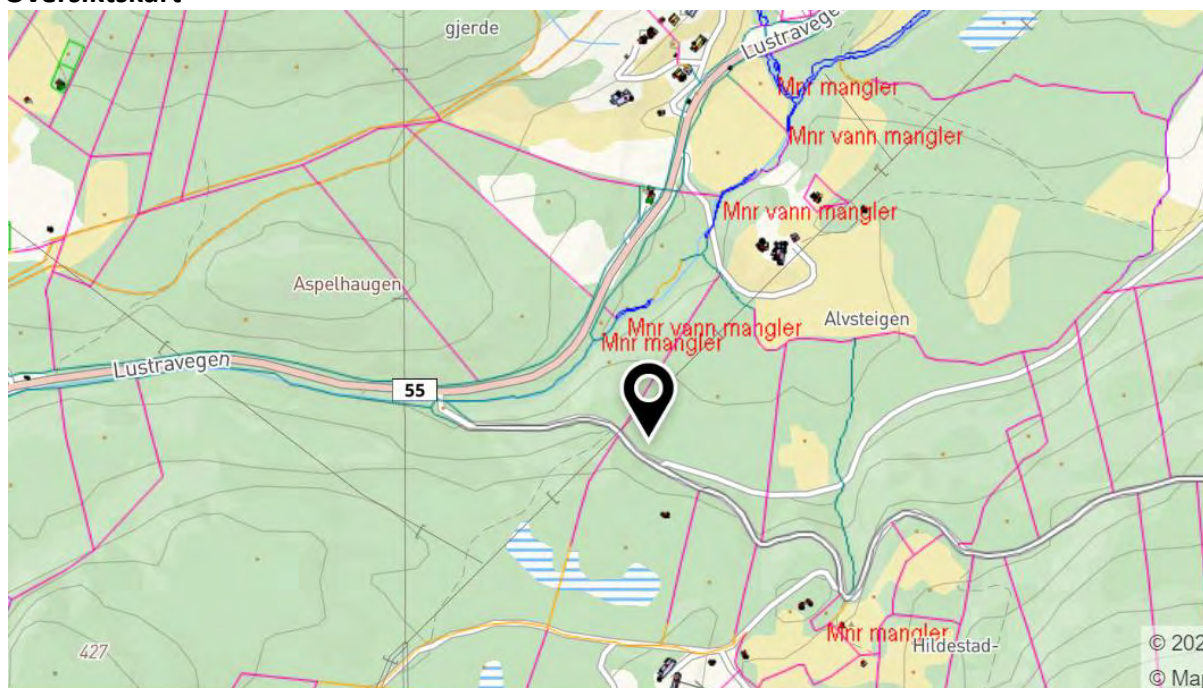
det er ikkje sendt inn byggesøknad enno. Dette vil vere enkle bygg utan straum og vatn- og avløp i følge dokumentasjonen som ligg i saka.

Kommunen svarte i brev 18.03.2022 at det ikkje er naudsynt å dele i frå arealet for å lagre maskinar og utstyr, men at bruken av arealet bør formaliserast gjennom ei avtale partane i mellom. Samstundes bad vi om tilbakemelding på om dei fortsatt ønskja søknaden handsama.

Kommunen fekk tilbakemelding i telefonsamtale 23.03.2022. Av notatet frå samtala framgår det at dei ønskjer å redusere tomtestorleiken frå 6 daa til 4 daa per tomt. Samme dag mottok vi nytt kart med redusert tomtestorleik.

Ved brev av 12.05.2022 skreiv vi at han måtte lage ein reguleringsplan før tomtene kunne delast i frå. Samme dag fekk vi ein e-post der det står at han ønskjer at saka skal handsamast som dispensasjonssak. Kommunen sende deretter søknaden på høyring til Statsforvaltaren i Vestland 16.05.2022, og vi mottok Statsforvaltaren si fråsegn 07.06.2022. I korte trekk seier Statsforvaltaren først at det er kommunen som avgjer sakshandsamingsmåten - enten plansak eller dispensasjonssak. Statsforvaltaren meiner likevel at dette tiltaket er så stort at det utløyser krav om utarbeiding av reguleringsplan. Avslutningsvis meinte Statsforvaltaren at rett framgangsmåte i ei sak som denne er at tiltaket blir vurdert i kommuneplanarbeidet. I e-post av 15.08.2022 frå Melheim til kommunen vart det stilt spørsmål om ei planlagt opparbeiding av ein mindre del av terrenget som er søkt frådelt, krevde søknad og løyve etter plan- og bygningslova sine reglar om vesentleg terrenginngrep. Kommune svarte i brev 12.09.2022 at slik opparbeiding ikkje var søknadspliktig.

Oversiktskart



Den svarte pila syner omtrentleg tomteplassering.



Dei to firkantane syner tomtene.

Vurdering:

Saka gjeld frådeling av to tomtar på 4 daa kvar til næringsføremål i området avsett til landbruksføremål (LNFR-føremål) i arealdelen av kommuneplanen. På sikt skal det også oppførast byggverk på desse eigedomane.

Utgangspunktet er at "større bygge- og anleggstiltak" krev reguleringsplan. Dette følgjer av plan- og bygningslova § 12-14 tredje ledd. Vi har motteke eit forslag til reguleringsplan, herunder ei ROS-analyse, frå Melheim. Den er vedlagt saksutgreiinga. Rådmannen finn at kommunen utfrå dokumentet kan handsame dette som eit planinitiativ. Det er første trinnet i ein reguleringsplanprosess. Det andre trinnet er utredningar og planløyningar, mens det siste trinnet er planforslag, planhandsaming og vedtak. Denne tredelinga er teke frå departementet sin reguleringsplanveileidar.

Formelt sett er planinitiativet et eige dokument som forslagsstiller skal sende til kommunen før oppstartsmøte. I forskrift om private forslag til detaljregulering i kraft frå 01.01.2018 (FOR-2017-12-08-1950) § 1 er det oppstilt ei rekkje krav til innhaldet i eit planinitiativ. Så langt rådmannen kan sjå inneheld dokumentet vi har fått tilsendt frå Melheim dei naudsynte opplysningane i samsvar med forskrifta § 1.

Det aktuelle området er sett av til landbruksføremål (LNFR-føremål) i arealdelen av kommuneplanen. Det betyr at det i utgangspunktet berre er lov med tiltak i samsvar med dette føremålet med mindre det blir gjennomført planendring eller dispensasjon. Viss utvalet går for at dette kan handsamast som ei reguleringsplansak, er det ikkje naudsynt med dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19. Statsforvaltaren meinte i sitt høyringsfråsegn at storleiken på tiltaket tilsa reguleringsplan, ev. avklaring gjennom rullering av arealdelen av kommuneplanen. Dette arbeidet er planlagt starta opp hausten 22/ vinteren 23.

I saka til no er det gjort ei utgreiing av dei planmessige og juridiske forholda rundt tiltaket. Ved å fremje ein reguleringsplan, så får ein ein god gjennomgang av tiltaket og eit godt grunnlag for godkjenning.

Saksframlegget har i mindre grad drøfta om dette er ei hensiktsmessig plassering av to næringsbygg. Rådmannen saknar nokre planfaglege og natur-/ miljøfaglege vurderingar i søknaden, og understreker at det vert viktig at reguleringsprosessen i tilstrekkeleg grad drøftar alle aktuelle tema før kommunen endeleg godkjenner etablering av næringsverksemd på denne lokaliteten.

Slik saka no står, tilrår rådmannen at plan- og forvaltningsutvalet vedtek å gå vidare med saka som planinitiativ for ein reguleringsplan. Rådmannen får gå vidare med saka ved å kalle inn til oppstartsmøte.

Alternativt kan ein gå vidare med saka gjennom prosessen med rullering av arealdelen av kommuneplanen våren 2023. Rådmannen meiner utvalet kan ta standpunkt til val av sakshandsamingsmåte ved handsaminga av saka i møte 3. november 2022.

Vedlegg

Hillestad plan kommunen 12.05.22