

 Nome kommune	Prinsippavklaring angående omregulering Midt Helgen		
	Arkivsaknr: 24/1806		
	Jnr.:	Arkiv	Saksbehandler
	2024016910	K2-L12	Valentijn van Ammers

Forvaltningsorgan	Dato	Sak nr
Samfunnsutviklingsutvalg	12.09.2024	049/24

Innstilling fra kommunedirektøren:

Samfunnsutviklingsutvalget avviser planinitiativet med hjemmel i plan og bygningsloven §12-3 tredje ledd. Planinitiativet følger ikke opp kommuneplanens rammer da området er avsatt til bolig og LNF. Forslagstiller bes sende inn forslag til arealendring ved neste rullering av kommuneplanens arealdel.

(Samfunnsutviklingsutvalget gjør endelig vedtak).

Samfunnsutviklingsutvalg 12.09.2024:

Behandling:

Et samlet samfunnsutviklingsutvalg ser positivt på planinitiativet, men stiller følgende vilkår for videre planprosess:

Områdene som per i dag er uregulert kan kun omregulers til næringsformål, dersom det etter naturmangfoldskartlegging vises at det i området ikke eksisterer store naturverdier.

Kommunedirektøren innstilling ble satt opp mot endringsforslaget til utvalget. Enstemmig for utvalgets endringsforslag.

SU- 049/24 Vedtak:

Et samlet samfunnsutviklingsutvalg ser positivt på planinitiativet, men stiller følgende vilkår for videre planprosess:

Områdene som per i dag er uregulert kan kun omregulers til næringsformål, dersom det etter naturmangfoldskartlegging vises at det i området ikke eksisterer store naturverdier.

Vedlegg:

03.09.2024	Planinitiativ Helgen (L)(967367)	458304
03.09.2024	opsjonsavtale - NK -NI (L)(985312)	458323

Bakgrunn for saken

Nome kommune mottok den 13.03.2024 et planintiativ fra Asplan Viak på vegne av Nome

Investeringselskap. Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av næringsområde i Helgen. Administrasjonen har med hjemmel i plan og bygningsloven §12-3 tredje ledd: *Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer*, avvist planinitiativet og vist til at ønsket endring bør spilles inn til rullering av kommuneplanens arealdel.

Initiativtaker har bedt om at det tas en prinsippavklaring på spørsmålet politisk og dermed fremmes saken til samfunnsutviklingsutvalget for en avklaring.

Faktiske opplysninger

Foreslåtte planområde ligger i Helgen på sørsiden av RV36 og grenser til/er en del av Helgen boligfeltet. Over halvparten av foreslåtte planområdet har i gjeldende kommuneplan et boligformål, nåværende boligbebyggelse eller framtidig boligbebyggelse (B16 Stigen). Resten av planområdet har formål: LNFR_B5, veg og forretning.

Foreslåtte planområde hadde i kommuneplanene i både 2002 og 2008 formål industri, i gjeldende kommuneplan ble formålet endret til boligbebyggelse.

Formålsendring til «bolig» for område B16 kom etter bestilling fra formannskapet i førstegangsbehandling ved forrige rullering. I kommuneplanprosessen ble det vurdert at en formålsendring til bolig skulle være positivt for lokalsamfunnet. I tillegg ble den vestlige delen av tidligere Helgen industriområde omgjort til LNFR. Dette på grunn av gammel skog i området.

Gjeldende reguleringsplaner

Foreslåtte planområde ligger per i dag i to reguleringsplaner, Helgen industriområde og (en del av) Helgen boligfelt. En mindre del av det foreslåtte planområde er per i dag uregulert.



Fig.1 Gjeldende reguleringsplaner / reguleringsplanforhold

Nome investeringsselskap har ønsket en opsjonsavtale for den del av eiendommen som kommunen eier. Avtalen som ligger vedlagt, er håndert etter gjeldende delegasjonsreglement. Det er tatt forbehold om politisk godkjenning av endring av formål i

avtalen, der det er vist til kommuneplanen og evt rullering av denne.

Økonomiske konsekvenser

Selve planinitiativet vil ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er likevel verdt å nevne at infrastruktur som vann og avløp er en utfordring i området. Krav til sløkkevann er 20 l/s for boligfelt mens krav til næringsområde er 50 l/s. Dagens tilstand av sløkkevannkapasitet ligger rundt 10 l/s.

Miljø- og klimakonsekvenser

Den vestlige delen av planområdet er klassifisert som gammel skog. Ved formålsendring fra industri til bolig i gjeldende kommuneplanen ble arealet (B16) redusert slik at de vestlige delene ble omgjort til LNFR. Boligformål vil trolig gi et mindre inngrep i landskapet enn et næringsområde. Konsekvenser for sårbar eller truet naturmangfold anses som høyest i den vestre delen med gammel skog.

Vurdering

Plan og bygningsloven §12-3 tredje ledd viser til at private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel. Tredje ledd er imidlertid ikke til hinder for at kommunen fremmer og vedtar detaljplan i strid med kommuneplan eller områderegulering. Det må i slike tilfeller tas en vurdering på flere nivå.

Kommunedirektør har lagt vekt på at det var et politisk innspill som endret område fra industri/næring til bolig i forrige rullering av kommuneplanens arealdel. Det legges dermed til grunn at boligutvikling var ønsket utvikling for området og at det dermed kunne fremmes en detaljregulering for området som hjemlet nettopp slik bruk.

Det har imidlertid ikke blitt fremmet et slikt planforslag, selv om tiltaket er nevnt i gjeldende planstrategi. Bakgrunnet er nok først og fremst at kommunen eier store deler av området og det er fortsatt ledige boligtomter for salg i allerede regulert boligfelt.

Det er behov for å se helhetlig på områder for næringsetablering i kommunen i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel. Regjeringen har i sine forventninger til kommunal planlegging lagt følgende føring: *Det legges til rette for tilstrekkelige næringsarealer med minst mulig negative konsekvenser for klima, miljø og samfunn. Næringsarealer planlegges med et regionalt perspektiv, og energibruk, krafttilgang, gjenbruk og mer effektiv utnyttelse av eksisterende næringsarealer og infrastruktur inngår i planvurderingene.*

Det å starte opp med detaljregulering av nye næringsområder som er avsatt til andre formål, uten en helhetlig tilnærming er ikke anbefalt. Det handler også om forutsigbarhet. En vedtatt kommuneplan gir rammer og føringer for hvordan Nome kommune ønsker at arealene skal brukes. Private initiativ som ikke følger opp hovedtrekk og rammer i vedtatt plan kan skape usikkerhet og uforutsigbarhet for innbyggere, utbyggere og andre interessenter.

Oppsummering/konklusjon

Foreliggende planinitiativ samsvarer ikke med kommuneplanens arealdel.

Kommunedirektøren anbefaler at planinitiativet avvises og at forslagstiller kan komme med innspill til rullering av kommuneplanens arealdel. Det bør legges som et prinsipp at arealendringer tas gjennom rullering av kommuneplanens arealdel. Dette for å sikre helhetlig planlegging og en strategisk tilnærming av fremtidig plassering av bolig og næringsområder.

Ulefoss, 27.08.2024
Kommunedirektøren