

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 17/445

Kommuneplanens arealdel - (15/537)

Saksbehandler: Jan Sigurd Pettersen		Arkiv: RNR KPA 503 2013
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
13/17	Formannskap	28.02.2017
55/17	Formannskap	29.03.2017
30/19	Formannskap	14.05.2019

Innstilling:

Ihht. plan- og bygningslovens § 11-14 sendes forslag til kommuneplanens arealdel for Herøy kommune på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Behandling/vedtak i Formannskap den 28.02.2017 sak 13/17

Behandling:

Under behandlingen framsatte ordfører på vegne av Herøy Arbeiderparti følgende tilleggsforslag:

I forbindelse med behandling av kommunens arealplan ble noen fritidstomter liggende i strandsonen for sentrumsplanens avgrensninger. Dette er tomter som tidligere var utskilt som fritidstomter. Da sentrumsplanen omfatter areal som av mange synes meget omfattende synes det urimelig at disse tomtene ikke kan bebygges slik formålet opprinnelig var tiltenkt. Formannskapet vil komme tilbake til eventuelt andre som er i samme situasjon ved rullering av arealplanen i løpet av 2017.

Følgende gjelder for alle områdene; Tidligere fritidseiendommer skal i fremtidig plan avsettes til kombinasjonsområde for bebyggelse til helårsboliger og fritidsboliger.

Rådmannens innstilling med tillegg fra Arbeiderpartiet ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Eiendommen med gnr 4 og bruksnummer 322 samt oppførte fritidsboliger i nærheten skal i framtidig arealplan avsettes til område for fritidsbebyggelse. Hvor grensen for fritidsboligsområdet skal settes vil framkomme senere i planprosessen på plankartet.

Eiendommen med gnr 4 og bruksnummer 282 skal i framtidig arealplan avsettes til område for fritidsbebyggelse. Det skal også tillates at det anlegges kjørbare adkomstveger fram til eiendommen.

Eiendommer med gnr 5 og følgende bruksnummer: 123, 225, 511, 512, 513, 514, 661 skal i framtidig plan avsettes til et kombinasjonsområde for bebyggelse til helårsboliger og fritidsboliger.

Ut fra dette er det for eiendommene over ikke nødvendig å opprettholde bygge- og deleforbudet knyttet til forbud mot ytterligere oppføring og deling av fritidsboliger i sentrumsområdet. Planleggingen vil for disse eiendommene, som er nevnt over, ikke bli vanskeliggjort om bygge- og deleforbudet oppheves.

I tillegg er det neppe noen grunn for ikke å event. tillate dispensasjon fra nåværende planer om slike søknader er innkommet eller innkommer på eiendommene til nevnte typer bebyggelse. Slike søknader kan derfor i hovedsak behandles og bør kunne innvilges da dette allerede er eiendommer avsatt til bebyggelse. En dispensasjon vil imidlertid kreve behandling jf. reglene i plan- og bygningsloven.

I forbindelse med behandling av kommunens arealplan ble noen fritidstomter liggende i strandsonen for sentrumsplanens avgrensninger. Dette er tomter som tidligere var utskilt som fritidstomter. Da sentrumsplanen omfatter areal som av mange synes meget omfattende synes det urimelig at disse tomtene ikke kan bebygges slik formålet opprinnelig var tiltenkt. Formannskapet vil komme tilbake til eventuelt andre som er i samme situasjon ved rullering av arealplanen i løpet av 2017.

Følgende gjelder for alle områdene; Tidligere fritidseiendommer skal i framtidig plan avsettes til kombinasjonsområde for bebyggelse til helårsboliger og fritidsboliger.

Behandling/vedtak i Formannskap den 14.05.2019 sak 30/19

Behandling:

Rådmannens innstilling tiltres.

Formannskapets vedtak:

Ihht. plan- og bygningslovens § 11-14 sendes forslag til kommuneplanens arealdel for Herøy kommune på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Utredning:

Bakgrunn:

Proessen med å revidere kommuneplanens arealdel har av ulike årsaker gått over lang tid. Den ble startet opp etter vedtak i formannskapet 9.6.2015 sak 68/15. Oppstart ble kunngjort 24.6.2015 med høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram i perioden 24.6.15 – 7.8.15. I formannskapsmøte 22.11.16 sak 123/16 ble planprogrammet vedtatt, og det ble redegjort for alle innspill som fremkom under forannevnte høring og offentlig ettersyn.

I perioden etter det har det vært jobbet med å utarbeide plandokumenter, og i denne perioden har det også kommet et betydelig antall innspill til planarbeidet i form av tiltak som er ønsket medtatt i planen. Dette er i hovedsak fra privatpersoner; som er grunneiere.

Det er oppnevnt en arealplangruppe bestående av Steinar Furu (leder), Øyvind Kvale, Oddrun S. Dahlheim, Bodil Pettersen og Kirsti Karlsen, med Øyvind Moe og Jan Tore Theimann som vara. Gruppen har hatt 8 møter i perioden januar 2016 – januar 2019.

Utfyllende informasjon om prosessene som ble gjennomført i tidligfase av planarbeidet fremgår av sak 123/16 i Formannskapet, hvor det også er redegjort for innspill som fremkom under høring og offentlig ettersyn ved oppstart i 2015.

Saksutredning og vurderinger:

Foreliggende plankart med tilhørende planbeskrivelse og planbestemmelser er utarbeidet basert på gjeldene plan, planprogrammet og innspill som har fremkommet så langt i prosessen. Plankartet er også oppdatert rent «datateknisk» ved at det nå er tegnet ut iht dagens krav og retningslinjer. Det har vært en ganske omfattende ryddejobb rent datateknisk men dette er en jobb som før eller siden måtte gjøres uansett, og var en del av målsettingen med planarbeidet.

Parallelt med arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel har det også pågått arbeid med Kystplan Helgeland. Arbeidet med denne er i slutfasen og skal etter planen legges frem for sluttbehandling senere i løpet av sommeren 2019. Kystplan Helgeland er en delplan for deler av havområdet i Herøy kommune; med felles planbestemmelser for alle kommuner som er med i dette samarbeidet. Kommuneplanens arealdel og Kystplan Helgeland dekker til sammen alt av land og vann i Herøy kommune.

Konsekvenser og virkninger av planforslaget:

En målsetting med revisjonen av kommuneplanens arealdel har vært å lage en enhetlig arealplan bl.a ved at kommunedelplan for Nord- og Sør-Herøy utgår som en egen plan og innlemmes i den helhetlige kommuneplanen. På plankartet er det istedenfor markert et sentrumsområde.

Når det gjelder planbestemmelsen så er det lagt vekt på å bearbeide og forenkle disse slik at de fremstår som konkrete og tydelige. Dette for at både publikum og saksbehandlere lettere kan få oversikt over hva som tillates og hva som ikke tillates innenfor de ulike arealkategoriene, og at det i størst mulig grad blir entydige bestemmelser for hele kommunen. Det er også tatt inn bestemmelse om at kommuneplanens bestemmelser i noen tilfeller gjelder foran deler av reguleringsbestemmelse for reguleringsplaner som er opplistet under §1.2. Hensikten med dette er å få like bestemmelser om bl.a utnyttelsesgrad, byggehøyder og størrelse på garasje. Det er ingen utenforliggende hensyn som tilsier at dette ikke kan være likt for hele Herøy. De nye bestemmelsene er også tilpasset gjeldene bygningslovgivning.

I tillegg er bestemmelser om leke- og uteoppholdsarealer, parkeringsplasser og skilt forenklet og det henvises i stedet til kommunale retningslinjer som utarbeides som egne dokumenter. En av intensjonene med dette er at detaljeringsnivået for disse forløpende kan justeres og tilpasses til det til en hver tid gjeldene behov uten å måtte gjennomføre en omfattende planprosess.

Av § 11-5 i Plan og bygningsloven fremgår bl.a følgende:

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene 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. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt.

Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.

Kommuneplanens arealdel er ut fra dette ikke ment å være så detaljert at man på alle områder kan gjennomføre tiltak direkte. Spesielt gjelder dette for områder avsatt til boligbebyggelse eller næring, der veier/infrastruktur, friarealer og tomter må reguleres slik at samlet areal kan disponeres på best mulig måte, og at konsekvenser av tiltak blir utredet og kan følges opp videre.

Unntak for krav om regulering kan primært skje der arealformål settes som LNFR- områder med spredt bebyggelse. I slike tilfeller er det et krav at bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i planen. Også formålet bør fremgå. Hensikten med dette arealformålet er å gi rom for å innpasse visse andre bygninger i LNFR-områdene enn de som nyttes i primærnæringen uten å gjøre det nødvendig med planrevisjon, reguleringsplan hellere dispensasjoner i det enkelte tilfellet. Det kan også gis bestemmelser om utvidelse av eksisterende spredt bebyggelse.

Dette skal bare brukes for reell spredt utbygging i avgrensede deler av LNF(R)-områder i en kommune. Dersom kommunen ønsker å avgrense et område der det i reguleringsplan skal legges til rette for større utbygging (for eksempel fritidsbebyggelse, boliger, næringsvirksomhet eller masseuttak) innenfor et område som ellers preges av landbruk, skal dette vises som formål «Områder for bebyggelse og anlegg».

Utgangspunktet er spredt bebyggelse, det vil si at områdets overveiende karakter skal være åpen og ikke tett bebygget. Det er videre krav om at planen/bestemmelsene både må angi omfang, lokalisering og type bebyggelse og formål som tillates. Lovens krav om omfang vil ordinært være oppfylt ved at arealdelen angir antall bygningsenheter innenfor vedkommende område. Det kan angis enten totalt antall enheter (inkludert eksisterende) eller totalt antall nye enheter innenfor området. Bestemmelsene skal avklare om, og i tilfelle hvor og hvor mye, det kan bygges i LNF(R)-områdene ut over det som har sammenheng med LNF(R)- formålet. Det innebærer at både omfang og lokalisering av bebyggelsen må avklares under kommuneplanprosessen.

Herøy kommune har en del slike områder og det er lagt vekt på å knytte bestemmelser til disse jfr foran slik at tiltak kan gjennomføres uten dispensasjonssøknader. Det vises til planbeskrivelsen og plankartet for ytterligere informasjon.

Når det gjelder «Områder for bebyggelse og anlegg» så er areal avsatt til boligformål i hovedsak uendret i forhold til gjeldene plan. For disse arealene må det utarbeides reguleringsplan for utbygging kan iverksettes. Ikke noe av dette arealet er eid av kommunen slik at reguleringsplaner må fremmes som private forslag. Det er så langt ikke igangsatt arbeid med å lage reguleringsplaner for disse områdene.

Når det gjelder havområdene i Herøy kommune så omfatter (som allerede nevnt) Kystplan Helgeland kun en del av disse. Noe ligger fortsatt som en del av kommuneplanens arealdel.

Beslutningen om en slik to-delning ligger tilbake i tid men ved neste rullering av planene bør det gjøres en endring slik at Kystplan Helgeland omfatter alt sjøareal. På grunn av denne to-delningen inneholder kommuneplanens arealdel derfor noen formål i sjø, men disse er tilsvarende hva som er benyttet i Kystplan Helgeland og det er derfor benyttet samme planbestemmelser.

Slik nevnt innledningsvis har det kommet inn et stort antall innspill fra privatpersoner/grunneiere om tiltak som er ønsket medtatt i kommuneplanens arealdel. Det er utarbeidet konsekvensutredninger og disse er det viktigste beslutningsgrunnlaget mht om innspill tas til følge eller ikke. Innspill er også gjennomgått i møtene i arealplangruppa. Det vises til konsekvensutredningene for utfyllende opplysninger og dokumentasjon for dette.

Oppsummering:

Som nevnt innledningsvis har denne prosessen gått over lang tid men det legges til grunn at man nå har et planforslag som er klart til å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht § 11-14 i Plan og bygningsloven. Planforslaget følger intensjonene i planprogrammet med de endringer som ble vedtatt i Formannskapet den 22.11.2016 sak 123/16, og alle innspill som er kommet er vurdert og dokumentert via vedlagte konsekvensutredninger.

Vedlegg:

Plankart

Planbeskrivelse

Planbestemmelser

ROS-analyse

Konsekvensutredning