



Saksutskrift

Arkivsak-dok. 23/00591-1
Saksbehandler Hans Christian Haakonsen

Saksgang	Møtedato	Saksnr.:
Hovedutvalg Teknisk	21.03.2023	16/23
Hadsel formannskap	23.03.2023	32/23

Høring, mindre reguleringsendring for BØ24 Børøya industriområde

Hovedutvalg Teknisk har behandlet saken i møte 21.03.2023 sak 16/23

Møtebehandling/votering

Hovedutvalg Teknisk vedtok enstemmig kommunedirektørens innstilling

Hovedutvalg Teknisk vedtak/innstilling

Hovedutvalg teknisk innstiller til formannskapet:

1. Formannskapet slutter seg til vedlagte utkast til reviderte regulerings-bestemmelser for BØ24 Børøya industriområde og legger dette ut til begrenset offentlig ettersyn i 4 uker. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven § 12-14 tredje avsnitt.
2. Formannskapet åpner for at her kan igangsettes oppføring av lagerhall på GBnr. 64/1 før planendringen endelig er vedtatt. Hallen vil ha en størrelse på i underkant av 150 kvm og tiltakshaver er KR Automasjon AS v/ Vegard Ramsevik. Hallen vil ligge i den sørøstlige delen av industriområdet. Hjemmel for vedtaket er kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032 jf. kap. 5.7 *Overordnede arealpolitiske retningslinjer* jf. kap. *Generelt* bokstav f som åpner for slik fremgangsmåte. Før tiltak kan iverksettes må saken behandles av byggesak.
3. Formannskapet viser til formannskapets vedtak 28/4-2022 i sak 36/22 og godkjenner en tomteutvidelse fra 1000 kvm til 1500 kvm for tiltaket til KR Automasjon AS under samme salgsvilkår og hjemmelsgrunnlag.

--o0o--

Hadsel formannskap har behandlet saken i møte 23.03.2023 sak 32/23

Møtebehandling/votering

Formannskapet vedtok enstemmig Hovedutvalg teknisk sin innstilling

Hadsel formanskaps vedtak/innstilling

1. Formannskapet slutter seg til vedlagte utkast til reviderte regulerings-bestemmelser for BØ24 Børøya industriområde og legger dette ut til begrenset offentlig ettersyn i 4 uker. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven § 12-14 tredje avsnitt.
2. Formannskapet åpner for at her kan igangsettes oppføring av lagerhall på GBnr. 64/1 før planendringen endelig er vedtatt. Hallen vil ha en størrelse på i underkant av 150 kvm og tiltakshaver er KR Automasjon AS v/ Vegard Ramsevik. Hallen vil ligge i den sørøstlige delen av industriområdet. Hjemmel for vedtaket er kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032 jf. kap. 5.7 *Overordnede arealpolitiske retningslinjer* jf. kap. *Generelt* bokstav f som åpner for slik fremgangsmåte. Før tiltak kan iverksettes må saken behandles av byggesak.
3. Formannskapet viser til formannskapets vedtak 28/4-2022 i sak 36/22 og godkjenner en tomteutvidelse fra 1000 kvm til 1500 kvm for tiltaket til KR Automasjon AS under samme salgsvilkår og hjemmelsgrunnlag.

Kommunedirektørens innstilling

1. Formannskapet slutter seg til vedlagte utkast til reviderte regulerings-bestemmelser for BØ24 Børøya industriområde og legger dette ut til begrenset offentlig ettersyn i 4 uker. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven § 12-14 tredje avsnitt.
2. Formannskapet åpner for at her kan igangsettes oppføring av lagerhall på GBnr. 64/1 før planendringen endelig er vedtatt. Hallen vil ha en størrelse på i underkant av 150 kvm og tiltakshaver er KR Automasjon AS v/ Vegard Ramsevik. Hallen vil ligge i den sørøstlige delen av industriområdet. Hjemmel for vedtaket er kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032 jf. kap. 5.7 *Overordnede arealpolitiske retningslinjer* jf. kap. *Generelt* bokstav f som åpner for slik fremgangsmåte. Før tiltak kan iverksettes må saken behandles av byggesak.
3. Formannskapet viser til formannskapets vedtak 28/4-2022 i sak 36/22 og godkjenner en tomteutvidelse fra 1000 kvm til 1500 kvm for tiltaket til KR Automasjon AS under samme salgsvilkår og hjemmelsgrunnlag.

Vedlegg:

Vedlegg - utkast til reviderte reguleringsbestemmelser for BØ24 Børøya industriområde

Referanser i saken

- Kommunestyrets vedtak 18/10-2018 i sak 75/18 Endring av reguleringsplan BØ24 Børøya industriområde
- Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032 jf. kap. 5.7 *Overordnede areal-politiske retningslinjer* jf. kap. *Generelt* bokstav f
- Formannskapets vedtak 28/4-2022 i sak 36/22 *Salg av næringseiendom på Børøya til Knudsen og Ramsevik*

Bakgrunn

Områdereguleringsplanen for Børøya industriområde er, etter kommunedirektørens vurdering, stivbent i forhold til kravet om detaljreguleringplan noe vi har erfart i konkrete plan- og byggesaker, sist med oppføring av en lagerhall på ca. 150 kvm.: Det kreves reguleringsplan for den minste ting. En liten justering av plan-bestemmelsene kan rette dette opp, og gjøre planen mer tilpasset næringslivets behov.

Saksfremstilling

Kartutklipp:



Historikk:

- Områdereguleringsplanen ble første gang vedtatt 13/6-2013, med krav om detaljregulering for tiltak.
- Den ble revidert gjennom vedtak i kommunestyret 18/10-2018. Hensikten med revideringen var da å gjøre planen mer tilpasset næringslivets behov.
- Planen ble tatt opp for tredje gang 2021. Hensikten da var å luke ut noen mindre feil og misvisninger. Denne prosessen ble imidlertid stanset av formannskapet etter råd fra kommunedirektøren, fordi det i praksis hadde lite for seg.

Planbestemmelsenes (jf. vedlegg 1) krav om detaljregulering:

- Jf. kap. 1.2 bokstav e (sitat): *Før det gis byggetillatelse for bebyggelse skal det foreligge godkjent detaljreguleringplan i henhold til PBL § 12-3*
- Jf. kap. 1.3 bokstav a (sitat): *Området detaljreguleres til industribebyggelse med tilhørende anlegg, herunder lager.*
- Jf. kap. 1.4 bokstav a (sitat): *Områdene detaljreguleres til forretnings- og industribebyggelse med tilhørende anlegg, herunder lager.*

Plan- og bygningslovens krav om detaljregulering:

- Jf. § 12-1¹ andre avsnitt som sier at det må utarbeides reguleringsplan hvor dette følger av loven, kommunens arealdel samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.
- Jf. § 12-1 tredje avsnitt som sier at for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-2, jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan.

Plan- og bygningslovens krav om høring i slike saker:

Jf. pbl. § 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan, jf. andre og tredje avsnitt (sitat):
 «Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9»

Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032 jf. kap. 5.7 Overordnede arealpolitiske føringer jf. Generelt bokstav f (sitat):

«Dersom det unntaksvis ønskes å iverksette et tiltak før reguleringsplanen er ferdig må saksbehandlingen likevel følge plan og bygningslovens bestemmelser i § 1-1 fjerde avsnitt. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Avgjørelser i slike saker foretas på politisk nivå»

Kommunedirektørens vurdering

Krav om regulering vs. dagens planbestemmelser:

Dagens planbestemmelser om krav om detaljregulering kan oppfattes å gå lenger enn lovgivers intensjon. Lovgiver sier at kravet gjelder «Større bygge- og anleggstiltak» og tiltak som kan få «vesentlige virkninger for miljø og samfunn». Hva dette betyr vil bero på en konkret vurdering. I Ot.prp. nr. 51 (1987-88) s. 53-54 fremgår følgende utdyping av hva som menes med 2nde og 3dje avsnitt i § 12-1:

- Tiltaket i seg selv utløser det
- Og/eller om konsekvensene det kan gi vil fremkalle vesentlige endringer i det bestående miljø, eller utløse behov for andre tiltak mv. som samlet sett kan gi større virkninger.
- Og hensynet til å gi offentligheten adgang til å gjøre sine synspunkter gjeldende.

Visse tiltak vil alene i kraft av størrelsen utløse reguleringsplikt. I andre tilfeller kan tiltak som i seg selv ikke er så store, men som plasseres i sårbare områder utløse reguleringsplikt. Slike sårbare områder vil f.eks. være områder med særlig verdifullt kultur- og/eller naturlandskap, områder preget av bevaringsverdig bebyggelse. Også tiltak som plasseres i områder med mulige naturfarer vil også kunne utløse reguleringsplikt. Kravet om detaljregulering i planbestemmelsenes kap. 1.2-1.4 bør endres slik at det blir lettere å etablere mindre tiltak av lav kompleksitet, og med sterkt begrensede fysiske ringvirkninger som f.eks. mindre lagerbygg. Hva angår øvrige virkninger for miljø- og samfunn er dette i stor grad ivaretatt fra før av i øvrige deler av plandokumentene og i planbestemmelsene.

Høring:

Kommunedirektøren mener at tenkte grep i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Likevel må politisk nivå avgjøre saken, etter en forutgående høring (jf. § 12-14 tredje avsnitt). I dette tilfellet er reguleringsplanen allerede utredet da den i sin tid ble vedtatt, inkl. en omfattende høring. Kommunedirektøren mener det derfor ikke er nødvendig å sende den ut på en like omfattende høringsrunde. Det vurderes som tilstrekkelig å sende den til Statsforvalteren og fylkeskommunen, samt de partene som befinner seg i reguleringsområdet. En rimelig uttalelsesfrist for endring av plan kan settes til 2-3 uker (Tyrén, 2018:204²).

¹ Se Lovdata https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_2-4-3#KAPITTEL_2-4-3

² Tyrén, Carl Wilhelm: Plan- og bygningsloven. Lovkommentar 2.utgave, Universitetsforlaget 2018. Dokumentnr.: 23/00591-1

Nytt tiltak som søkes igangsatt så snart som mulig:

KR Automasjon AS v/ Vegard Ramsevik søker om å få oppført en lagerhall i planområdets sørøstlige del. Grunnet gunstige årstidsbetingelser for slik etablering, og det faktum at tiltakshaver ønsker å komme fort i gang med sin virksomhet er det ønskelig at de slipper egen reguleringsplikt for sitt tiltak. Kommunedirektøren har tilpasset utkast til reviderte planbestemmelser, slik at denne type enkle tiltak kan etableres uten egen regulering. Imidlertid ønsker de å komme i gang før bestemmelsene endelig vedtas av kommunestyret, og det har vi hjemmel til i samfunnsdelens kap. 5.7 Generelt bokstav f. Dog må saken først byggesaks-behandles slik at den prosessuelle siden blir ivaretatt. Kommunedirektøren må samtidig opplyse om at tiltakshaver opprinnelig fikk tildelt 1000 kvm. tomt, og at behovet nå er 1500 kvm. tomt. Kommunedirektøren har forståelse for utvidelsen og ber samtidig formannskapet om å slutte seg til dette.

Miljøkonsekvenser

Allerede utredet i gjeldende plan

Økonomikonsekvenser

Ingen

Andre konsekvenser

Allerede utredet i gjeldende plan

Konklusjon

Kommunedirektøren mener det er fornuftig å endre reguleringsbestemmelsene slik at mindre- og enkle tiltak som f.eks. lager opp til en viss størrelse slipper unna kravet om reguleringsplan all den tid tiltak i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Saken må ut på høring før vi kan gjøre endelig vedtak. Det anbefales en høringsfrist på 4 uker, da vi har erfart at overordnet myndighet ofte trenger bedre tid på seg. Videre bør godkjennes ovenfor KR automasjon AS både salg av tilleggstomt og tilslutning til igangsettelse av tiltak. Igangsetting av tiltak må i tillegg byggesaks-behandles.