



Arealplan

Saksbehandler: Åge Hammervik

Direkte telefon:

Vår ref.: 22/38600

Deres ref.:

Dato: 21.04.2022

Orre AS
Åslyveien 21
3170 SEM

Endring av reguleringsplan for Åshaugveien 62 - planID 3803 21012 - behandling av planinitiativ

Vi viser til planinitiativ mottatt 17.03.2022 om endring av reguleringsplan for Åshaugveien 62.

Konklusjon

Planinitiativ om endring av reguleringsplan for Åshaugveien 62, stoppes, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd. Dette innebærer at det ikke kan varsles oppstart av planarbeidet.

Denne beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt utvalg for plan og bygg til endelig avgjørelse. Vi ber om tilbakemelding innen 3 uker hvis dere ønsker å få planinitiativet forelagt utvalget.

Endringen som foreslås

§ 2.1 i reguleringsbestemmelsene ønskes endret

Fra:

«Innenfor områdene tillates oppført bygninger for industri og lager med tilhørende kontorlokaler. Særlig støyende eller forurensende industrivirksomhet tillates ikke»

Til:

«Innenfor området kan det etableres håndverks- og produksjonsbedrifter, IT-industri, lager og spedisjonsvirksomhet med tilhørende anlegg. Kontorer tillates i kombinasjon med virksomheter som nevnt. Forretning/showroom for plasskrevende varer avgrenset til mindre nyttekjøretøy kan etableres innenfor en arealramme på 400 m² BRA.

Særlig støyende eller forurensende industrivirksomhet tillates ikke.»

Rettslig grunnlag

Plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter – se www.lovdata.no.

§ 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid (2. ledd)

«Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.»

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 – se www.tonsberg.kommune.

Vurdering

Behandling av planinitiativ

Pbl. § 12-8 andre ledd gir kommunen hjemmel til å stoppe et planinitiativ som ikke bør føre frem. Kommunen skal ta stilling til spørsmålet om å stoppe initiativet så tidlig som mulig i planprosessen. Hensikten med dette er å redusere unødig ressursbruk både hos kommunen, forslagsstiller og andre som må forholde seg til initiativet.

Beslutningen etter pbl. § 12-8 må være basert på et forsvarlig planfaglig eller planpolitisk skjønn. Det kan i den forbindelse legges vekt på statlige og regionale rammer og mål, overordnede planer, lokale bestemmelser og retningslinjer, konkrete forhold i planområdet eller tilstøtende arealer, og kommunens praksis i tilsvarende saker, jf. Prop. 149 L s. 74. Derimot bør planinitiativ normalt ikke stoppes på grunn av forhold som kan avklares og justeres i løpet av planprosessen.

Endring av arealformål

Det er tatt initiativ til to endringer av arealformålet i reguleringsplanen:

- Tilføyelse av *forretning* som nytt formål
- Presisering/utvidelse av *næringsformålet*

Etablering av forretning er i strid med næringsformålet i kommuneplanen.

Kommuneplanbestemmelsene § 2.1.1 forutsetter at forretnings-/handelsvirksomhet etableres i Tønsberg sentrum eller andre områder med sentrumsformål (lokalsentrene). Handel med plasskrevende varer og lignende skal lokaliseres på Kilen. Bare showroom på inntil 30 m² kan etableres utenfor disse områdene, jf. kommuneplanbestemmelsene § 2.6.2.

Det er ikke kurant å fravike disse kravene i en reguleringsplan. Den sterke styringen av handelsvirksomhet er satt for å styrke byene og tettstedene, og for å redusere transportbehov og klimagassutslipp. Dette er i tråd med statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging og regional plan for bærekraftig arealpolitikk.

Selv om planinitiativet gjelder et begrenset areal til forretning (ca. 400 m² til showroom), er dette langt over rammene som gjelder i kommuneplanen i dag. Siden reguleringsplanen vil gjelde uavhengig av den konkrete virksomheten som har initiert planendringen, kan det ikke legges vesentlig vekt på miljø- og samfunnsambisjonene ved etableringen. Kommunen kan heller ikke se at det er andre særlige forhold som kan begrunne et unntak fra kommuneplanen og statlige og regionale føringer i denne saken.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at etableringen også vil komme i konflikt med forskrift om regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold, som forbyr etablering av handelsvirksomhet i et belte på 1 km på hver side av E18. Dette er et eget rettslig grunnlag som forvaltes av fylkeskommunen.

Det er også anmodet om en presisering og mindre utvidelse av næringsformålet innenfor planområdet. Dette er i samsvar med kommuneplanen og i seg selv kurant. Det må sendes inn et revidert planinitiativ hvis det er aktuelt å gå videre med denne endringen uten forretningsformålet.

Anmodning om forenklet prosess

Det er anmodet om at endringen følger den forenklete reguleringsprosessen som er beskrevet i pbl. § 12-14 andre og tredje ledd. Forutsetningene for dette er at endringen 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.»

I forarbeidene (Prop. 149 L (2015-2016)) er det om denne vurderingen blant annet uttalt at:

«Hva som ligger i at endringene "i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går ut over hoveddrammene i planen" må vurderes av kommunen konkret i det enkelte tilfellet. Justering av grenser og arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess.»

Siden den foreslåtte endringen er i strid med kommuneplanen og statlige og regionale retningslinjer, kan saken trolig ikke behandles etter reglene om forenklet prosess. Det er imidlertid ikke nødvendig å ta stilling til dette når planinitiativet stoppes.

Gebyr

For behandling av planinitiativet vil det påløpe et gebyr på kr 35 895, jf. pkt. 1A i kommunens gebyrregulativ for kommunens arbeid med saksbehandling av reguleringsplaner m.v., vedtatt av kommunestyret den 08.12.2021.

Med hilsen

Åge Hammervik
rådgiver

Kontroll: Lars Ove Gidske

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Format Eiendom AS

Postboks 74

3107 Sem