



Arealplan

Saksbehandler: Åge Hammervik

Direkte telefon:

Vår ref.: 24/65552

Deres ref.:

Dato: 28.05.2024

Orre As
Saltkoppgata 21
3179 Åsgårdstrand

Regulering av boliger på Barkåker - gbnr. 58/1 m.fl. - behandling av planinitiativ

Vi viser til planinitiativ innsendt 15.05.2024 på vegne av Format Eiendom AS.

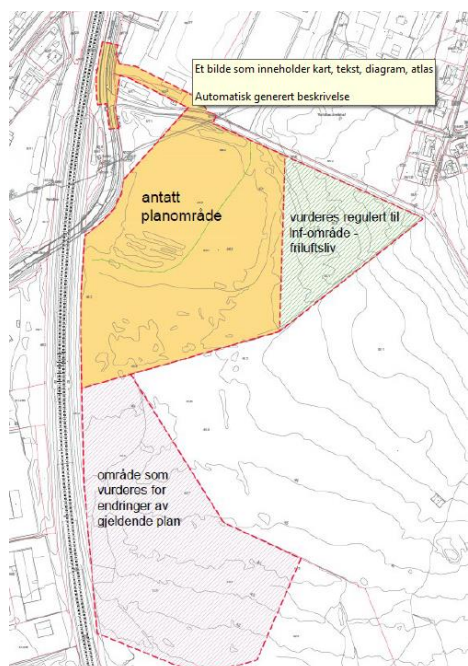
Vedtak

Arbeid med reguleringsplan for boliger på Barkåker, gbnr. 58/1 m.fl., kan ikke starte opp, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 12-8 andre ledd.

Forslagsstiller kan kreve at denne beslutningen legges fram for utvalg for plan og bygg.

Beskrivelse av planinitiativet

Planinitiativet gjelder et område sør for Barkåker idrettsplass, som er satt av til næringsformål i kommuneplanen og den relativt nylig vedtatte reguleringsplanen for næringsområde Barkåker øst. Selve byggeområdet på ca. 47 dekar, men det kan også bli behov for å regulere tilgrensende arealer til friluftsliv, infrastruktur og lignende. I dag er ca. 18 dekar av arealet dyrket mark, og resten er skogsområder.



Figur 1 - foreløpig planavgrensning

Rettslig grunnlag

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8 andre 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.»

Forholdet til kommuneplan og reguleringsplan

I gjeldende kommuneplan er det foreslåtte byggeområdet og tilgrensende område mot sør satt av til næringsformål, og arealet mot øst er satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Reguleringsplanen har omtrent tilsvarende formål for byggeområdet, men omfatter ikke LNF-området mot øst.

Vurderinger

Pbl. § 12-8 andre ledd gir kommunen hjemmel til å stoppe private planinitiativ tidlig i planprosessen. Hensikten med dette er å redusere unødig ressursbruk både hos kommunen, forslagsstiller og andre som deltar i planarbeidet.

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument, som fastsetter rammene for bruk og vern av arealressursene i kommunen. Private planforslag skal som regel følge opp hovedtrekkene i kommuneplanen, jf. pbl. § 12-3. Bakgrunnen for dette er i første rekke at det normalt ikke er mulig å ha oversikt over kommunens samlede arealressurser og generelle samfunnsinteresser i en reguleringsprosess, og at kommuneplanen har vært gjennom en svært omfattende prosess som sikrer bred medvirkning og demokratisk grunnlag.

Et lignende initiativ til boligformål i dette området ble stoppet av kommunestyret den 03.11.2021. Vi kan ikke se at det er nye opplysninger eller føringer som gir administrasjonen grunnlag for å komme til et annet resultat nå.

Konklusjon og videre saksgang

Planarbeidet kan ikke starte opp.

Beslutningen om å stoppe planinitiativet kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve at den legges fram for utvalg for plan og bygg.

Gebyr

Kommunens behandling av planinitiativ er gebyrbelagt. Gebyret faktureres i egen oversendelse.

Med hilsen

Åge Hammervik
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Format Eiendom As

Postboks 74

3107 Sem