



## Saksfremlegg

### Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
109/2024	12.12.2024	Kommunestyre

## Detaljregulering Holamyra Forretningssenter - Planprogram til offentlig ettersyn/høring

### Kommunedirektørens innstilling

- Hustadvika kommune varsler oppstart av arbeidet med Detaljregulering for Holamyra forretningssenter, jf. plan- og bygningslovens § 12-8.
- Forslag til planprogram for Detaljregulering for Holamyra forretningssenter, datert den 27.11.2024, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 4-1 og § 12-9. Høringsperioden er minst 6 uker.

### Kommunestyres behandling av sak 109/2024 i møte den 12.12.2024:

### Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble tatt opp til votering, og ble enstemmig vedtatt.

### Vedtak

- Hustadvika kommune varsler oppstart av arbeidet med Detaljregulering for Holamyra forretningssenter, jf. plan- og bygningslovens § 12-8.

2. Forslag til planprogram for Detaljregulering for Holamyra forretningscenter, datert den 27.11.2024, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 4-1 og § 12-9. Høringsperioden er minst 6 uker.

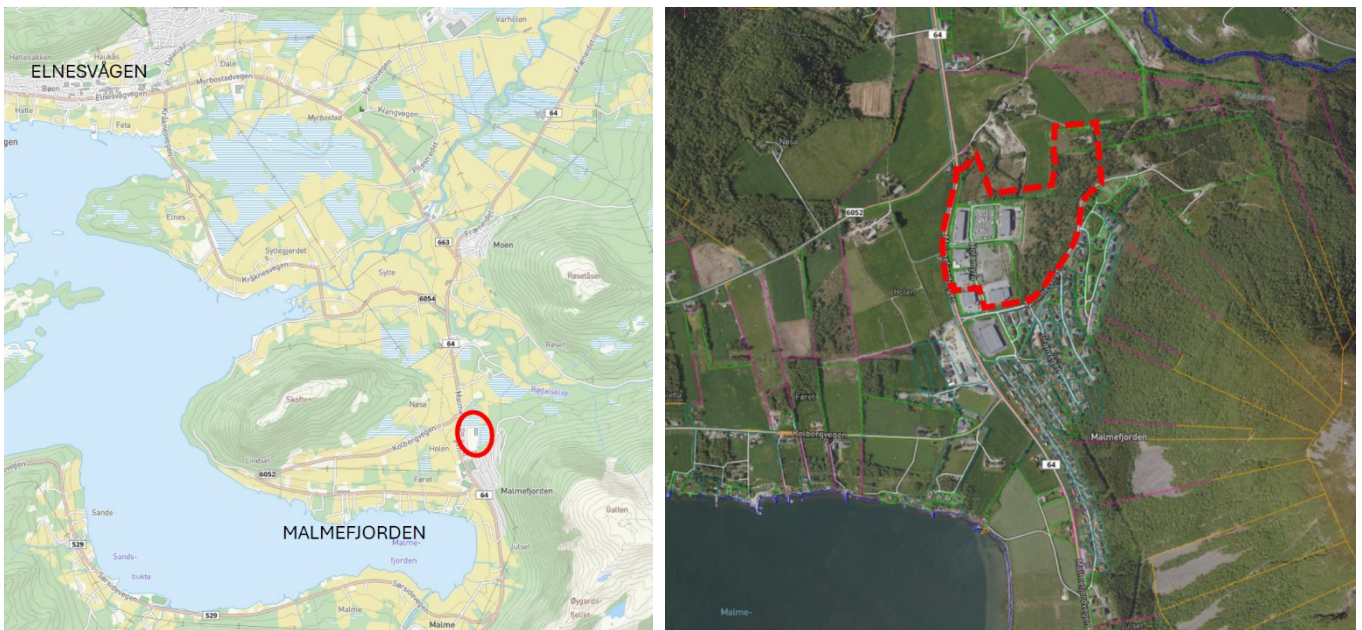
## Saksopplysninger

Saken omhandler utlegging av forslag til planprogram for Detaljregulering for Holamyra forretningscenter til høring og offentlig ettersyn, og med det meldes det samtidig om oppstart av planarbeidet.

I høringsperioden er det anledning til å komme med innspill til planprogrammet.

## Bakgrunn

Formål med Detaljregulering for Holamyra forretningscenter er å tilrettelegge for forretninger og kontorer med tilhørende lager i samsvar med høringsforslag til kommuneplanens arealdel 2025-2037. Hustadvika er Norges fjerde største landbrukskommune, og kommunen har et ønske om at området bl.a. kan bli et bransjesenter for landbruket.



*Oversiktskartet til venstre viser planområdet plassering i Malmefjorden. Kartet til høyre viser planavgrensningen i Holamyra.*

## Konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven gjeldende fra 01.07.2017, har som formål å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Planer som alltid skal behandles etter forskriften er reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Pkt. 24 i Vedlegg I omhandler «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup> (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j)».

Arealene planlegges regulert til forretning med tilhørende kontor, og dermed i all hovedsak være i samsvar med høringsforslag til kommuneplanens arealdel 2025-2037. Med et forsiktig anslag av utnyttelse og høyder vil planen legge til rette for ny bebyggelse som utgjør vesentlig mer enn 15 000 m<sup>2</sup> bruksareal. Det vil derfor være krav om at det skal utarbeides planprogram og konsekvensutredning i forbindelse med planen.

I tillegg vil utbygging av området kunne påvirke og gi vesentlig virkninger for miljø og samfunn, da spesielt med tanke på klimagassutslipp (myr) og vannmiljø. Dette vil også være temaer som må konsekvensutredes.

Følgende temaer anses å komme inn under det som skal konsekvensutredes:

- Tiltak og type virksomheter inkl. næringsliv, sysselsetting og tettstedsutvikling
- Vannmiljø/vassdrag, flom og overvann
- Landskap
- Klimatilpasning og klimagassutslipp

Forslagsstiller skal i forkant av konsekvensutredningen utarbeide forslag til planprogram.

## **Planprogram**

Dette sier plan- og bygningsloven om planprogram, jf. § 4-1:

*«For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Kongen kan ved forskrift gjøre unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten».*

Et planprogram skal inneholde de problemstillingene som i den konkrete saken anses viktige for miljø og samfunn. Det skal også vises til hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap. Planprogrammet skal inneholde nødvendig informasjon og må være av en slik kvalitet at det gir grunnlag for medvirkning og relevante innspill fra berørte myndigheter og andre med interesse i planarbeidet.

Høringsfrist for forslag til planprogram er minimum 6 uker, jf. plan- og bygningsloven § 12-9.

## **Medvirkning**

Berørte myndigheter, grunneiere, naboer og interesseorganisasjoner vil bli informert og få tilsendt både planprogrammet når dette legges ut til offentlig ettersyn, varsel om oppstart av planarbeid og forslaget til detaljregulering når denne legges ut til offentlig ettersyn.

Allmennheten vil også informeres gjennom kunngjøring i lokalavis, samt på kommunens hjemmeside.

## **Vurdering**

Innenfor det foreslåtte området tilrettelegges for forretninger for plasskrevende varer og kontorer, samt tilhørende lagervirksomhet. Dette er i samsvar med forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2037. Om kommuneplanforslaget ikke skulle bli vedtatt slik det foreligger, er det kommuneplanen for Fræna 2015-2025 som gjelder. I gjeldende kommuneplan ligger deler av forretningsområde på dyrka mark som er ønskelig å bevare.

Planen vurderes som et tiltak for videreutvikling av et etablert område med samlokalisering og konsentrasjon av inngrep. Andre områder for forretningsbebyggelse kunne vært aktuelle, men siden det planlegges for forretninger med plasskrevende varer, og det i tillegg er ønskelig at området kan bli et bransjesenter for landbruket, er det hensiktsmessige å ha denne plasseringen i nærhet til allerede etablert storvarehandel og for eksempel Eik-senteret som er en næring rettet mot landbruket. Det synes lite aktuelt å bruke andre, nye områder til utvikling av den type forretnings- og kontorvirksomheten som planlegges i området

Forslag til planprogram for Detaljregulering for Holamyra forretningssenter skal ifølge plan- og bygningsloven legges ut til offentlig ettersyn i minst seks uker, og samtidig varsles det om oppstart av planarbeid. Etter varslingsperioden og offentlig ettersyn av forslag til planprogram er over, vil planprogrammet revideres i henhold til innkomne merknader og fremmes for kommunestyret for endelig fastsettelse.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor innstiller kommunedirektøren på at det varsles oppstart på planarbeidet for Detaljregulering for Holamyra forretningssenter. Kommunedirektøren mener at forslag til planprogram legger et godt grunnlag for planarbeidet, og anbefaler derfor at det sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

1 Planprogram Holamyra forretningscenter