



Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
088/15	Formannskapet	15.10.2015

Saksbehandlar: Ine Woldstad
Sak - journalpost: 15/1725 - 15/22651

Sentrumsplan Nærbø - Organisering og rammer for det vidare arbeidet.

Rådmannen si innstilling:

1. Formannskapet ber kommuneplanutvalet utarbeide forslag til sentrumsplan for Nærbø.
2. Planforslaget skal utformast som ein kommunedelplan i samsvar med reglane for dette i plan- og bygningslova.
3. Rådmannen blir bedt om å utarbeide forslag til planprogram som blir lagt fram for kommuneplanutvalet til behandling.

15.10.2015 Formannskapet

Rådmannen si innstilling blei samrøystes vedtatt.

FS- 088/15 Vedtak:

1. Formannskapet ber kommuneplanutvalet utarbeide forslag til sentrumsplan for Nærbø.
2. Planforslaget skal utformast som ein kommunedelplan i samsvar med reglane for dette i plan- og bygningslova.
3. Rådmannen blir bedt om å utarbeide forslag til planprogram som blir lagt fram for kommuneplanutvalet til behandling.

Bakgrunn for saka:

I økonomiplanen for perioden 2015 – 18 er det påpeika at godkjenninga av ny kommuneplan i desember 2015 dannar eit godt grunnlag for å gå vidare i planarbeidet og utarbeide sentrumsplanar for Nærbø, Varhaug og Vigrestad. Ny sentrumsplan for Nærbø er også seinare etterlyst i ulike samanhengar. I denne saka legg rådmannen fram forslag til opplegg for utarbeiding av sentrumsplan for Nærbø.

Vurdering:

Før arbeidet med sentrumsplan kan starte, må det avklarast kva slags planmodell som skal veljast. Skal planen vera ein områdereguleringsplan eller ein kommunedelplan, eller kanskje ein mindre juridisk bindande plan utan forankring i plan- og bygningslova ?

Nærbø har i dag ikkje ein samlande reguleringsplan som omfattar heile sentrum, men fleire ulike og til dels eldre reguleringsplanar som omfattar delar av sentrumsområdet.

Val av planform kan vere heilt avgjerande for kva effekt og nytte ein slik sentrumsplan kan få. Alle tre plantypene nemnt ovafor kan fungere til formålet, men på ulik måte.

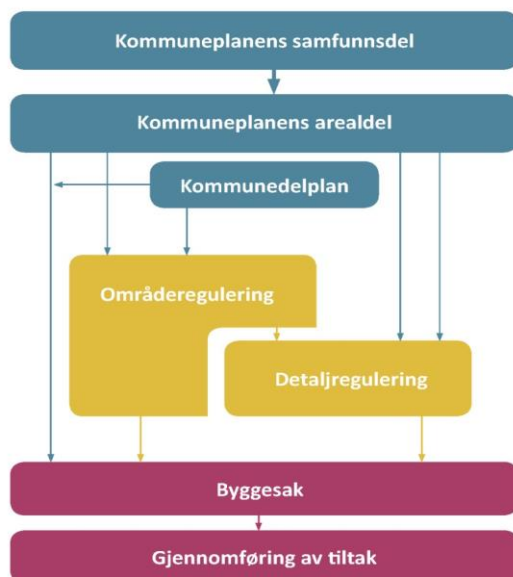
Ved å velja ei planform utan forankring i plan- og bygningslova står kommunen fritt til å ta opp dei tema ein ønskjer, drøfte problemstillingar og la planen vera retningsgjevande for seinare planarbeid. Men svakheten ved ein slik plan ligg nettopp i det at planen ikkje er bindande. Dette påverkar også ofte sjølve planprosessen slik at det ikkje gir ei god avklåring for vidare planarbeid.

Både kommunedelplan og områdereguleringsplan er planformer forankra i plan- og bygningslova kor heile eller deler av planen, plankart og føresegner, kan gjerast juridisk bindande for vidare planarbeid og også for vidare bruk og utbygging av areala i sentrum. Ein annan fordel med desse plantypene er også dei reglane loven fastlegg om medverknad og behandlingmåte. Sjølv om behandlingmåten i nokre høve kan verka tidkrevjande og omstendeleg, er fordelen at planforslaget gjennom den formelle behandling, kan føre fram til ei konfliktavklåring og bindande reglar for den vidare utviklinga i området.

I valet mellom kommunedelplan og områdereguleringsplan vil rådmannen tilrå at kommunedelplan blir vald. Ein sentrumsplan bør omhandle mange tema. Det vil vere naturleg å utforme ein juridisk del som blir gjort bindande for den vidare utviklinga. Men det bør også vere ein generell omtale av enkelte problemstillingar som, slik det også er gjort i kommuneplanen, ikkje er juridisk bindande, men kor det kan formulerast føresetnader og politiske målsetjingar for utviklinga. Til dette formålet eignar kommunedelplan seg betre enn reguleringsplan.

Ein områderegulering vil vere meir detaljert enn i ein kommunedelplan. Ein detaljert områdeplan kan nyttast som grunnlag for å godkjenne byggjesaker og andre utbyggingstiltak. Ein vil då ikkje ha behov for vidare detaljregulering. Men utarbeiding og behandling av ein reguleringsplan krev både tid og ressursar. Og det er viktig at det føreligg tilstrekkelige avklåringar for å regulere løysingar med nødvendig detaljeringsgrad. Dette kan forskyva problemstillingane frå overordna perspektiv til detaljløysingar og medføre at arbeidet dreg lengre ut i tid og gjer at det kan bli vanskelig å gjennomføra planen. I ein områdeplan skal og alle grunneigarar bli varsla og dei får klageadgang etter

at planen er vedtatt. Det får dei ikkje ved ein kommunedelplan. Ein vil også få eit høgare krav til utgreiingar i ein områdeplan, eksempelvis kravet om undersøkingsplikt om kulturminner. I modellen under vises hierarkiet i plantypene.



Rådmannen har starta ei vurdering over kva utgreiingar som bør gjennomførast for å framskaffe nok kunnskap om situasjonen på Nærbø, for eksempel handelsanalyse, stedsanalyse/mulighetsanalyse og trafikkanalyse. Trafikkanalysen er viktig for å få eit betre bilete av korleis vegnettet bør utformast, kor parkeringsplassane skal leggjast og på korleis tilgjenge for gåande og syklande kan løysast. Ein god mulighetsanalyse vil og bli viktig for å sjå på fortetting, omforming og nybygging og på kva slags historiske element, landskap og andre verdiar som bør tas vare på. Med bakgrunn i dette meiner rådmannen at det blir for mykje å gripa over på ein gong, dersom man skal utarbeida ein områdeplan og tilrår derfor at sentrumsplanen blir utarbeida som ein kommunedelplan.

Etter reglane i plan- og bygningslova skal det for ein kommunedelplan utarbeidast eit planprogram som skal fastsette kvifor det skal lagast ein sentrumsplan, og korleis planlegginga skal gjennomførast. Planprogrammet skal m.a. innehalde forslag til avgrensing av planområdet, framdrift i planarbeidet, opplegg for medverknad, høyringar og kven som særskilt skal inviteras til å delta, kva slags alternativ for framtidig sentrumsutvikling som skal vurderast, og kva slag utredningar som må gjennomførast.

Kommuneplanarbeidet er i Hå kommune lagt til kommuneplanutvalet. Ved val av kommunedelplan som planform følgjer det av det at det politiske ansvaret for utarbeiding av planen blir tillagt kommuneplanutvalet.

Arbeidet med ein sentrumsplan for Nærbø må starte med at rådmannen utarbeidar forslag til planprogram for

planarbeidet og legg dette fram for kommuneplanutvalet til behandling.