

Arkoconsult AS v/ Pål Kjetil Tufta
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/1091 - 21/55735

Saksbehandlar:
Ole Martin Bolset
ole.martin.bolset@alver.kommune.no

Dato:
31.08.2021

Nytt oppstartsmøte for detaljreguleringsplan for Haugstad gbnr. 464/32 mfl.

Syner til innsendt planinitiativ for detaljregulering Haugstad gbnr 464/32 mfl.

Etter ei vurdering av innsendt planinitiativ og referat frå oppstartsmøtet i 2019, vurderer administrasjonen i Alver kommune det som naudsynt å gjennomføre eit nytt oppstartsmøte for denne reguleringsplanen.

Administrasjonen i Alver kommune meiner referatet frå oppstartsmøtet i 2019 er til dels mangelfullt, og ved nokre delar samsvarar ikkje referatet med planinitiativet. Sidan det ikkje er varsla oppstart for denne reguleringsplanen endå, ønskjer vi å halde eit oppstartsmøte, slik vi held dei i Alver kommune, for å starte denne reguleringsplanprosessen på best mogleg vis.

Sidan det er gjennomført eit oppstartsmøte, som allereie er gebyrbelagt, vil dette møtet ikkje verte gebyrbelagt.

Vidare har administrasjonen nokon tilbakemeldingar på planinitiativet:

Vurdering av om planen omfattast av forskrift om konsekvensutredning:

De skriv at planen ikkje fell under ordlyden i §§6-7 i forskrift om konsekvensutredning.

Dette er ikkje godt nok vurdert.

Jf. forskrift om konsekvensutredning §6 b): «reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I»

Vedlegg I, punkt 25: «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan»

Forslag til planomriss viser til at større områder av LNFR er tatt med. Det er òg skreve i planinitiativet følgjande: «Det er planlagt en omdisponering av LNFR-områder. Omdisponeringen er etter vår vurdering ikke stor nok til å utløse kravet om KU»

Vi ser vidare til veiledaren til konsekvensutredningar for planer etter plan- og bygningsloven, utgitt februar 2020 av kommunal- og moderniseringsdepartementet side 41:

8.1.3 Nr. 25: Nye bolig- og fritidsboligområder

«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.» Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort, et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller.

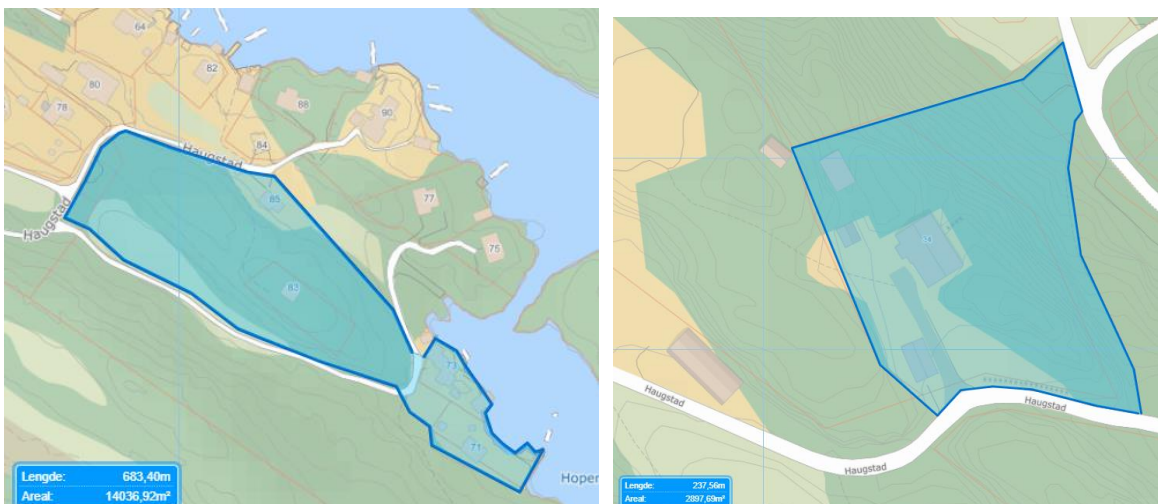
Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (Prop. 110 L (2016-2017)), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet legger derfor til grunn at bestemmelsen i vedlegg I nr. 25 omfatter områder på 15 dekar eller mer, det vil si samme størrelseskriteriet som i 2014-forskriften (§ 2 bokstav b). Bestemmelsen gjelder både ved områderegulering og detaljregulering av slike områder. Det understrekes at bestemmelsen kun gjelder regulering som ikke er i samsvar med overordnet plan.

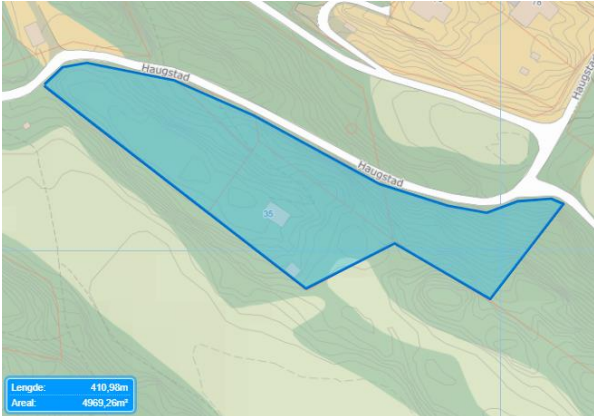
Slik som bestemmelsen er formulert kommer den også til anvendelse ved endring av arealformålet fra utbyggingsformål til bolig eller fritidsbolig, dersom planen legger til rette for en mer omfattende utbygging. Det forutsettes i slike tilfeller at planen er i strid med overordnet plan på vesentlige punkter. Med omregulering fra utbyggingsformål, menes områder som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg etter pbl. 11-7 nr. 1, men som ikke har blitt gitt underformål boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse.

Ved utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsboligområder, må utvidelsen i seg selv være på 15 dekar eller mer, og omfatte et område som tidligere ikke er avsatt til utbyggingsformål for at regulering kommer inn under bestemmelsen.

41

Etter ein grov oppmåling av storleiken av LNFR-areal som ligg i planomrisset, ligg ein godt over 15 daa.





Til saman ser det for administrasjonen sin del ut til at det skal omdisponerast i underkant av 22 daa. LNFR-areal. Det er etter administrasjonen sin forståing at alt dette skal omdisponerast til arealformålet fritidsbustad, men dette er ikkje tydeleg definert i planinitiativet. Om meir enn 15 daa. skal omdisponerast frå LNFR til fritidsbustad, må ein utarbeide ei konsekvensutgreiing for området.

Planinitiativet må reviderast på følgjande punkt:

- Vurdering av om planen omfattast av forskrift om konsekvensutgreiing.

Om administrasjonen har misforstått andelen av LNFR-areal som skal omdisponerast til arealformålet fritidsbustad ber vi om at planinitiativet vert revidert, og mengda LNFR-areal som skal omdisponerast vert tydeleggjort.

Før vi tek eit nytt oppstartsmøte, må eit revidert planinitiativ innleverast. Ved innlevering av revidert planinitiativ vil ein sette opp tidspunkt for nytt oppstartsmøte.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Ole Martin Bolset
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult AS v/ Pål Kjetil Tufta

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSEN