

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
PlanID-  
12602019000700,  
Plannavn-Haugstad,  
Komnr-4631, FA-L13,  
HistSak-19/2413 RK

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:** 27.03.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
057/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023
061/23	Alver kommunestyre	11.05.2023

**Avklaring planinitiativ - Detaljreguleringsplan for Haugstad gbnr. 464/32 mfl.  
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

«Alver kommunestyre stansar privat planinitiativ for detaljregulering av Haugstad gbnr. 464/32 mfl. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd.

For grunngjeving viser ein til saksframlegget nedanfor»

**Utval for areal, plan og miljø 26.04.2023:**

**Handsaming:**

Utvalet var på synfaring 25.04.2023.

**Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:**

Alver kommunestyre støttar privat planinitiativ for detaljregulerin av Haugstad gbnr 454/32 mfl. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**APM- 057/23 Vedtak:**

**Innstillig i APM - 26.04.2023:**

Alver kommunestyre støttar privat planinitiativ for detaljregulerin av Haugstad gbnr 454/32 mfl. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd.

## **Alver kommunestyre 11.05.2023:**

### **Handsaming:**

#### **Framlegg frå L.Johnsen-MDG:**

«Alver kommunestyre stansar privat planinitiativ for detaljregulering av Haugstad gbnr. 464/32 mfl. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd.

For grunningjeving viser ein til saksframlegget nedanfor»

Framlegget fekk 4 røyster og fall (L.Johnsen-MDG, M.Greve-MDG, A.Nordlund-SV og M.Morken-SV) Innstillinga frå utval for areal, plan og miljø vart vedteke med 37 røyster, mot 4 røyster.

#### **KO- 061/23 Vedtak:**

Alver kommunestyre støttar privat planinitiativ for detaljregulering av Haugstad gbnr 454/32 mfl. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd.

### **Saksopplysningar:**

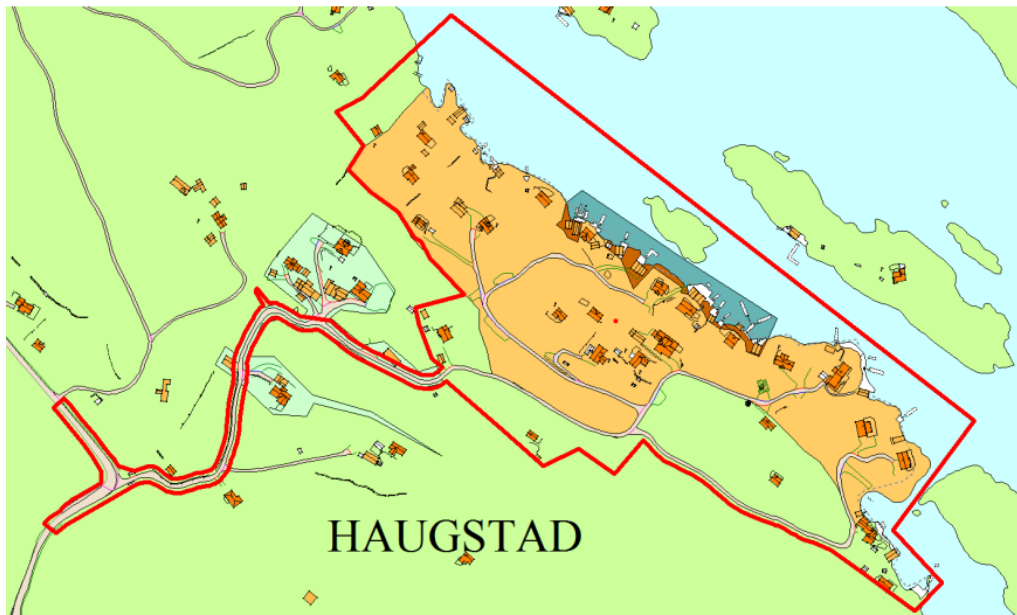
#### **Saksgang**

Saka gjeld avklaring av planinitiativ og eventuelt oppstart av planarbeid.

I 2019 hadde forslagsstillar for dette planinitiativet søkt om dispensasjon for legalisering av tilbygg til eksisterande fritidsbustad, kaianlegg, flytebryggje og grillhytte i sak 031/2019. Det var i denne saka opplyst at fritidsbustaden har eit bruksareal (BRA) på ca. 196 m<sup>2</sup>, vidare er det terrassar med eit samla BRA på ca. 40 m<sup>2</sup>, ei grillhytte på ca. 8 m<sup>2</sup> og to parkeringsplassar på 36 m<sup>2</sup>. Samla BRA for eigedommen vart i denne saka definert til å vere ca. 280 m<sup>2</sup>.

Rådmannen i Radøy kommune konkluderte med at området bør regulerast, og at ein framtidig reguleringsplan vil setje rårer for kvar av dei etablerte tiltaka, og vil dermed vere styrande for kva som kan legaliserast. Dispensasjon for legalisering, som var søkt om, vart ikkje gjeven. Sjå vedlegg 4.

Forslagsstillar ønskjer difor å utarbeide ein detaljreguleringsplan, for eit fritidsbustadområde ved Haugstad i gamle Radøy kommune. Store delar av området er satt av til arealformålet fritidsbustader. Vidare er det satt av eit definert område langs delar av dette arealformålet til naust og småbåthamn.



Det vart halde eit oppstartsmøte i Radøy kommune, 10.12.2019. Saka bytta sakshandsamar ved kommunesamanslåinga i 2020, og det vart registrert at det ikkje låg ved eit planinitiativ i saken. Dette skal utarbeidast og sendast til kommunen, jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1. Planinitiativ vart sendt inn i mai 2021. Administrasjonen bad om ei revidering av planinitiativet, og om å halde eit nytt oppstartsmøte. Grunngevinga for dette var at ein såg at referatet frå tidlegare oppstartsmøte som til dels mangelfullt, og at dette referatet ved nokre tema ikkje samsvarte med planinitiativet.

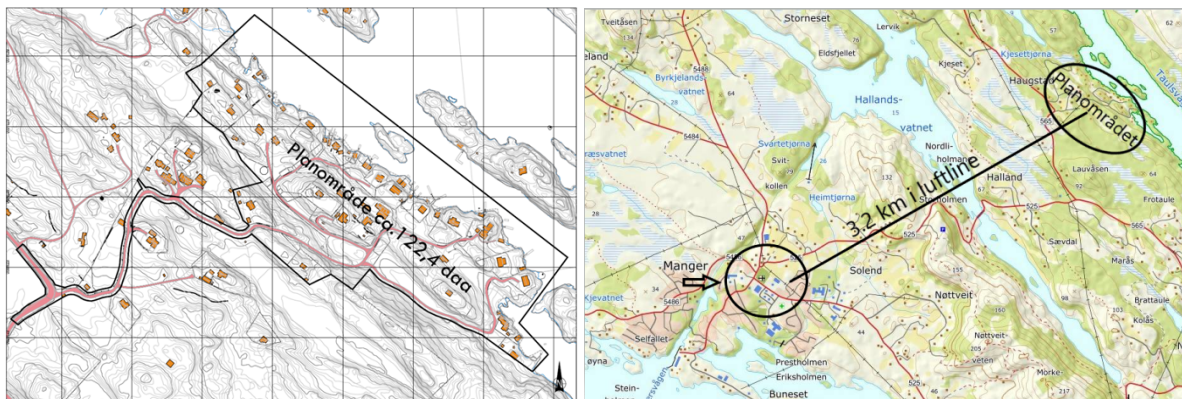
Det vart gjennomført nytt oppstartsmøte 29.11.2021.

I etterkant av dette oppstartsmøte var det einigheit om at planinitiativet trengte ei ny revidering for å tydeleggjere intensjonen og formålet med reguleringsplanarbeidet, og at det vidare skal takast opp til ei politisk avgjerse på om ein skal gå i gang med reguleringsplanarbeidet.

Nytt revidert planinitiativ vart sendt inn i januar 2023.

### **Bakgrunn**

På vegne av forslagsstillar Henning Dahl fremjar Arkoconsult AS planinitiativ for oppstart av planarbeid på gbnr. 464/32 mfl. Området ligg på Haugstad i tidlegare Radøy kommune, mellom Taulsvågen i nordaust og Hallandsvatnet i vest. Planområdet ligg like aust for Fylkesveg 565 Slettevegen, og i luftline er avstanden til Manger 3,2 kilometer i retning vest.



Føreslått plangrense.

Planområdets lokasjon ift. Manger.

Formålet med planarbeidet er å regulere eit eksisterande hytteområde, og å utarbeide ein reguleringsplan i tråd med eksisterande situasjon. Planinitiativet skriv òg at reguleringsarbeidet skal kunne gje råmer for vidare utvikling av området, og at det kan vere aktuelt å sjå på moglegheitane for fortetting i delar av området.

Det vert skreve at ein sentral del av planarbeidet vil vere å søke ei løysing som i større grad vil gjere strandsona tilgjengeleg for fleire, og i tillegg sjå på ein mogleg forbetring av avkøyrseleien frå Slettevegen, Fv. 565.

Fleire tiltak er i strid med kommunedelplan for Radøy 2011-2023 (KDP-R), og nokon er oppført utan søknad. Dette gjeld både arealformål, byggegrense mot sjø og utnyttingsvolum for fritidsbustad. Planinitiativet legg difor fram at delar av formålet med reguleringsplanen er å gje løyve til å fortsette bruken av området slik det er i dag.

Avsnitt frå kapittel 4.1 i planinitiativet:

*«Formålet med reguleringen er som nevnt legalisering av eksisterende tiltak, men det vil også være hensiktsmessig at man gjennom en reguleringsplan setter rammene for videre utvikling i området. Det vil også være aktuelt å vurdere fortetting av området som en del av planarbeidet.»*

### Krav til planprogram og konsekvensutredning

Det har vore gjennomført oppstartsmøte. Planinitiativet har gjort ei vurdering på om reguleringsplanen vil ha krav til planprogram og konsekvensutgreiing, og konkludert med at det i

dette tilfellet ikkje føreligg slikt krav.

### **Særlege utfordringar**

Punktvis først, og nærare utgreidd under Kommunedirektøren si vurdering.

1. Tydeleg ønskje om å regulere i strid med KDP-R sitt føresegn på samla bruksareal for fritidsbustadar.
2. Tydeleg ønskje om å regulere i strid med KDP-R sitt arealformål ved, og i, sjø. Samt byggegrense mot sjø.

### **Kommunedirektøren si vurdering**

Det er ved tidlegare handsaming av søknad om dispensasjon, tilbake i 2019, skreve at rådmannen i Radøy kommune ser at området bør regulerast. Og at ein eventuell framtidig reguleringsplan vil setje rårer for kvar av dei etablerte tiltaka, og vil dermed vere styrande for kva som kan legaliserast. Dette er kommunedirektøren i Alver kommune einig i.

Problematikken i denne saka, og grunngjevinga for at dette vert tatt opp politisk er følgjande:

Etter gjennomgang av planinitiativ og oppstartsmøte, er hovudintensjonen bak reguleringsplanarbeidet tydelegare. Det er fleire intensjonar og formål med eit reguleringsplanarbeid for tiltakshavar her:

- Gje rårer for vidare utvikling av området, og sjå på moglegheit for fortetting.
- Sjå om ein kan finne ei løysing som i større grad vil gjere strandsona tilgjengeleg for fleire.
- Sjå på ein mogleg forbetring av avkøyrsele frå Slettevegen, Fv. 565.

Slik kommunedirektøren vurderer planinitiativet og oppstartsmøtet er derimot hovudintensjonen følgjande:

- Utarbeide ein reguleringsplan i tråd med eksisterande situasjon, og på denne måten, i seinare tid kunne søke om allereie oppførte tiltak.

For å kunne utføre hovudintensjonen i dette planinitiativet må difor reguleringsplanen regulere i strid med overordna plan. Dette både på arealformål, byggegrense mot sjø og BRA-storleik på fritidsbustad. Det er dette som er utheva som særlege utfordringar med dette planinitiativet.

1. Tydeleg ønskje om å regulere i strid med KDP-R sitt føresegn på samla bruksareal for fritidsbustader.

I KDP-R føresegn 3.1.2 tredje setning står følgjande:

*«Fritidsbustad, uthus og parkering kan ha samla bruksareal (BRA) på inn til 150 kvm og bygd areal (BYA) på inn til 170 kvm, inkludert 36 kvm parkering. Eksisterande naust på same eigedom inngår ikkje i berekninga av BRA og BYA.»*

Kommunedirektøren er ikkje negativ til å regulere Haugstad i tråd med overordna plan sitt føresegn for samla bruksareal. Det kan òg tenkast at det er moglege argument som tilseier at ein kan regulere for areal som i mindre grad kan gå over det KDP-R seier om mengde bruksareal. Kommunedirektøren kan derimot ikkje sjå at ein kan finne argument som skal kunne forsvare at ein regulerer for ei mengd bruksareal som er 85% høgare enn det kravet KDP-R set.

2. Tydeleg ønskje om å regulere i strid med KDP-R sitt arealformål ved, og i, sjø. Samt byggegrense mot sjø.

Vidare er det tiltak som er ført opp i strandsona, som tidlegare er forsøkt legalisert gjennom dispensasjon. Det er tydeleg i planinitiativet at det er eit mål med denne reguleringsplanen å regulere slik at allereie oppførte tiltak kan legaliserast i framtida.



Det er i KDP-R satt av eit område tiltenkt til småbåthamn (mørkeblått), og det er dermed gjort ei vurdering på kommuneplannivå kor småbåthamn skal sentraliserast og lokalisert. Kommunedirektøren vurderer at dette skal i størst mogleg grad vidareførast, og det er i oppstartsmøtet bedt om at ein gjer eit forsøk på å regulere eit felles anlegg innanfor arealformålet småbåthamn.

Ein ser i utklippet over at det allereie er oppført fleire flytebrygger innanfor formålet småbåthamn, og plasseringa av arealformålet er i kommuneplanarbeidet gjennomtenkt med tanke på eksisterande situasjon. Kommunedirektøren vurderer at framtidige inngrep i sjø, av typen småbåthamn, kai eller flytebrygger, må komprimerast for å sikre at minst mogleg strandlinje vert berørt. Tiltaka knytt til sjøen, som vart omsøkt legalisert av forslagsstillar i 2019, ligg utanfor arealformålet småbåthamn.

### **Konklusjon:**

Kommunedirektøren sår sterk tvil til om hovudintensjonen til planinitiativet er gjennomførbart i reguleringsplan. Å utarbeide ein detaljreguleringsplan, som i stor grad vil vere i strid med overordna plan er ikkje anbefalt, og kommunedirektøren tolkar det som at det er nettopp dette som er hovudintensjonen for planarbeidet.

Ein er negativ til føreslegne avvik frå overordna plan, og kan ikkje sjå kva argument som skal tale for at hovudintensjonen til dette planinitiativet skal kunne godkjennast i ein reguleringsplan. Det er uheldig å tilrå ein forslagsstillar planoppstart i ein sak som ikkje verkar å vere gjennomførbar, både frå administrasjonen si side, men òg (gjennom tidlegare erfaringar) frå andre offentlege instansar.

Kommunedirektøren rår ikkje til å starte opp planarbeid på bakgrunn av det planinitiativet som ligg til grunn. Hovudintensjonen er å utarbeide ein reguleringsplan i tråd med eksisterande situasjon, som i fleire tilfelle er i grov strid med KDP-R.

Ein er derimot positiv til planarbeid på Haugstad, men då i tråd med overordna plan sine føringar. Ein reguleringsplan vil ha positive verknadar for fritidsbustadområdet på Haugstad. Det vil kunne skape gode rårmer for vidare utvikling av fritidsbustadtomter, og felles anlegg for småbåthamn. Vidare kan ein sjå på høve til å sikre ålmenta tilkomst til sjøen, og legge til rette for eit betre kryss til Slettevegen.

**Vedlegg i saken:**

17.04.2023	1. Revidert planinitiativ - 06.01.2023	1868464
17.04.2023	2. Referat_Oppstartsmøte_Haugstad_2021	1868465
19.01.2023	3. Referat_Oppstartsmøte_Haugstad_2019	1868466
19.01.2023	4. Byggesak gbnr 46432 Haugstad - fritidsbustad	1868467