



Havrevågen AS
c/o Lars Hagesæter Apalen 16
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15132 - 20/55220

Saksbehandlar:
Lennart Falkenberg-Arell
lennart.falkenberg-arell@alver.kommune.no

Dato:
04.09.2020

Referat frå veiledningsmøte, 3.9.2020

Tiltakshavar: Bjarte Vatnøy og Lars Hagesæter

Plankonsulent: Ikkje avklard

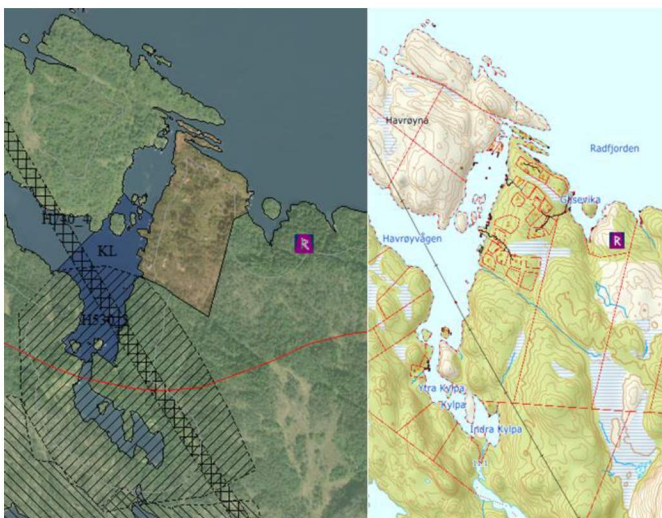
Alver kommune: Lennart Falkenberg-Arell, Ole Martin Bolset frå planforvaltninga og Laila Bjørge frå landbruk.

Møtestad/tid: Meland rådhus, møterom 3, kl: 12.00 – 13.15

Kontakt informasjon: Havrevågen AS, org nr 814 017 702, Apalen 16, 5915 Hjelmås, e-post: bjarte@vatnøy.no , mobil: 951 000 54

Fritidsbusetnad Havrevågen, gbnr. 356/4:

Bakgrunn for veiledningsmøte: Det er ynskjeleg å starte opp eit planarbeid her, men før formell oppstart er det trong for dialog med kommunen blant anna rundt vegframføring til området og etablering av felles småbåtanlegg.



Figur 1: t.v. Arealformål, omsynssoner, m.m, t.h. eigdomsstruktur. Utklipp frå KPA og Gisline over område.

Alver kommune

Postboks 4, 5906 Frekhaug

Innbyggjarservice: +47 56 37 50
00

post@alver.kommune.no

www.alver.kommune.no

Kontonummer: 13207 29 30559

Organisasjonsnummer: 920 290 922

Status/tema i møtet:

Område er regulert til fritidsbuseiendom i Kommunedelplan (KDP) Meland 2015 – 2026, delrevisjon 2019 på Holsnøy mellom Ådland og Landsvik. Arealet er sett av til noverande fritidsbebyggelse, med plankrav, jf. KPA pkt. 1.2. Dei fleste fråskilde tomter i område er frå perioda 1996 – 2000. Det er etablert nokon småbåtanlegg/flytebryggjar i område og tilkomst til eksisterande fritidsbustader er sannsynleg via sjø.

Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 120 m² bruksareal (BRA), tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar og bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Største gesimshøgde er 6,0m og største mønehøgde er 8,0m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng

Figur 2: Utklipp frå KPA Meland 2015-2026, delrevisjon 2019, føresegner pkt. 1.6.14 femte kulepunkt.

Tilkomst på land/parkering for bil

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal i utgangspunktet kvar fritidsbustad med eige gbnr ha 2 biloppstillingsplasser, jf. KDP tab. 4. Alternativt eit felles parkeringsanlegg i gangavstand til einingar (Med gangavstand reknar ein maksimalt 500 meter frå parkeringsplass til bygning).

Sidan fritidsbustad føremålet i Havrevågen ikkje grensar til veg, vil kravet om parkeringsplass/evt. tilkomstveg til hytteområdet vera i strid med LNF føremålet i KDP, og dermed vera utfordrande å få på plass.

Vegstandard/type veg

Om nytten på veg er meir enn 50% anna bruk enn til landbruk, så kan ein ikkje rekna vegen for ein landbruksveg. Ved regulering av veg for anna formål enn landbruk gjeld Statens vegvesen sin handbok N100. Alver kommune set og krav til at vegen skal ha ein minimum toleevne på 12 tonn akseltrykk og ei minimum breidde på køyrebana på 4 meter.

Tiltakshavar informerte om at ein eventuell veg vil ha to nytteområde, tilkomst til området og bruksveg for uttak av tømmer til dei grunneigarar som eventuelt ynskjer det.

Tilkomst via sjø/docking for båt

Ein tilkomst til område for fritidsbustadar via sjø er det heller ikkje tilrettelagt for i kommunedelplanen, då området i sjø ikkje er sett av til småbåthavn og område langs strandsona ikkje er sett av til naust. KDP pkt. 2.1.5 med tab. 6 inneheld kor på Holsnøy ein kan føra opp naust.

Byggjegrænse mot sjø

Med heimel i plan- og bygningslova § 1-8 tredje ledd har KDP for Meland 2015-2026, delrevisjon 2019 fastsatt ei byggjegrænse mot sjø i dette område på ca. 30 meter, som erstatter hovudregelen om forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag innanfor 100-metersbeltet, jf. Pbl. § 1-8 andre ledd.

Andre forhold

Sør – vest for område er arealet i sjø regulert for kaste- og låssettingsplass (KL). I område for kaste- og låssettingsplass går omsyn for dette framfor annan bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for kaste- og låssettingsplass innafor området, jf. KPA pkt. 3.3.2

Sør for fritidsbustadsområdet ligg det i KDP omsynssona H530_3 Havrevågen. Sona omfattar område med store lokale eller regionale friluftslivsverdier. Friluftsliv skal ha særskilt vern innafor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor områda, jf. KDP pkt. 4.3.2. I friluftsområde går friluftsliv framfor annan bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for friluftsliv innafor området, jf. KDP pkt. 3.3.5.

I same område ligg og ein båndleggingssone for høgspent H740_4 som er regulert etter energilova, jf. KDP pkt. 4.4.3.

Vidare saksgang

Forslaget vil krevje oppstartsmøte på vanleg måte, og forslagstillar må sende inn planinitiativ <https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-lage-privatreguleringsplan/>

Plan- og bygningslova § 12 – 3 fjerde ledd still krav til at ein reguleringsplan skal utarbeidast av fagkyndige, same kriterie gjeld for planinitiativ.

Kommunen rår til at forslagsstillar, ved utarbeiding av planinitiativ, gjer ekstra grundige vurderingar knytt til overnemde tema som vart teke opp i møtet. Til dømes etter KU - forskrifta § 6 fyrste ledd bokstav b) jf. vedlegg 1 pkt. 25, og § 8 bokstav a) jf. Vedlegg II punkt 13 jf. § 10 tredje ledd bokstav c) ved statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og bokstav d), samnd vurderingar etter § 9.

I samband med utarbeiding av ny kommuneplan for Alver, vert det og høve til og sende innspel.

Med helsing

Alver kommune Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Lenart Falkenberg-Arell
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Havrevågen AS

c/o Lars
Hagesæter
Apalen 16

5915

HJELMÅS