

Alver kommune

Plan- og analyseavdelingen v/prosjektleder Marte Hagen Eriksrud

e-post: Marte.Hagen.Eriksrud@alver.kommune.no

kopi: post@alver.kommune.no

Vår referanse:
1110694501/2689237

Ansvarlig advokat:
Olav Pedersen

Dato:
30. juni 2023

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANPROSESS - DETALJPLANPROSESS HAUGSTAD

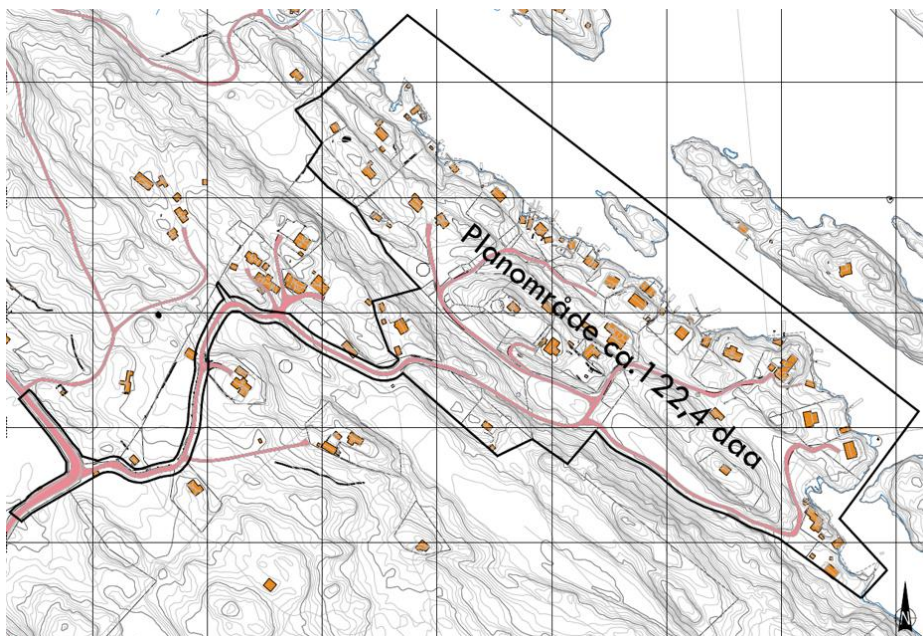
1. Innledning

Vi representerer Henning Dahl som eier en hytteeiendom på Haugstad på Radøy.

Dahl har startet en detaljplanprosess for sin eiendom og omkringliggende område. Vi ser det som hensiktsmessig at denne detaljplanprosessen og pågående kommuneplanprosess for Alver kommune er mest mulig samkjørt. Vi sender derfor dette brevet for å informere om Dahls planprosess, og hvilken bruk man ønsker at kommuneplanen åpner for i dette området.

2. Kort om planstatus og området

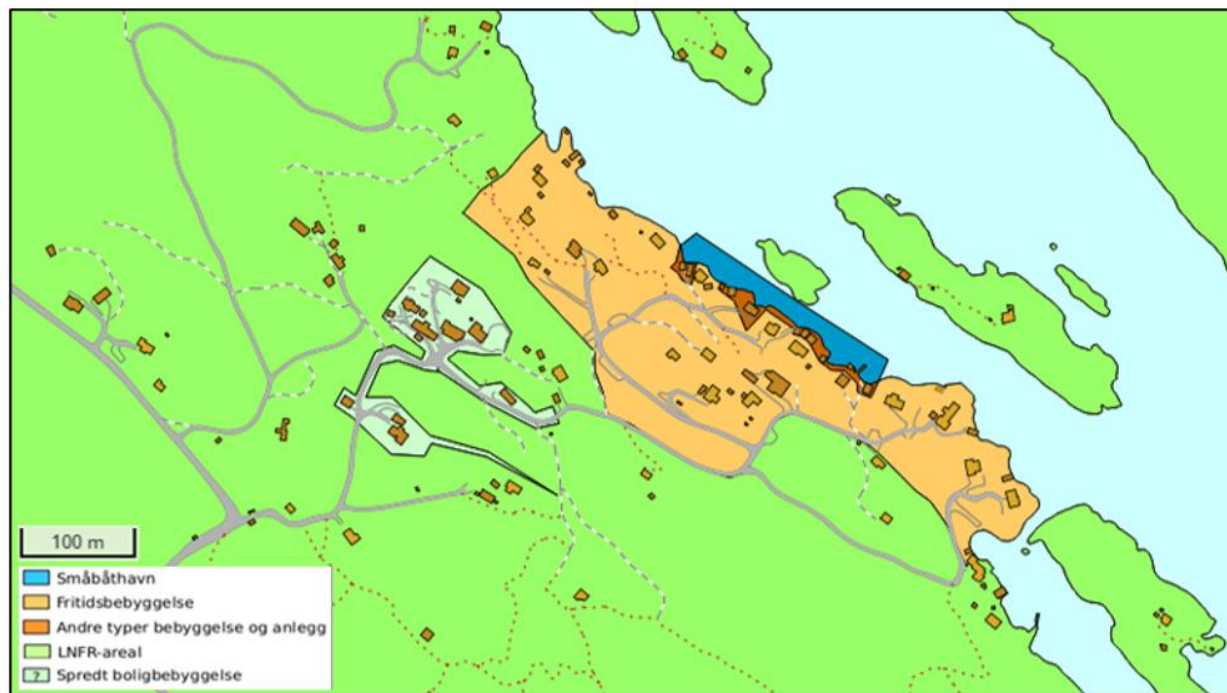
Reguleringsplanen gjelder eiendommene v/ gbnr. 464/32 m.fl. på Haugstad. Planområdet er ca 122,4 daa. Se angivelse av planområdet fra planinitiativet, jfr. bilde 1 under:



Bilde 1

Haugstad var en del av tidligere Radøy kommune. Det er derfor Radøy kommune sin kommuneplan som er gjeldende for området. Denne planen har nå status som kommunedelplan i Alver kommune.

Se kartutsnitt fra kommunedelplanen, som viser planområdet og tilhørende arealformål, jfr. bilde 2:



Bilde 2

Området har en landlig beliggenhet, og har spredt bebyggelse med hovedsakelig fritidseiendommer, men også to boliger. Det er også naust og garasje/uthus/anneks tilhørende fritidsboligene/boligene.

Med tiden er hytteområdet blitt utbygd, uten at det har blitt utarbeidet en reguleringsplan for området.

Detaljplanen vil i hovedsak omfatte det allerede utbygde hytteområdet.

3. Intensjonen bak planprosessen

Intensjonen bak detaljplanprosessen er å åpne for bevaring og utvikling av hytteområdet og strandsonen. Man ønsker å finne en god balanse mellom hytteeierne ønsker og overordnede myndigheters krav. Intensjonen er ikke å tilrettelegge for stor økning i antall fritidsboliger eller tiltak i strandsonen, men hovedsakelig å tilrettelegge for det som allerede er der, og åpne for en hensiktsmessig bevaring/utvikling av dette. Man ser imidlertid muligheter for noe fortetting i deler av området, og åpner for at også dette kan bli en del av planprosessen.

Et viktig ledd i arbeidet er et ønske om å ordne opp i noen eksisterende forhold. Noen tiltak innenfor planområdet mangler dokumentasjon på oppførte tiltak. I noen tilfeller er det tale om tiltak av eldre dato, og hvor manglende dokumentasjon ikke trenger å bety at tiltaket er ulovlig oppført. I andre tilfeller har man å gjøre med søknadspliktige tiltak som ikke er omsøkt. En planprosess som bygger på oppdaterte vurderinger og dagens behov og standard, kan legge nødvendige premisser for hva som kan og ikke kan gjøres innenfor planområdet. Et ønske fra forslagsstiller er at detaljplanprosessen i stor grad legger til rette for at eksisterende forhold kan legaliseres.

Det er også ønskelig å få justert grensene for eksisterende areal for småbåthavn, ettersom grensene for dette i kommunedelplanen ikke har latt seg utnytte hensiktsmessig grunnet stedlige fysiske forhold, jfr. mer om dette i pkt. 5.

4. Status – detaljplanprosessen

Dahl startet arbeidet med detaljplanprosessen i 2019. I juni 2019 holdt han informasjonsmøte i Radøy rådhus, og planinitiativ ble levert til Radøy kommune i desember samme år.

Grunnet kommunesammenslåing og korona ble det et opphold i prosessen fram til november 2021, da det ble holdt oppstartmøte hos planavdelingen i Alver kommune.

Planforvaltningsenheten avviste planinitiativet i januar 2023. I april 2023 ble det imidlertid politisk enstemmig tilslutning til å gå videre med planprosessen. Planinitiativet er i dag revidert i etterkant av oppstartmøtet.

Neste steg i arbeidet vil være å varsle oppstart av planarbeidet. Dette er planlagt i september/oktober 2023. Etter oppstartvarsel er sendt ut og frist for å komme med merknader er gått ut, vil Dahl få utarbeidet et planforslag.

5. Ønskede arealformål og muligheter – kommuneplanprosessen

- Det er ønskelig at området forblir et område for fritidsbebyggelse, med mulighet for hytteeierne til å utvikle og modernisere eiendommene sine
- Man vil åpne for noe fortetting
- Det er ønskelig å endre avgrensningen av området vist som småbåthavn i eksisterende kommunedelplan. Avgrensningen av småbåthavnen i kommunedelplanen er uhensiktsmessig i praksis, da det blant annet dekker arealet mellom fastland og en liten holme som ligger like utenfor. Bygges småbåthavn slik det åpnes for her, så stenger man for nødvendig passasje med båtene i havnen. Dette er en av grunnene til at flere i praksis har bygget kai/båtplass utenfor dette arealet avsatt til småbåthavn. En viktig del av planarbeidet er følgelig å bearbeide og delvis flytte/justere området avsatt til småbåthavn.
- Det ønskelig å legge til rette for at flere får tilgang til strandsonen og å ha båt. Dette kan gjøres ved å etablere flere mindre, felles kaianlegg langs strandsonen (for å unngå konflikt med nevnte holme). Særlige grunnet lokale forhold, vurderes altså flere mindre felles kaianlegg/flytebrygger som et bedre alternativ enn ett stort felles kaianlegg



- Man ønsker arealformål i sjø som åpner for at eksisterende brygger i stor grad kan bli værende, ved nye søknader som da forhåpentligvis er i tråd med arealformål i ny plan. Byggegrenser mot sjø bør også justeres.

Vi håper på en best mulig samkjøring av denne detaljplanprosessen og pågående kommuneplanprosess i det videre. Skulle dere ha spørsmål eller kommentarer til arbeidet vi holder på med sett opp mot kommuneplanprosessen, så setter vi stor pris på å høre fra dere. Vi vil også følge fortløpende med på kommunens kommuneplanarbeid på nettsidene deres, for å holde oss best mulig orientert.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS

Vibeke Frøyseth
Advokatfullmektig
vif@harris.no
901 52 276