



Havrevågen AS  
c/o Lars Hagesæter Apalen 16  
5915 HJELMÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/15132 - 23/75790

Saksbehandlar:  
Kristin Nielsen  
kristin.nielsen@alver.kommune.no

Dato:  
13.10.2023

## Referat frå rettleingsmøte - mogleg reguleringsplan Havrevågen - gbnr 356/4

<b>Mogleg detaljregulering</b>	Gbnr: 356/4
<b>Tiltakshavar</b>	Havrevågen AS
<b>Konsulent</b>	Vill Plan AS
<b>Møtestad</b>	Frekhaug
<b>Møtedato</b>	05.10.2023, kl. 12-13.20
<b>Til stades i møtet frå forslagsstillar og kommunen</b>	Lars Hagesæter - Havrevågen AS Line M. Valle - Vill Plan AS  Svein Arne Vågane - Landbruk Lennart Falkenberg-Arell - Plan og byggesak Kristin Nielsen - Plan og byggesak

### BAKGRUNN FOR MØTET

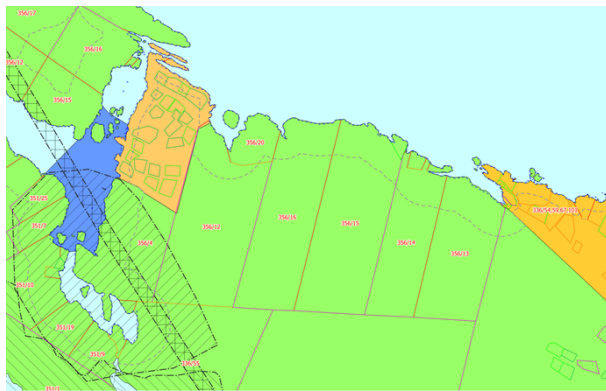
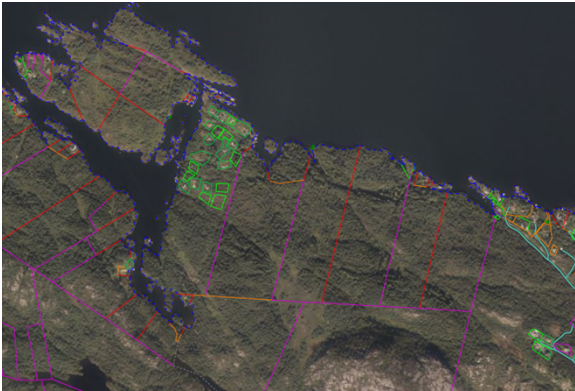
Forslagsstillar ønskjer å fortette eksisterande hytteområde på gbnr 356/4, etablere ei til to småbåthamner som vil vere felles for heile hytteområdet, samt sjå på moglegheiter for å sikre veg fram til området. I dag kan ein kome dit enten med båt eller til fots frå Ådlandsvegen, med ein distanse på om lag 1,5 km i luftline.

### TEMA I MØTET

#### Overordna plan og status for området

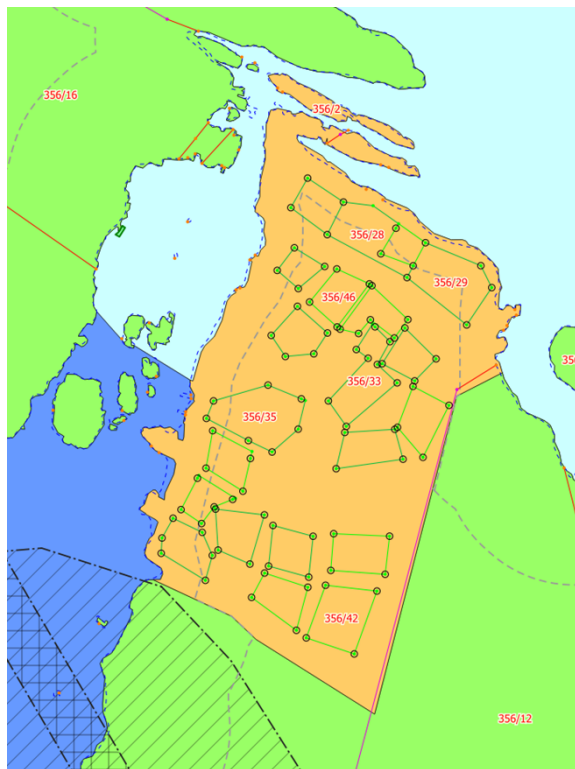
Gjeldande overordna plan er kommunedelplanen for Meland 2015-2026 (KDP). I denne er det eksisterande hyttefeltet sett av til fritidsbusetnad med krav om utarbeiding av

reguleringsplan, jf. KDP pkt. 1.2. I KDP er det ikkje opna for etablering av småbåthamn ved gbnr 356/4 eller veg fram til hytteområdet gjennom LNF-området som strekk seg over gbnr. 336/1 og gnr. 356, bnr 12, 13, 14, 15 og 16.



**Fotoutsnittet** (til venstre) viser hyttefeltet med grøne eigedomsavgrensingar. Til venstre for dette ligg LNF-området det er spørsmål om å legge veg gjennom frå Ådlandsvegen, som ligg heilt til venstre i biletet. **Kartutsnittet** (til høgre) viser det same området med arealføremål frå KDP, omsynssoner og byggegrense mot sjø.

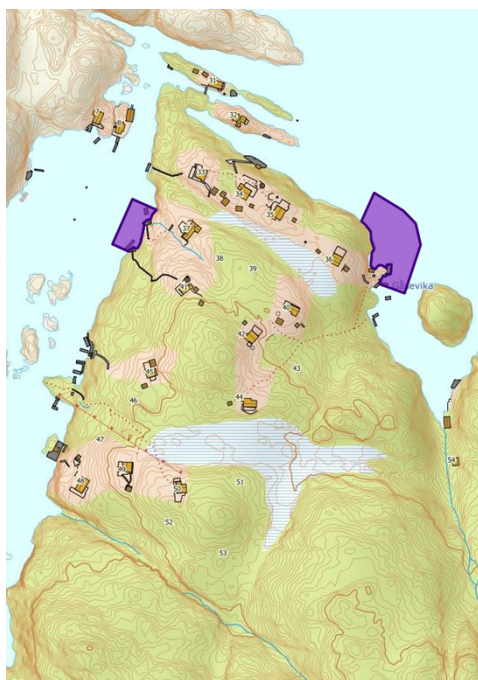
Det er i dag 21 hyttetomt i området som er omslutta av gbnr 356/4. 12 av desse er bebygde og eigd av privatpersonar, og dei siste 9 er ubebygde og eigd av tiltakshavar. Alt areal mellom hyttetomtane og sjølina er eigd av tiltakshavar. Det er etablert fleire små brygger og flytebrygger i sjølina.



**Fotoutsnittet** (til venstre) viser hyttefeltet med eigedomsavgrensingar for dei eksisterande hyttetomtane, både bebygde og ubebygde.

**Kartutsnittet** (til høgre) viser det same området med arealføremål frå KDP, omsynssoner og byggegrense mot sjø.

03.09.2020 vart det gjennomført eit møte med forslagsstillar, Landbruksavdelinga og Plan og byggesak. Referatet frå 03.09.2020 er lagt ved som utfyllande informasjon til møtet 05.10.2023. I 2020 var det ikkje plankonsulent inne i bildet. I samband med det pågåande arbeidet med ny *Kommuneplanen sin arealdel* (KPA), kom forslagsstillar i 2022 med innspel om ei til to småbåthamner ved gbnr 356/4. Innspelsfristen gjekk ut september 2022. Det har ikkje kome innspel om veg til hytteområdet gjennom LNF-området, og dette vil ikkje verte vurdert i KPA-prosessen. Grunneigar sitt forslag til plassering av småbåthamner er vist med lilla i kartutsnittet under:



**Kartutsnittet** viser grunneigar sitt forslag til plassering av ei eller to småbåthamner, vist med lilla, ved hyttefeltet.

### Fritidsbustader

Tiltakshavar ser for seg å etablere rundt 15 -20 nye hytter i tillegg til dei eksisterande 12, slik at det totalt sett vil verte rundt 27-32 hytter innanfor området som er sett av til fritidsbustader i KDP.

Tiltakshavar vil legge opp til oppheving av eigedomsgrensene for dei 9 ubebygde tomtane, og legge ut nye grenser for alle nye hytter. Alt areal mellom dei bebygde tomtane, komande tomter og sjølina, vil verte fellesareal.

Kommunen ser på det som positivt at ein fortettar eit eksisterande hyttefelt. Dei nye tomtane og hyttene må forhalde seg til at det ca. 30 meter byggegrense mot sjø, jf. KDP pkt. 1.6.2. Den konkrete byggegrensa er vist i plankartet til KDP (sjå også kartutsnittet over).

Det er viktig at nye hytter vert plassert i, og tilpassa, terrenget så godt som mogleg, jf. KDP pkt. 1.7.3. Landskapssilhuettar skal takast vare på og bygningar skal tilpassast terrengkotene og

ikkje bryte horisonten. Det skal leggast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan- og byggeområdet.

### **Veg gjennom LNF-område**

Tiltakshavar ønskjer å etablere bilveg frå Ådlandsvegen til hyttefeltet, ei strekning på om lag 1,5 km i luftline. Dette området er i sin heilskap sett av til LNF (sjå kartutsnitt lengre oppe). Det ligg ein sti her i dag, elles er området urørt.

Ein veg som skal etablerast i LNF-område må vere meir enn 50% til nytte for landbruksføremål for å kome inn under definisjonen landbruksveg. Tiltakshavar informerer om at ein veg her vil kunne vere delvis for uttak av tømmer frå teigane som ligg mellom Ådlandsvegen og hyttefeltet. Det er ikkje opplyst kva hogstklasse eventuelt trevirke her har.

Sidan landbruksinteressene i denne vegen er små, og mindre enn 50%, vil administrasjonen vere negativ til etablering av veg fram til hyttefeltet. Dersom tiltakshavar likevel ønskjer å fremje eit forslag med veg, må natur- og kulturmangfald utgreiast grundig. Kulturmangfald er lite undersøkt i dette området, og det vert informert om at dersom Fylkeskommunen krev arkeologiske undersøkingar, må kostnadane til dette dekkast av tiltakshavar.

Dersom det vert planlagt veg her, må den plassert så skånsamt, låg og lite synleg som mogleg i landskapet, med minst mogleg grad av sprenging.

### **Parkering**

Ved etablering av hytter skal det settast av minimum 1 og maksimum 2 parkeringsplassar pr fritidsbustadeining, jf. KDP punkt 1.6.9, tabell 4.

Dersom tiltakshavar ønskjer å prøve å etablere veg fram til hyttefeltet, sjølv om administrasjonen er negativ til dette, er utgangspunktet at ein ikkje skal kunne køyre heilt fram til kvar enkelt hytte, men at det vert etablert ein felles parkeringsplass i utkanten av hyttefeltet. Kommunen ser på dette siste som positivt, då det vil føre til mindre terrenginngrep og gi større fellesuteområde.

Tilleggsinfo etter møtet:

Dersom det ikkje vert planlagt veg fram til hytteområdet, må tiltakshavar legge fram eit anna forslag til løysing av parkeringskrava frå KDP.

### **Småbåthamn/-er**

Tiltakshavar opplyser at det er fleire eldre, små brygger og flytebrygger ved hyttefeltet som kan vere oppført utan løyve av hytteeigarar. Tiltakshavar ønskjer å rydde opp i dette ved å fjerne eksisterande brygger og samle tilkomsten til området i ei til to småbåthamner som vil vere felles for alle hytter i feltet, både eksisterande og nye. Administrasjonen er positiv til ei slik løysing, under føresetnad av at det blir opna for småbåthamn/-er i KPA.

Det er ikkje planlagt å legge opp til etablering av naust.

Pr. i dag er etablering av småbåthamner i strid med overordna plan. I det pågåande arbeidet med KPA er innspela som har kome om småbåthamn/-er i Havrevågen førebels ikkje vurdert. Dersom de tek kontakt med Plan og analyse-avdelinga, vil de kunne få meir informasjon om når dette temaet vil kome opp i planprosessen. Etter at det er vurdert, vil de ha ein peikepinn på om det er truleg at det vil kunne verte opna for småbåthamn/-er i

Havrevågen eller ikkje. Endeleg konklusjon vil likevel først vere klar når KPA er vedteke. Når det gjeld framdrift for KPA, er den siste oppdateringa at planen truleg vil kunne sendast på høyring over neste sommar og i beste fall kunne vedtakast før jul 2024.

### **Vatn og avlaup**

Det er ikkje offentleg vatn eller avlaup i området i dag. Som vasskjelde vil ein basere seg på brønn/grunnvatn. Dersom det vert opna for å etablere veg til området, er planen å etablere felles reinseanlegg for avlaup. Utan vegtilkomst, vil ein t.d. kunne basere seg på forbrenningstolett. Det må i så fall framleis etablerast ei løysing for reinsing av gråvatn.

### **Energikjelde**

Det er ikkje elektrisitet i hyttefeltet i dag. Dersom det kan etablerast veg fram til hyttene, vil det også kunne leggest fram straum. Dersom det ikkje kan etablerast veg, vil det leggest opp til solceller som energikjelde, i tillegg til vedfyring.

### **KU-vurdering og utredning av naturmangfald og konkrete verknader**

Det er viktig at det vert vurdert om det må utførast konsekvensutgreiing etter *Forskrift om konsekvensutredningar*. Naturmangfald må også utgreiast grundig, samt alle konkrete verknader av planforslaget.

### **Planinitiativ med alternativ**

Tiltakshavar spør om det er mogleg å levere to ulike forslag til planinitiativ. Det er det, og i så fall oppmodar administrasjonen om at det vert bede om tydelege tilbakemeldingar på konkrete punkt i dei ulike planinitiativa, for å få eit best mogleg vurderingsgrunnlag for kva ein går vidare med.

### **VIDARE PLANPROSESS**

Basert på opplysningane som er gitt av tiltakshavar og det gjeldande kunnskapsgrunnlaget, vil administrasjonen vere negativ til etablering av veg til hyttefeltet gjennom LNF-området. Pr. i dag er også etablering av småbåthamn/-er i strid med overordna plan, men dette kan verte endra når ny KPA blir vedteke. Administrasjonen tilrår difor å vente med å sende inn eit planinitiativ til ny KPA er vedteke, og opplyser på generelt grunnlag at det vil kunne vere utfordrande å få vedteke eit planforslag som er i strid med gjeldande overordna plan.

Når/dersom forslagsstillar ønskjer å starte ein reguleringsplanprosess, må det først utarbeidast og sendast inn eit – alternativt fleire forslag til – planinitiativ og bestillast oppstartsmøte. Dersom initiativet/-a er i strid med overordna plan, vil det – basert på dagens opplysningar – truleg verte avvist. Dersom forslagsstillar ønskjer det, kan de i så fall, etter *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 4*, krevje at planinitiativet vert lagt fram for kommunestyret for endeleg avgjerse, jf. pbl § 12-8 første og andre ledd. Vi vil for ordens skuld informere om at dersom dette blir aktuelt og kommunestyret opnar for at planprosessen kan gå vidare, har offentlege mynde moglegheit for å kome med motsegn seinare i prosessen.

Med vennleg helsing

Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Kristin Nielsen  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Referat frå veiledningsmøte, 3.9.2020

**Mottakarar:**

Havrevågen AS

c/o Lars Hagesæter  
Apalen 16

5915

HJELMÅS

Vill Plan As

C. Sundts gate 37

5004

BERGEN