



Notat

Emne: Plansak 12602014000500 - Kvalheimsneset serviceområde - Møtereferat 18.08.15

Saksbehandler: Teknisk forvaltning/Tonje Nepstad Epland

Vår referanse: 14/495 - 15/9405 / PlanID - 12602014000500, FA - L12, gbnr - 28/63, gbnr - 28/90, gbnr - 28/95

Dato: 18.08.2015

Til stades: Opus Bergen AS v/Tore Jensen, styreleiar Jan Ohldieck, daglig leiar Ann-Sofi Lindahl, aksjonær Atle Sundal, kommunalsjef drift og forvaltning Lisbeth Toppe Alvær og leiar teknisk forvaltning Tonje Nepstad Epland.

Tema for møte var vidare prosess i plansaka med utgangspunkt i Kommunestyret sitt vedtak av 28.04.15.

Frå Kommunestyret sin handsaming

Vedtak:

«Kommunestyret sender plansaka tilbake til hovudutvalet for vidare handsaming, me dei innspela som kom fram i møtet».

Grunngjeving:

«I kommunestyret, som i hovudutvalet, vart det uttrykt betydeleg skepsis til ei omregulering til privat hyttefelt. (...) På den andre sida vart det peikt på at bedrifta lenge har slite med å få lønsam drift og at kommunen må strekkja seg langt for å finna gode løysingar i dialog med verksemda. Det kan t.d gjerast ved å godkjenna at ein del av næringsområdet vert omgjort til privat hyttefelt, men då med klare krav til utleigeplikt deler av året.»

Orientering om drift

Opus og eigarande gjorde greie for dei driftsmessige tilhøva i selskapet per i dag, og tankar om vidare utvikling og drift.

Området er på ca. 50 daa og har per i dag 13 utleieeiningar, drivarbustad, restaurant/konferansefasilitetar og 60 båtplassar i flytebyggje. Infrastruktur er opparbeidd. Det er investert ca. 30 mill. i området over ein periode på ca. 15 år. Auka aktivitet og omsetnad vil vere ein føresetnad for vidare drift.

Planfagleg orientering

Kommunen gjorde greie for dei planfaglege skrankane for vidare planarbeid.

Eigedomen har arealføremål fritids- og turistnæring (kode 1170) i overordna plan.

Utgangspunktet er at arealføremålet i overordna plan skal vidareførast i reguleringsplan, jf. Plan- og bygningslova (pbl.) § 12-3. Det er høve til å utarbeide reguleringsplan i strid med overordna plan, med då med strengare prosess/utgreiingskrav, jf. Pbl. § 12-3(3).

Arealføremålet i reguleringsplanen er styrande for kva bruk som er tillat i eit området. Private fritidsbustader vil vere bruk i strid med arealføremålet fritids- og turistnæring.

Sal- og tilbakeleigeavtaler har reist særskilte spørsmål kring kva som er bruk i tråd med arealføremålet næring. Kommunal- og moderniseringsdepartemente har difor komen med ein prinsipputtale i sak 08/309. Temaet er også omtala i rettleiar T-1226 frå Miljøverndepartementet. Hovudpunkta frå desse dokumenta vert referert her:

«Det må vurderes konkret om et tiltak er i samsvar med reguleringsformålet, og at det er den faktiske bruken som er avgjørende, og ikke eierforholdene.»

«Når leiligheter eller hytter i et hotell eller en turistbedrift selges enkeltvis til private, vil dette vanligvis innebære at selve bruken endres. Salg av private fritidsleiligheter vil vanligvis være i strid med reguleringsformålet næring (turistbedrift).»

«Den konkrete vurderingen vil derfor avhenge av hvilke bestemmelser som er gitt i planen, for eksempel om utleie eller om salg og tilbakeleie.»

«Når det skjer salg til private og etableres en privat bruk for deler av året, legger departementet til grunn at utleieperioden bør være på minst 9 måneder pr. år.»

« Ved beregningen av utleie mener departementet at det må tas utgangspunkt i hver enkelt boenhet, slik at kravet til utleieperioden må gjelde for hver enkelt leilighet og ikke kan knyttes til antall senger. En annen vurdering vil kunne medføre en omgåelse av reguleringsformålet.»

Endringar i planframlegget

Det er to alternative løysingar om ein ynskjer å utvikle området med sal- og tilbakeleigeavtale. Anten å vidareføre området som reint næringsområde og med ein garantert utleigedel i alle bygg på 9 månader/75 % i tråd med departementet sine føringar. Alternativt å endre arealføremål frå næring (kode 1170) til fritidsbustader (kode 1120) i delar av planen/delt formål.

Kommunestyret har i si sakshandsaming vore tydeleg på området framleis skal ha næringsføremål og at det skal vere utleigeplikt i området. Kommunen rår til at dette vert utgangspunkt for val av løysing. Slik administrasjonen tolkar kommunestyret vil dei ikkje opne for reine hytteområder (oransje).

Planen vil bør difor bare kunne innehalde næringsområder (lilla) og områder med delt formål (stripet).

I områder med næringsføremål må utleigedelen vere minst 9 månader/75 %.

I dei stripete føremåla er det føresegna som styrar kor stor del av bruken som er næring og kor stor del av bruken som er fritidsbustader. Av omsyn til den politiske vurderinga i Radøy kommune er det tenleg med stor andel næringsføremål, men dette må vurderast mot kravet om at 9 månader/75% utleige innafor andelen som er næringsføremål.

Kommunen ser det som tenleg for å imøtekomme både Kommunestyret og departementet at det er ein utleigeining i kvar eining, t.d eit rom med bad som kan skiljast frå resten av eininga.

Det må setje opp eit reknestykke som synar både fordelinga mellom næring og fritidsbustad innafor dei skraverte områda, og at næringsdelen får ein utleigedel som ligg tett opp til departementet sine krav.

Opus viste til at det ikkje vert eigne uteområde til den einskilte fritidsbustad og at bygningane får ein heilskapleg arkitektur. Dette er grep som vil styrke området sin karakter av utleigeverksemd og som kommunen ser positivt på.

Kommunen signaliserte at føresegna vert viktig for å styre bruken i tråd med arealføremålet og inviterte til ein dialog med Opus kring føresegna før endeleg innlevering av planframlegg.

Administrasjonen er positiv til ein løysing som drøfta i møtet, men presiserte at det er politisk utval som treff avgjerd om planframleggjet skal fremjast for høyring og offentleg ettersyn. Regionale styresmakter vil ha motsegnrett i høyringsrunden.

Når det gjeld regionale styresmakter peikte kommunen på at vanlege motsegnspunkt er ROS-analyse, vurdering etter naturmangfaldslova og bruk av strandsone. Statens vegvesen har også nye tekniske krav knytt til avkjørsle til fylkesveg, veggrunn og sikringssoner. Kommunen viser elles til merknader etter oppstartmelding.

Framdrift/vidare prosess

Opus leverer endeleg planframlegg til kommunen. Dette skal etter pbl. § 12-11 handsamast av kommunen innan 12 veker. Etter vedtak i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk vert reguleringsplanen sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i 6 veker, jf. Pbl. § 12-10. Deretter følger ny handsaming i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk og endeleg godkjenning i Kommunestyret.

Første møte i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk er 30. september, med leveringsfrist veke 36. Neste møte er 4. november, med leveringsfrist veke 41. Om planframlegget vert levert seinast i veke 41, og handsama 4. november, vil det verte sendt på høyring ca. veke 47 og høyringsperioda vil vere ut ca. veke 53. Om det ikkje er motsegn eller vesentlege merknader til planframlegget frå regionale styresmakter vil planen kunne slutthandsamast i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i januar og i første Kommunestyremøte etter dette (truleg februar 2016). Samla sakshandsamingstid vil då verte 4-5 månader. Om det kjem motsegn eller vesentlege merknader må det leggjast til tid for dialogmøter, avklaring av motsegn og eventuelt 2. gongs høyring. Eventuelle motsegn vert løyst

gjennom dialogmøte/forhandling mellom kommunen og Hordaland Fylkeskommune og/eller Fylkesmannen i Hordaland.

Radøy, 18. august 2015

Tonje Nepstad Epland