



Kvala Arkitekter As

Dato: 13.12.2022

Vestheimvegen 49

Dokumentnummer: 22/30-20

4250 Kopervik

Deres referanse:

Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Tilbakemelding på bestilling av oppstartsmøte - Endring av 193 – Auste Falnes

Vi viser til deres bestilling av oppstartsmøte for endring av reguleringsplan for Auste – Falnes, mottatt 01.12.2022.

Planinitiativet ønsker å justere byggegrensen, endre § 16 fra 80m² til 110m², samt tilrettelegge for en til to nye hyttetomter.

Foreslåtte areal er i kommuneplanens arealdel avsatt til spedt fritidsbebyggelse (underformål av LNFR). I eldre kommuneplan (2008-2019) var området også avsatt til spredt fritidsbebyggelse, med teksten «1 hytte». Se vedlegg 1.

Videre i oppstartsmøtereferatet står det under punkt 2. *Gjeldende planer i området - Kommuneplanens arealdel – formål:* «LNF m/ mulighet for bygging av 1 hytte». Under *formål med planarbeidet* står det: «å legge til rette for bygging av en fritidsbolig». Se vedlegg 2 for hele oppstartsmøtereferatet.

Dette er også omtalt i planbeskrivelsen på side 2 og 7. Se vedlegg 3 for hele planbeskrivelsen.

Reguleringsplan 193 – Auste – Falnes, følger opp kommuneplanens arealdel (2008-2019) med å tilrettelegge for én ny fritidsbolig. Å tilrettelegge for to nye hyttetomter, totalt 5 innenfor planen, vil være i strid med kommuneplanens arealdel og intensjonen i planen.

Kommuneplanens bestemmelse (2008-2019) punkt 8 a og c, la føringer for planen. I bokstav c, er det tillatt maksimalt 80 m² innenfor 100-metersbeltet og maksimalt 100m² utenfor 100-metersbeltet, for en fritidseiendom. Se vedlegg 4 for hele planbestemmelsene.

- a På eiendommer større enn 3 da kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 84 og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før eiendommen inngår i bebyggelsesplan. Det samme gjelder om det planlegges oppført bygninger med 4 eller flere boenheter.

- c Maksimal størrelse på hytter må ikke overstige BYA = 80 m² for arealer innenfor 100 meters avstand fra sjø. For øvrige arealer kan maksimal størrelse ikke overstige BYA = 100 m². Det samlede areal kan oppføres i inntil 2 enheter med inntil 8 meters avstand. Den minste enhet kan maksimalt være 20 m².

Dette er de samme bestemmelsene som er videreført til dagens kommuneplan, punkt 8.2 bokstav c (og 9.1 bokstav d).

Å tilrettelegge for økt BYA på fritidseiendommen, vil være i strid med kommuneplanens arealdel.

Private reguleringsforslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel, jf. 12-3. Kommunen kan stanse planarbeid som ikke er i henhold til overordnet plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, andre ledd. Administrasjonen vil allerede på nåværende tidspunkt varsle om at dette er det mest naturlige utfallet dersom et forslag legges frem i et oppstartsmøte. Dersom dere likevel ønsker å gjennomføre et oppstartsmøte, for også å få vite andre hensyn og krav som kommunen evt. vil stille i planarbeidet, kan dette gjennomføres mot et gebyr i henhold til kommunens [gebyrregulativ](#). Administrativ stans i planarbeid kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse.

Dersom kommunen mot formodning ikke stanser et planarbeid i strid med overordnet plan, bør dere være forberedt på at et planforslag i strid med overordnet plan mest sannsynlig blir møtt med innsigelse fra overordnede myndigheter.

Dere kan revidere planinitiativet til å kun omhandle justering av byggegrensen, men dette vil ikke gjøre ulovlige oppførte tiltak, lovlige.

Veien videre

Fordi planinitiativet er i strid med kommuneplanens arealdel og intensjonen i reguleringsplanen, vil ikke kommunen innkalle til oppstartsmøte uten at dere bekrefter at dette er ønskelig, eller dere reviderer planinitiativet til å kun omhandle justering av byggegrensen. Et oppstartsmøte er gebyrbelagt, og dere vil dermed unngå dette gebyret dersom dere trekker planinitiativet allerede nå. Uansett ber vi om at det gis beskjed om hva dere ønsker.

Skulle dere ønske å ha et formøte med administrasjonen for å diskutere problemstillingene over, ber vi om at det gis beskjed om dette. Et slikt møte er gebyrbelagt per time iht. kommunens gebyrregulativ. I så fall ber vi om at dere ved bestilling av møtet formulerer hva dere ønsker å diskutere i møtet.

Med hilsen

Elina Jøsang Nilsen

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Jarl Olav Torkelsen

Postboks 216

4297

SKUDENESHAVN

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Eldre kommuneplan

Vedlegg 2 - Oppstartsmøtereferat plan 193

Vedlegg til vedlegg 2 - kart og skisser til oppstartsmøte

Vedlegg 3 - Planbeskrivelse plan 193

Vedlegg 4 - 667 planbestemmelser eldre kommuneplan