



Holon Haugesund AS

Dato: 13.09.2021

Postboks 426

Dokumentnummer: 20/4648-23

5501 HAUGESUND

Deres referanse:

Saksbehandler: Bergitte Hatteland Flatebø

Svar på bestilling av oppstartsmøte for gnr 58, bnr.10

Avslag oppstartsmøte

Vi viser til innsendt bestillingsskjema for oppstartsmøte, mottatt her 02.09.21 angående deres ønske om å regulere eiendommen gnr/bnr 58/10. Grunnet manglende forhåndsinformasjon kan det ikke på nåværende tidspunkt avtales oppstartsmøte.

Plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8 krever at det forut for oppstart av reguleringsplaner avholdes et formelt oppstartsmøte: *«Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet».*

Kommunen kan ikke gi råd uten tilstrekkelig forhåndsinformasjon. I denne sammenheng ber vi om mer utfyllende beskrivelse omkring deres vurdering av temaene som er nevnt under, i tillegg til mer utfyllende informasjon på konkrete punkt i bestillingsskjemaet.

Tilleggsinformasjon

Arealet på land er i den overordnede kommunedelplan for Kopervik (KDPL) avsatt til sentrumsformål med krav om utarbeiding av reguleringsplan. Videre er det i planinitiativet (muligens) foreslått arealbruk i sjø som strekker seg langt utover dagens reguleringsplan og KDPL. Det er i KDPL avsatt et område SAM1 (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur) langs sjø som vurderes til å være et område som skal sikres allmennheten. Videre påpekes det at det i KDPL er lagt inn byggegrense mot sjø tvers gjennom eiendommen, noe som i utgangspunktet i stor grad begrenser utbygging her, og som absolutt er et hovedtema for planarbeidet.

Det er ønske om å tilrettelegge eiendommen gnr/bnr 58/10 for 11 leiligheter i 4 etasjer (5 etasjer fra sjøsidan). Høyder er satt som et hovedtema, og kommunen finner at det i planinitiativet bør fremgå bakgrunn for foreslått høyder og forhold til omkringliggende områder og bebyggelse. Det påpekes at KDPL legger føringer for flere sentrumsområder med bebyggelse i 4 etasjer (inntrukket 4.etg.) og publikumsrettet virksomhet i arealer på gateplan. I denne sammenheng påpekes det at KDPL sier 3 etasjer for bebyggelse på motsatt side av veggen.

Er det vurdert å ta med en hele/en større del av SEN13 som en del av planområdet?

I regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP) er det krav om boligtetthet på 4-8 boliger per da (7-8 for blokkbebyggelse) og krav til felles uteoppholdsareal på 20 m² på terreng per boenhet. Tallene det er henvist til i planinitiativet stemmer altså ikke. Tiltaket er i strid med ATP da noe av uteoppholdsareal er lagt på tak.

Det er ikke sagt noe om adkomst, og det stilles dermed spørsmål ved om denne er tenkt fra dagens avkjørsel til fylkesvegen vest for eiendommen? I forbindelse med avkjørsel dukker det også opp spørsmål omkring renovasjon mm. Parkeringsplassene fremstår som store, er dette tilfellet?

Kommunen vurderer støy som et hovedtema, ettersom eiendommen ligger i både rød og gul støyzone.

Innsendt bestillingsskjema for oppstartsmøte krever mer utfyllende informasjon på følgende punkt:

- Eksisterende forhold (beskrivelse av området)
- Planområde (da og beskrivelse)
- Vil planområdet få virkninger utenfor planområdet
- Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser
- Hvordan ivareta samfunnsikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- Tilgrensende reguleringsplaner
- Planarbeidet er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt
- Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning

Veien videre

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 kan være utfallet dersom foreliggende 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 ev. vil stille i planarbeidet, kan dette gjennomføres mot gebyr i henhold til kommunens gebyrregulativ. Administrativ stans i planarbeidet kan ikke påklages, men forslagstiller 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 og ATP mest sannsynlig blir møtt med innsigelse fra overordnede myndigheter.

Et alternativ er å fremme forslag til endring av arealformål i sjø og byggegrense ved rullering av kommuneplanens arealdel. Det arbeidet er forventet å starte i år (2021). Dersom dere får gjennomslag for deres ønsker, kan dere gå videre med en detaljreguleringsplan i samsvar med overordnet plan, etter at kommuneplanen er vedtatt.

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

Hvis ikke, imøteser vi et redigert planinitiativ som grunnlag for innkalling til oppstartsmøte.

Tlf: 52 85 72 77

E – post: bha02@karmoy.kommune.no

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:
Øystein Liseth