



Saksbehandler: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
011/22	Kommunestyret	07.02.2022

Endelig avgjørelse på stopp av planinitiativ - Stongsvingen 15

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret stopper igangsetting av reguleringsarbeid for plan 2133 - Stongsvingen 15 - med forslag til arealbruk som fraviker fra *Plan 674 Kommunedelplan for Åkrehamn*.

Kommunestyret 07.02.2022:

Behandling:

Gruppeleder Midtun (FrP) ba om gruppemøte. Gruppemøte innvilget frem til 20:28.

Thorheim (KL) fremmet følgende fellesforslag på vegne av Karmøylista og Høyre:

1. *Kommunestyret viser til henvendelse fra Eskild Kvala AS av 4.11.21 på vegne av eierne av gnr 15 bnr 1637 og 1811, Stongsvingen 15, med anmodning om at spørsmålet om oppstart av planarbeidet legges frem for kommunestyret til avgjørelse. Det vises videre til avholdt oppstartmøte 4.10-21.*

2. *Kommunestyret godkjenner oppstart av detaljregulering for Stongsvingen 15, - Kombinert bebyggelse for bolig og næring, gnr 15, bnr 1637 og 1811 m.fl. som omsøkt*

Forslaget fremsatt av Thorheim (KL) på vegne av Karmøylista og Høyre ble vedtatt med 29 stemmer mot 16 stemmer (Ap 9, MDG 2, KrF 2, SV 1, V 1 Levinsen (UA) 1).

KST- 011/22 Vedtak:

1. Kommunestyret viser til henvendelse fra Eskild Kvala AS av 4.11.21 på vegne av eierne av gnr 15 bnr 1637 og 1811, Stongsvingen 15, med anmodning om at spørsmålet om oppstart av planarbeidet legges frem for kommunestyret til avgjørelse. Det vises videre til avholdt oppstartmøte 4.10-21.
2. Kommunestyret godkjenner oppstart av detaljregulering for Stongsvingen 15, - Kombinert bebyggelse for bolig og næring, gnr 15, bnr 1637 og 1811 m.fl. som omsøkt

SAKSFRAMSTILLING

I vedlagt brev datert 04.11.21, ber Eskild Kvala AS på vegne av eierne av gnr/bnr 15/1637 og 1811 om en endelig avgjørelse fra kommunestyret på administrativ stopp av planinitiativ for Stongsvingen 15. Administrativ stopp innebærer at det ikke anbefales oppstart av planarbeid.

Planinitiativet med vedlegg er vedlagt saken i sin helhet.



Ortofoto over Stong - planområde markert med svart boks
stiplet linje

Gnr/bnr 15/1637 og 1811 innenfor

Bakgrunn

Den 04.10.21 ble det avholdt oppstartsmøte for ny detaljregulering for Stongsvingen 15 på Stong i Åkrehamn. Oppstartsmøtereferatet er vedlagt.

Formålet med planarbeidet er å regulere til kombinert bebyggelse for bolig og næring. Forslagstiller ønsker å legge til rette for utvikling av eiendommene med 6-8 nye leiligheter i tilknytning til dagens næringsbygg med virksomhet innen varmeteknikk og blikkenslager. Foreslått planinitiativ går ut over det som gjeldende reguleringsplan legger til rette for, derfor initiativ til oppstart av arbeid med ny plan.

Administrasjonen valgte i oppstartsmøte å stoppe planinitiativet da det er i strid med arealformål i den overordnede *Plan 674 Kommunedelplan for Åkrehamn*. Administrativ stopp i planarbeidet kan

ikke påklages, men forslagstiller kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Bakgrunn for administrativ stopp kommer frem i utdrag fra oppstartsmøtoreferatet, kommunens kommentarer av *Del 2 Beskrivelse av planområdet og planlagte tiltak*:

Formålet med planarbeidet er i strid med den overordnede kommunedelplan da denne ikke åpner for boligbebyggelse på gnr 15/1637. For øvrig vurderer kommunen en miks av bolig og næring/industri til å være konfliktfullt.

Kommunen kan stanse planarbeider som ikke er i henhold til overordnet plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, andre ledd. Administrasjonen har allerede, både i brev og tidligere møte, opplyst at dette er det naturlige utfallet dersom foreliggende forslag ble lagt frem i et oppstartsmøte. Administrasjonen har i den tidligere kommunikasjonen lagt frem følgende alternative måter forslagstiller kan gå frem på

- fremme forslag til endring av arealformål 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.
- innlemme hele kommunedelplanens område N/K12 i planarbeidet (eventuelt også omkringliggende områder avsatt til bolig) for å få en helhetlig plan som kan tilrettelegge for et godt bomiljø. På denne måten kan administrasjonen ta en samlet vurdering med tanke på en eventuell omdisponering av formål.

På bakgrunn av det som er sagt over så vil ikke administrasjonen anbefale oppstart av det foreliggende planarbeidet.

Videre har kommunen kommentert følgende i oppstartsmøtoreferatets del 2 under overskriften *Forhold til planer og planarbeid i området*:

Arealet som ønskes regulert er i overordnet plan *Kommunedelplan for Åkrehamn (KDPL)*, godkjent 13.05.19, avsatt til kombinert formål – næring/kontor for gnr 15/1637 og bolig for gnr 15/1811. Tiltaket er således i strid med KDPL for gnr 15/1637.

Teksten under er utdrag fra saksframlegget for godkjenning av kommunedelplan i kommunestyret (KST). Første del er fra overskriften om hovedtrekk i planforslaget, mens neste er en vurdering av innspill om endring til bolig for deler av industriområdet på Stong:

Viktigere elementer i forslag til arealdisponering:

- *Generelt videreføres arealbruken i godkjente reguleringsplaner, men tomteutnyttelsen økes i eldre planer.*
- *Rådhusvegen er sentral i utviklingen av bystrukturen. Her åpnes det for utbygging av forretning/boliger med høy tomteutnyttelse.*
- *Området for tidligere Åkrehamn sildolje vises til bolig/forretning.*
- *Industriområdet på Stong vises til næring/kontor i kombinasjon.*

Vurdering:

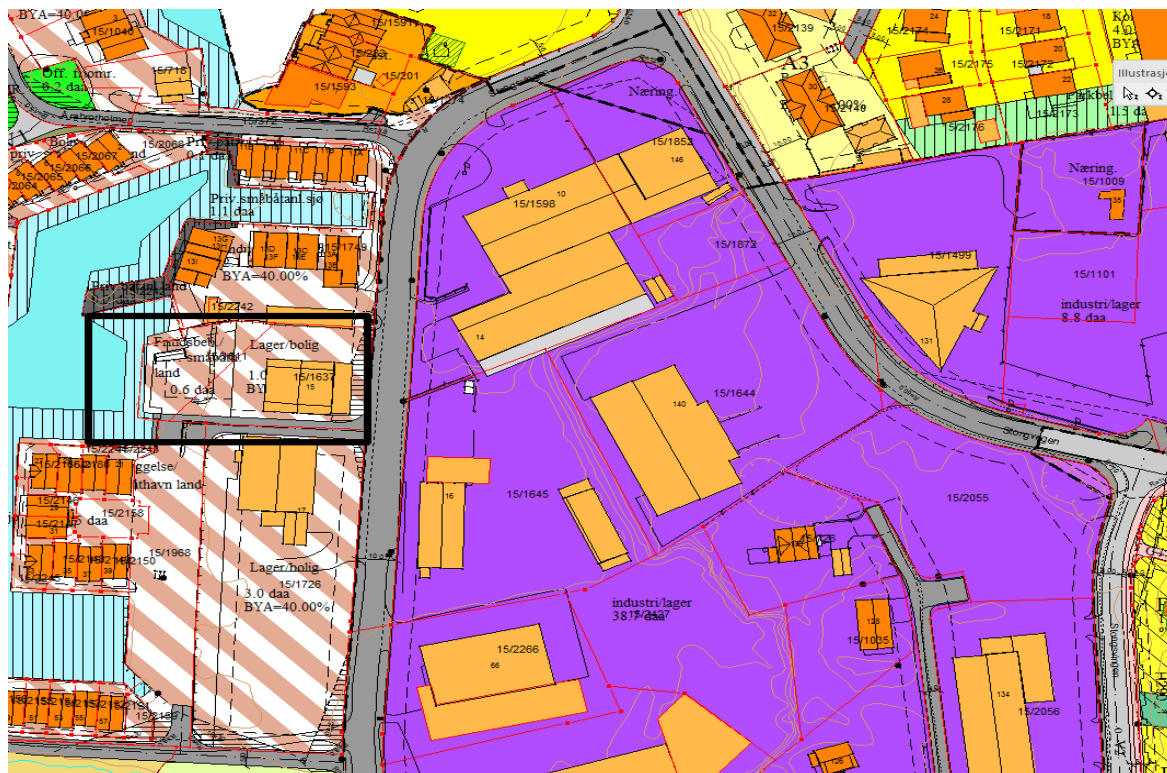
I kommunedelplanen er N/K 25 en del av et større, sammenhengende nærings- og industriområde på Stong. Området er utviklet med industri- og næringsformål, og følger verken de hensyn eller standarder som legges til grunn i utforming og planlegging av boligområder. Etter rådmannens syn er nærings- og industriområdet på Stong dårlig egnet som bomiljø med sin nåværende utforming. Eksempelvis er det ikke opparbeidet lekeområder, uteoppholdsarealer eller vegnett med gang- og sykkelveg, som er påkrevd infrastruktur i nyere boligområder. I løpet av det offentlige ettersyn har også andre grunneiere fremmet ønske om å etablere boligbebyggelse innenfor område N/K 25, jf. merknad fra Brekke Helgeland Brekke AS pva JK Eiendom AS. Det er naturlig å se merknadene

fra grunneierne i sammenheng. Etter rådmannens syn vil en større boligtransformasjon av Stong nærings- og industriområde svekke utviklingen av et sterkt og tydelig sentrum.

Videre er det i planinitiativet foreslått arealbruk i sjø som strekker seg langt utover dagens reguleringsplan og kommunedelplan, og dermed også er i strid med overordnet plan.

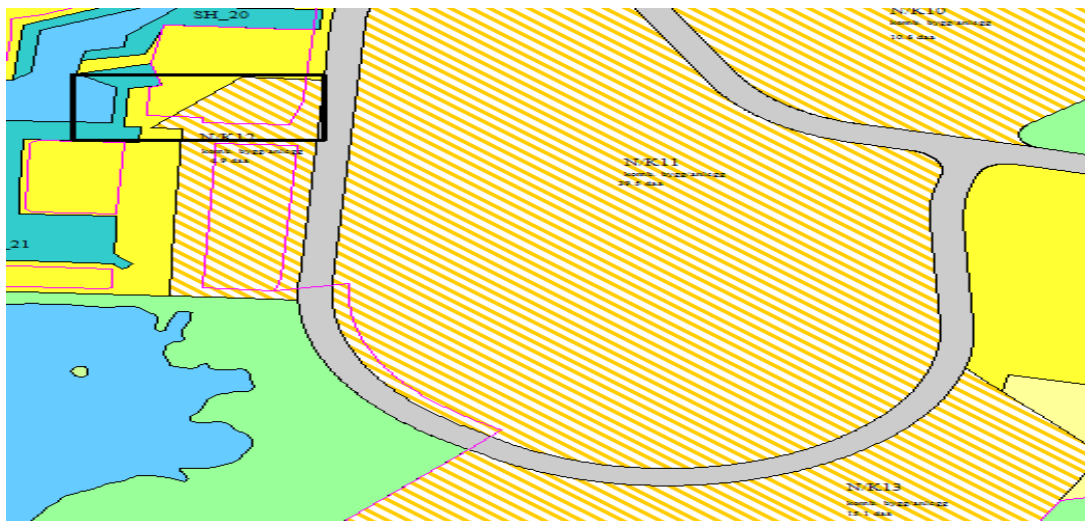
Gjeldende plangrunnlag

Området er regulert i *Plan 2007 Reguleringsplan for Årabrotsholmen med småbåthavn*, vedtatt 14.06.2005. I reguleringsplanen er vestre del av landarealet vist til kombinert formål for fritidsbebyggelse og privat småbåthavn på land. Arealet i østre del er vist til kombinert formål for bolig og lager. For sjøarealet er ei smal stripe langs land vist til småbåthavn i sjø.



Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan med situasjonskart – Planområde markert i svart boks

Sist vedtatte arealplan for området er *Kommunedelplan for Åkrehamn*, vedtatt 13.05.19. I kommunedelplanen er også arealanvendelsen for det aktuelle planområdet delt. Se utsnitt under. Gnr. 15/1811 er vist til boligformål (gult), mens gnr. 15/1637 er vist til kombinert formål for næring og kontor (skravert). Sjøarealene i kommunedelplanen er vist slik de er regulert i plan 2007.



Utsnitt fra kommunedelplan - Planområde markert i svart boks

Kommunedelplan sin bestemmelse § 1-4 inneholder en liste over reguleringsplaner som skal gjelde foran kommunedelplanen. I listen er *Plan 2007 Årabrotsholmen m/småbåthavn* nevnt som en av 20 planer som fremdeles skal gjelde.

§ 1-4 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Følgende reguleringsplaner gjelder foran kommunedelplanen (reguleringsplanene framgår av illustrasjonskart i vedlegg 1):

- | | |
|--|---|
| • Plan 226 - Åkra Sentrum I og II (gjelder kun den delen av planen som omfatter område SEN11). | • Plan 2035 – Stong/Åkra |
| • Plan 279 – Hedleholmen, Tjøs Voll – del av gnr 13 | • Plan 2037 - Kloakkrenseanlegg - Tjøs Voll vest del av gnr. 13/318 |
| • Plan 292 - Åkrehamn sentrum vest 1 – Opelkvartalet | • Plan 2041 - Bevaring av havneområdet på Åkra |
| • Plan 2007 - Årabrotsholmen m/småbåthavn | • Plan 2042 - Detaljregulering for Åkra indre havn |
| | • Plan 2044 – Rindå |
| | • Plan 2050 - Seihammaren brygge |

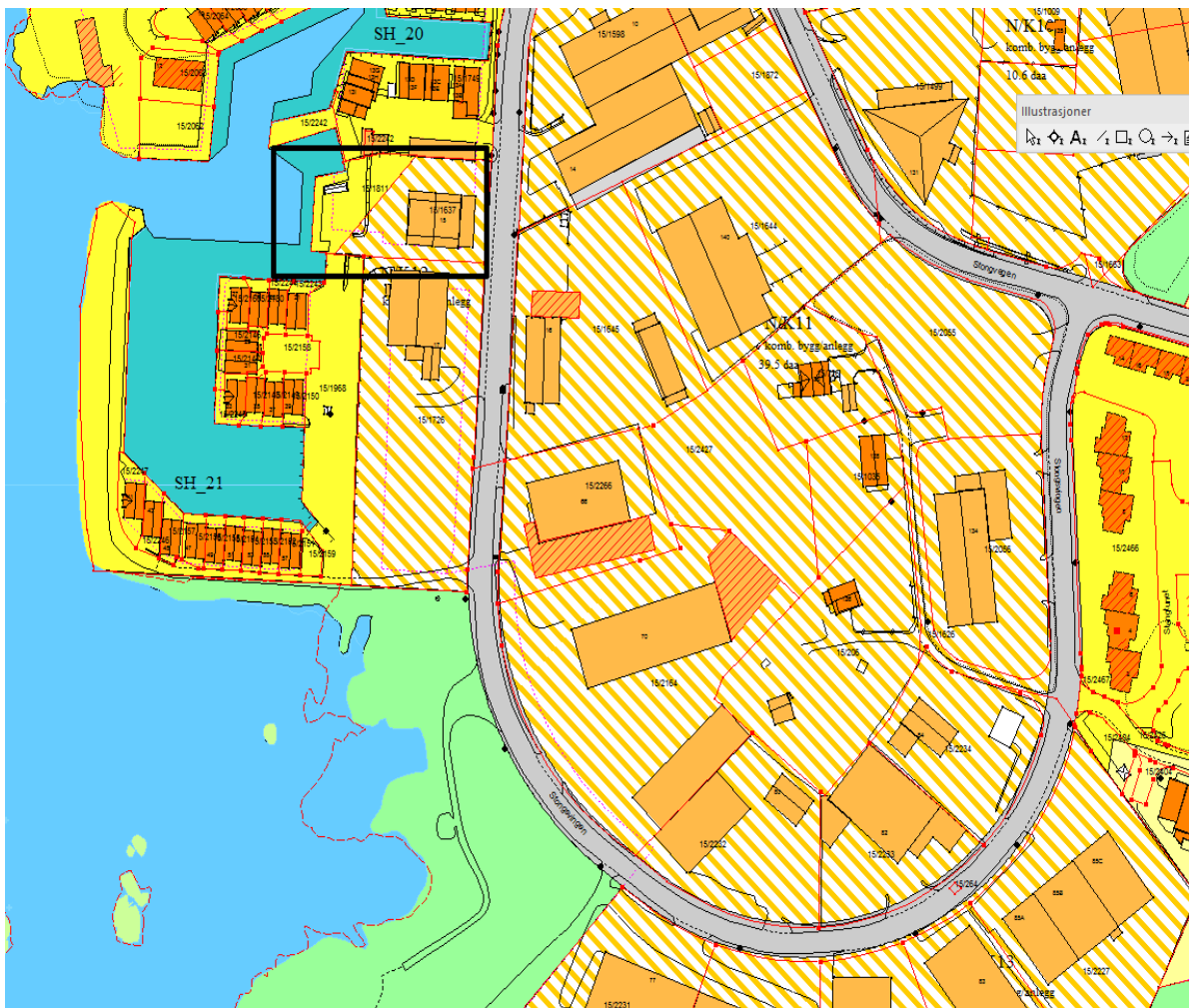
Utsnitt fra kommunedelplanens bestemmelser

Kommunedelplan i praksis

Fagkyndig tolker at plan 2007 iht. § 1-4 i kommunedelplan, gjelder ved regulering av eiendommene.

Administrasjonen praktiserer bestemmelsen i kommunedelplanen dithen at planer som fremgår av listen gjelder ved behandling av byggesaker. Når tiltak er i strid med gjeldende reguleringsplan og det blir spørsmål om ny regulering, vurderes arealformål i kommunedelplan til å overstyre gjeldende reguleringsplan. Dette ettersom kommunedelplan skal være et overordnet styringsverktøy for en helhetlig utvikling og grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplaner.

Eskild Kvala AS har i sitt brev stilt spørsmålstegn ved at administrasjonen har lagt til grunn at arealbruken innenfor industriområdet på Stong ble grundig vurdert i forbindelse med utarbeidelse og behandling av kommunedelplanen. Dette da administrasjonen har vist til en konkret vurdering av en annen del av industriarealet på Stong. Fagkyndig savner en nærmere redegjørelse for hvorfor eiendommene på vestsiden av Stongsvingen ble vurdert sammen med de tidligere industriarealene på motsatt side av vegen, og ikke med tilgrensende boligarealer på samme side av vegen. Det påpekes at vurderingene virker noe tilfeldige ettersom grensen mellom boligformål og nærings-/kontorformål er satt i en lite gunstig eiendomsgrense (mellom gnr 15/1637 og 1811).



Utsnitt fra kommunedelplan – Planområde i svart boks

Administrasjonen forholder seg til den vedtatte planen og legger til grunn at det arbeidet som er lagt ned ved utarbeidelsen av den er nøye gjennomtenkt. For å vri på spørsmålet omkring hvorfor planområde er vurdert sammen med område på motsatt side av veien, så kan det tolkes som en bevisst handling ettersom det er valgt å legge opp til både bolig og næring på vestsiden av Stongsvingen. Slik administrasjonen leser planen så er det gjennom planområdet, langs sjø sikret en kobling mellom allerede etablert boligområde i nord og den konsentrerte bebyggelsen i sør ved å legge gnr 15/1811 til bolig. Videre er det tatt utgangspunkt i den etablerte næringsbebyggelsen langs veg og videreført arealbruken, i motsetning til å legge opp til mer boligbebyggelse, som er vurdert til å svekke utviklingen av et sterkt og tydelig sentrum rundt Åkrakrossen.

Rådmannens samlede vurdering og konklusjon:

Rådmannen mener at man skal være tilbakeholden med å overstyre en overordnet plan gjennom utarbeiding av reguleringsplaner. Kommunedelplanen har et langsiktig perspektiv, som en konkretisering av kommuneplan, og er blitt utarbeidet og endelig godkjent gjennom en omfattende planprosess. Saksbehandlingen bygger fullt ut opp under denne forståelsen, og er i samsvar med etablert forvaltningspraksis for arealspørsmål.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen ikke anbefale at kommunestyret gir sin tilslutning til at det kan startes reguleringsarbeid i tråd med planinitiativet.

Vedlegg:

Stongsvingen 15 - Anmodning om vurdering i kommunestyret

Oppstartsmøtereferat

Planinitiativ

Stongsvingen 15, Planskisse

Stongsvingen 15, 3D-illustrasjon

Stongsvingen 15, Kart og forutsetninger