

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING PLANENDRING 193-1 Auste-Falnes

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammenraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.

VED PLANOPPSTART: OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 12.05.2023

Reguleringsendringen som foreslås er å øke tillatt utnyttelse av reguleringsplanens område LNF-1 fra 80 m2 BYA til 110 m2 BYA. Området LNF-1 gjelder kun den omtalte fritidseiendommen, og vil derfor ikke gi føringer for andre fritidseiendommer i dette planområdet. Statsforvalteren vil likevel påpeke at den omsøkte økningen i utnyttelsen ikke er i tråd med kommuneplanens § 9.1 d som setter en maks grense på 80 m2 BYA og inntil 20 m2 BYA frittstående anneks eller bod. Det fremkommer også at samlet areal ikke skal overstige 100 m2 BYA. Ved å tillate en økning i utnyttelse av fritidseiendommer innenfor LNF områder og i 100-metersbeltet mot sjø, som går utover det som åpnes for i kommuneplanen, svekkes kommuneplanen som styringsdokument. Denne reguleringsendringen kan derfor gi føringer for andre reguleringsplaner, og fremtidige dispensasjoner fra disse bestemmelsene. Statsforvalteren fraråder at man går videre med denne planen, og ber kommunen forholde seg til kommuneplanen som det styringsdokumentet den er ment å være.

Forslagsstillers kommentar:

Slik vi forstår merknaden fra Statsforvalteren handler dette først og fremst om faren for presedens. Vi er imidlertid ikke enige i den problematiseringen som Statsforvalteren skisserer.

Planområdet er i kommuneplanen avsatt til fremtidig *spredt fritidsbebyggelse* og i reguleringsplanen er formålet LNF-spredt fritidsbebyggelse, med begrenset tomtestørrelse og byggegrense. Vi har ikke funnet områder i kommunen med tilsvarende arealstatus som dette. Selv om frittliggende tomter ellers i LNF-områdene skal forstås som eiendommer der spredt fritidsbebyggelse er tillatt, vil dette hovedsakelig være tomter uten reguleringsplan og dermed ikke være direkte sammenlignbare. Slike tomter vil blant annet kunne mangle vesentlige forutsetninger som byggegrense mot sjø og dermed forutsette at det gjøres dispensasjonsvurderinger. På bakgrunn av dette mener vi at faren for presedens er liten og dermed har en ubetydelig påvirkning på kommuneplanen som styringsdokument. Det er også slik at det jobbes med en ny kommuneplan og den gjeldende planen vil derfor i nær fremtid bli erstattet.

Ellers kan vi ikke se at Statsforvalteren påpeker noen faktiske ulemper for omgivelser eller allmennheten, hvis endringen vedtas. Vi minner også om at kommunen har anbefalt å gjøre denne endringen.

Administrasjonens kommentar: