

Arkivreferanse: 2020/15-2
Arkivkode: 201904/5/4/5/6/6/4/L13
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen
Adm.enhet: Arealforvaltning og miljø
Dato: 09.01.2020

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø, plan og teknisk	21.01.2020	7/2020

Behandling av forslag til planprogram for "Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på øvre Øyna, Revøy" planID 201904

Kommunedirektørens anbefaling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 og § 4-1 vedtar utvalget at forslag til planprogram for «Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på øvre Øyna, Revøy» plan ID 201904 kan legges ut til offentlig ettersyn med minimum seks ukers høringsfrist. Det tilføyes i pkt. 9 vedrørende medvirkning at eventuelle hytteforeninger, velforeninger og grendeutvalg på Revøy også anses som part som skal varsles.

Utvalg for miljø, plan og teknisks behandling av sak 7/2020 i møte den 21.01.2020:

Utvalg for miljø, plan og teknisks Behandling 21.01.2020:
Kommunedirektørens anbefaling ble enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø, plan og teknisks Vedtak 21.01.2020:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 og § 4-1 vedtar utvalget at forslag til planprogram for «Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på øvre Øyna, Revøy» plan ID 201904 kan legges ut til offentlig ettersyn med minimum seks ukers høringsfrist.

Det tilføyes i pkt. 9 vedrørende medvirkning at eventuelle hytteforeninger, velforeninger og grendeutvalg på Revøy også anses som part som skal varsles.

Bakgrunn for saken:

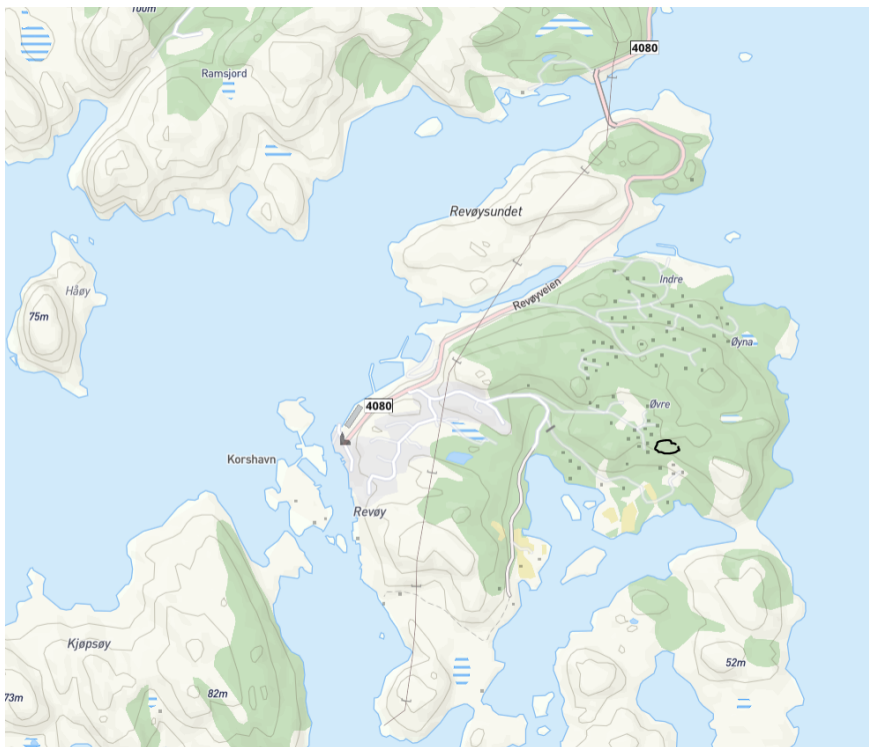
Saken omhandler utlegging av forslag til planprogram for «Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på øvre Øyna, Revøy» plan ID 201904 til offentlig ettersyn. Planprogrammet er et forarbeid til den kommende planen. Arbeidet med detaljene i selve planen kommer etter at planprogrammet er vedtatt.

Grunneierne Tor Jervid Gabrielsen, Aud Jorunn Ådneberli, Gerd Sylvia Glad og Paul Inge Vold ønsker å legge til rette for fortetting av fritidsboliger, med nødvendig infrastruktur, på deler av eiendommene 5/4, 5/6 og 6/4, Øyna Revøy. Det er anslått ca. 10 frittliggende fritidsboliger med tomtestørrelser fra 500 – 700 m². Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen. Den 20.08.19 ble det avholdt oppstartsmøte med grunneier, forslagsstiller og kommunens administrasjon. Planen har fått navnet «Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på øvre Øyna, Revøy plan ID 201904». Referat fra møte samt planinitiativ er vedlagt saken.

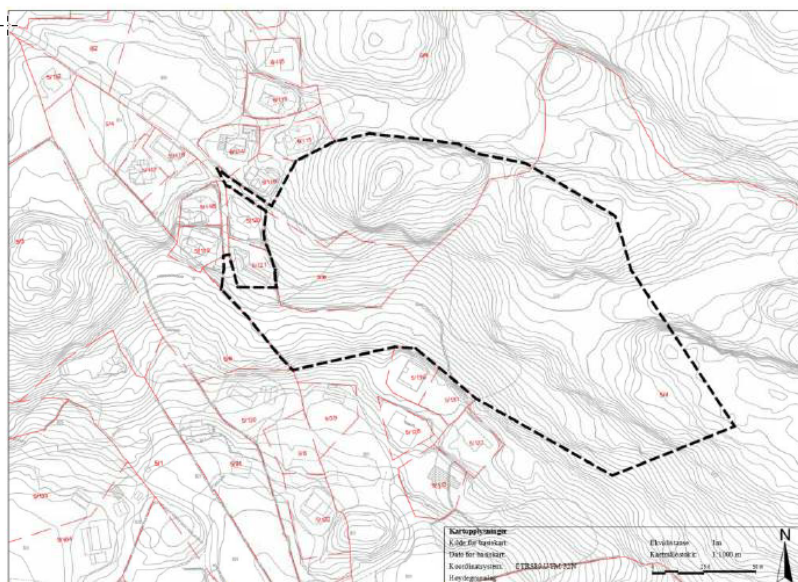
Aktuelle område er regulert og inngår hovedsakelig i reguleringsplan «Revøy Ytre og Midtre/Småbåthavn Korshamn – endring – reguleringsplan» plan ID 199606. Mindre arealer innenfor foreslåtte planområde inngår i planene «Revøy – del av gnr. 5 bnr 4 og 6 – innenfor regulert RB2 – Endring PD» plan ID 200101 og «Revøy – A1 og A2 m/småbåthavn mv. Langavågen – hytter – Endring» plan ID 200002. Område hvor det er ønskelig å etablere nye fritidsboliger er i dag regulert til friluftsmål. Etter PBL § 12-9 skal det utarbeides planprogram for planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn jfr. § 4-1

Planideen er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger (KU) og det vurderes at tiltaket faller inn under forskriftens kriterier for planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram jfr. § 6 bokstav b vedlegg I pkt. 25. I samsvar med krav i *Plan- og bygningsloven (2009)* § 4-1 har forslagsstiller utarbeidet et planprogram som tas opp til behandling. Det er kommunen som planmyndighet som skal behandle og fastsette planprogrammet.

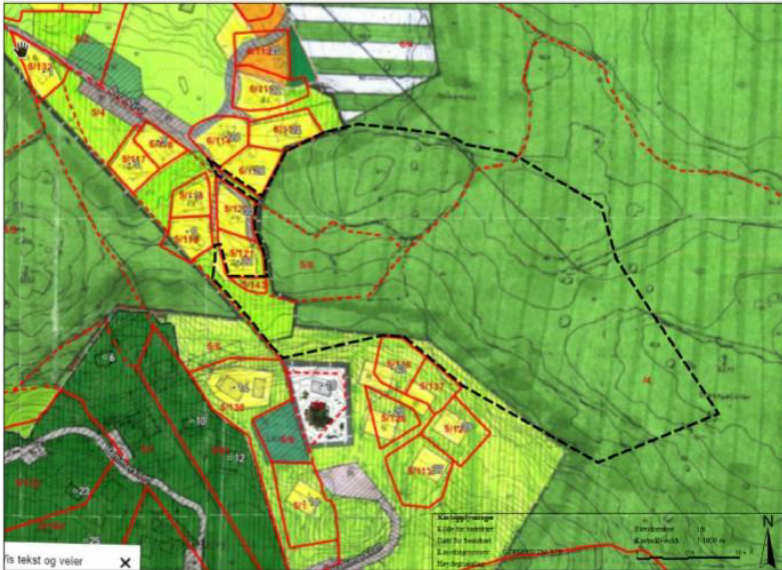
Planprogrammet beskriver alle viktige forhold til kommende planprosess. Detaljene i planprogrammet gjengis ikke i saksframlegget, men kun en kortfattet oppsummering av noen punkter.



Oversiktskart. Svart ring angi omtrentlig hvor planområdet er.



Foreslåtte planavgrensning markert med stiplet strek. Kilde: KSO



Foreslåtte planområde sammenstilt med gjeldende planer

Vurdering:

Plan- og bygningsloven §12-9 sier følgende:

•«For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Forslaget skal også gjøres tilgjengelig gjennom minst en avis som er alminnelig lest på stedet og elektroniske medier. Fristen for å gi uttalelse skal være minst seks uker.»

Med andre ord er forslag til planprogram første skritt for å sette i gang arbeidet med planen. Forslag til planprogram skal foreligge når det varsles oppstart av planarbeid og skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varslingen. Fristen må ikke være kortere enn 6 uker. Etter endt høringsfrist fastsettes planprogrammet, som danner grunnlaget for videre planprosess. Planprogrammet setter rammene for arbeidet og er en «plan for planen».

Plan- og bygningsloven §4-1, 1. og 2. ledd sier følgende:

- «For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Kongen kan ved forskrift gjøre unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner.
- Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.»

Det er utarbeidet forslag til planprogram som er vedlagt saksframlegget. Planprogrammet beskriver alle viktige forhold til kommende planprosess. Saksframlegget er kun en kortfattet oppsummering av noen av punktene.

Utredninger

Planprogrammet tar for seg en liste over temaer som det må vurderes om det er behov for utredning. Alle temaer er ikke like omfattende og flere temaer griper inn i hverandre. Viktige forhold og som i planprogrammet er sagt at skal/må utredes er virkning av omregulering av LNF til bygge formål, naturtypekartlegging samt landskapsvirkning av planlagt bebyggelse. Det er videre i oppstartsmøte og dialog med forslagsstiller pekt på at det utfra planområdets beliggenhet er viktig med god terreng- og landskapstilpasning og at det må utarbeides 3D-modeller og landskapsillustrasjoner. Videre anses også konsekvenser for friluftslivets interesser samt barn og unge som viktig. Dette er ivarettatt i forslag til planprogram. I tillegg er det i planprogrammet angitt at det skal gjøres en vurdering av forhold som bla teknisk infrastruktur, renovasjon, byggeskikk og estetikk, konsekvensutredning samt ROS-analyse.

Medvirkning

Naboer og offentlige myndigheter vil i forbindelse med oppstarts varsel og offentlig ettersyn få mulighet til å komme med innspill. Om det er behov for ytterligere informasjon, vil bli vurdert fortløpende i planprosessen, men legges i utgangspunktet ikke opp til ytterligere informasjonsmøter. Dette utfra planområdet er lite og at det på nåværende tidspunkt ikke anses å være behov for ytterligere informasjonsmøter eller lignende.

Utenom offentlige myndigheter og noen utvalg, vil grunneier og naboer bli varslet. Kommunedirektøren anbefaler at også hytteforening og vel i nærområdet varsles. Dette anses som spesielt viktig da man omregulerer grøntområde/friluftsområde til utbyggingsformål.

Annet

For mer detaljer vises det til vedlagte forslag til planprogram. Referat fra oppstartsmøte og planinitiativ er også vedlagt saken. Kommunedirektør mener at forslag til planprogram for Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på øvre Øyna, Revøy, plan ID 201904 ivaretar de krav som offentlige myndigheter stiller og anbefaler at utvalget vedtar at forslag til planprogram kan legges ut på offentlig ettersyn med minst 6 ukers høringsfrist.

Konklusjon:

Kommunedirektør mener at forslag til planprogram for «Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på øvre Øyna, Revøy» plan ID 201904 ivaretar de krav som offentlige myndigheter stiller og anbefaler at utvalget vedtar at forslag til planprogram kan legges ut på offentlig ettersyn med minst 6 ukers høringsfrist. Ift punkt om medvirkning, bør også hytteforeninger og velforening i nærområdet/Revøy varsles i forbindelse med oppstart og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 1 Planprogram
- 2 Referat oppstartsmøte