



Saksnr 2018/524 - Reguleringsplan -
Hvaler Park Boligsameie - Doknr 8
Arkivkode L12
Saksbehandler Aleksander Andreassen

Behandlingsrekkefølge		
Utvalg	Møtedato	Utvalgssak nr
Utvalget for samfunnsutvikling	29.08.2018	96/18

Offentlig ettersyn av planprogram - Hvaler park boligsameie, gnr 23 bnr 53 (Hvaler Resort)

Sammendrag

HS arealplan AS har på vegne av Hvaler Park Boligsameie AS utarbeidet forslag til planprogram for omregulering av gnr 23 bnr 53 med konsekvensutredning. Varsel om oppstart blir sendt ut samtidig som fastsetting av planprogram.

I Utvalget for samfunnsutvikling (UFS) den 31.01.2018 ble det gitt en prosessveiledende uttalelse med en anbefaling om å gå videre med prosjektet om å regulere Hvaler Resort til boligbebyggelse. Det ble deretter holdt et oppstartsmøte mellom planavdelingen og HS arealplan den 08.03.2018, hvor det ble gitt anbefalinger om å vurdere å legge til rette for flere boenheter. Rådmannen anbefalte at omreguleringen av 23/53 skulle konsekvensutredes.

Rådmannen anbefaler utvalget å vedta planprogrammet og legge planprogrammet ut til høring og offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart.

Saksopplysninger og vurdering

Bakgrunn

I UFS den 31.01.2018 ble det gitt en prosessveiledende uttalelse med en anbefaling om å gå videre med prosjektet om å omregulere Hvaler Resort til boligbebyggelse. Det ble deretter avholdt et oppstartsmøte mellom planavdelingen og HS arealplan den 08.03.2018, hvor det ble gitt anbefalinger om å vurdere å legge til rette for flere boenheter.

HS arealplan har på vegne av Hvaler Park boligsameie AS utarbeidet forslag til planprogram for omregulering av gnr 23 bnr 53 med konsekvensutredning.

Formålet med planarbeidet

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse innenfor eiendom 23/53. Ønsket omregulering innebærer å endre dagens bebyggelse samt legge til rette for etablering av ytterligere tre tomannsboliger med halvannen etasje. Parkeringsplassen som ligger på eiendommen skal opprettholdes, campingformålet i gjeldende plan blir endret til boligbebyggelse og naturvern.

Planområdet

Planområdet ligger i sin helhet innenfor gnr 23 bnr 53, langs fv. 108 på Kirkeøy. Området ligger utenfor tettstedsgrænse for Skjærhalden, men har en nokså sentral beliggenhet med en avstand til Hvaler kommunes rådhus på 1,3 km.

Dagens adkomstvei ønskes regulert, og denne berører delvis gnr 23 bnr 128 og 129. Planen berører også delvis gnr 511 bnr 8 for å sikre en god overgang til reguleringsplan 0111123, GS-plan for Tangenbekken-Skjærhalden. Innenfor planområdet er det i dag et konferansesenter og campingplass. Adkomstveien innenfor planområdet brukes også av 3 nærliggende fritidseiendommer og er avstengt med bom ned til Ørekroken. Eksisterende og ny bebyggelse vil ligge nordøst på eiendommen i god avstand fra nasjonalparken.

Behovet for utredninger

Endring av reguleringsplanformål fra «Spesialområde: Campingplass», og formål for «Fritidsbebyggelse» i kommuneplanens arealdel 2011-2023 til boligbebyggelse og naturvern vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger. Krav om konsekvensutredning og planprogram utløses fordi søknaden omfatter kapittel 2 § 6 bokstav b), reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I, pkt. 25, nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

For planer som utløser konsekvensutredning skal det utarbeides et planprogram etter pbl § 4-1. Planprogram er et verktøy for tidlig medvirkning og avklaring av viktige hensyn i planarbeidet. Planprogrammet skal legges til grunn for detaljplan med konsekvensutredning, og skal klargjøre rammer for planarbeidet. Det skal redegjøres for alternativer og avklares forhold som skal utredes i planforslaget.

Konsekvensutredning skal beskrive og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder:

- Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven
- Friluftsliv
- Landskap
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet
- Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen
- Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
- Barn og unges oppvekstsvilkår

Alternativer som blir vurdert

1. 0-alternativet: Dagens situasjon opprettholdes, regulert til campingformål og naturvern.
2. Eksisterende bebyggelse og anlegg omreguleres til boligformål og utvidet område for naturvern.
3. Eksisterende bebyggelse og anlegg omreguleres til boligformål, i tillegg legges det til rette for etablering av ytterligere tre nye tomannsboliger på eiendommen og utvidet område for naturvern.
4. Eksisterende bebyggelse og anlegg omreguleres til boligformål, i tillegg legges det til rette for etablering av ytterligere en eller to nye tomannsboliger på eiendommen og utvidet område for naturvern.

Konklusjon

Planprogrammet viser de ulike alternativer som skal bli vurdert og konsekvensutredet, og oppfyller alle kravene i pbl § 4-1. Rådmannen anbefaler å vedta planprogrammet og sende det ut til høring og offentlig ettersyn. Det skal samtidig varsles om oppstart av omreguleringen.

Vedlegg

1. Planprogram – Hvaler Park Boligsameie gnr 23 bnr 53

Hjemmelsgrunnlag

Plan- og bygningsloven § 4-1 og § 12-9.

Rådmannens forslag til vedtak

Rådmannen anbefaler Utvalget for samfunnsutvikling å vedta planprogrammet og sende det til høring og offentlig ettersyn, jf. pbl 12-9. Det skal samtidig varsles om oppstart av omreguleringen.

Hvaler kommune, 10.08.2018

*Dag Willien Eriksen
rådmann*

Behandling i Utvalget for samfunnsutvikling 29.08.2018:

Votering:

Enstemmig

Vedtak i Utvalget for samfunnsutvikling 29.08.2018:

Rådmannen anbefaler Utvalget for samfunnsutvikling å vedta planprogrammet og sende det til høring og offentlig ettersyn, jf. pbl 12-9. Det skal samtidig varsles om oppstart av omreguleringen.
