

Møtereferat

Regulering av Flatøyveien 136 og 125– avklaringsmøte om naboeiendom Flatøyveien 125

Tilstede:

Asbjørn Bua (arkitektene bbw)

Arvid og Jorid Mork (hjemmelshavere gnr/bnr 109/1)

Per Øyvind Bjørshol (hjemmelshaver (gnr/bnr 109/25)

Jan Brede Falkevik (planavdelingen)

Kristin Hoel Fugelsnes (planavdelingen) - referent

Sted: Vågeveien 4, 3 etg. Tid: 05.07.2019, kl. 12.00

Bakgrunn for møtet:

Oppstartsmøte for regulering av Bjørshols eiendom gjennomført.

Ønsket nytt formål (turist- og fritidsformål) er i strid med kommuneplanen. Bystyrets vedtak gir klarsignal til å starte regulering, med vilkår om at setter krav om at hele området avsatt til industri i kommuneplanen må inkluderes i planområdet.

Det er uheldig å starte regulering uten enighet med hjemmelshavere innenfor planområdet.

Formålet med møtet er å informere om konsekvensene dersom eiendommen reguleres.

Dagens planstatus:

I dag finnes det ikke reguleringsplan for området. Gjeldende plan er derfor kommuneplanen. Eiendommene er i kommuneplanen avsatt delvis til industriformål, delvis til LNF. Deler av Morks eiendom er avsatt til LNF hvor spredt boligbebyggelse er tillatt (Fylkesmannen har uttalt at dette formålet ikke er gyldig. Derfor må området anses som vanlig LNF-område).

Kommuneplanen er under revidering. Ny kommuneplan er planlagt vedtatt høst 2020.

Mork har i 2016 sendt innspill om endring av formålet i kommuneplanen. Dersom det utarbeides reguleringsplan for området, bør kommuneplanen endres i tråd med ny reguleringsplan.

Om reguleringsplan:

Ved å utarbeide en reguleringsplan for eiendommen vil man bestemme fremtidig bruk og utvikling/bygging som kan finne sted på eiendommene.

I og med at arealet er avsatt til industri har bystyret tidligere tatt stilling til om de tillater bebyggelse i strandsonen. Det vil likevel krever reguleringsplan som hjemler bygging i strandsonen. Man kan regulere inn rettigheter til å bygge i strandsonen.

Selv om det reguleres inn muligheter for utvikling så er det ikke krav til å bygge.

Endring av reguleringsformål kan påvirke verdien på eiendommen. Det ligger et potensiale her som kan utnyttes.

En reguleringsplan gjelder helt til nyere plan overtar. Endring kan skje i fremtiden, men lite sannsynlig.

Ønsket utvikling på eiendom eid av Bjørshol:

Bjørshol ønsker å bruke tomte si til utleie av fritidshytter, og vil derfor lage en reguleringsplan som hjemler for dette. Aktuelt arealformål på tomte er turist- og fritidsbebyggelse.

Det er planlagt småskala utbygging på eiendommen, maks to etasjer, fire enheter. Dette vil nok ikke ses som for høy utnyttelse.

Kommentar fra Mork: Bebyggelsen over sundet er særegen. Synd hvis den gamle brygga ikke bygges opp igjen i samme stil.

Forslag til regulering nevnt for eiendommen til Mork:

Delvis LNF (landbruks, natur og friluftsliv). Turist- og fritidsformål i området hvor eksisterende bygg står. Sette formålsavgrensning som muliggjør utvikling.

Dersom det er ønskelig med mer utvikling bør dette foreslås nå i forbindelse med reguleringsplanprosessen.

Spørsmål knyttet til mulig økt ferdsel på Morks eiendom:

Mork stiller spørsmål ved at økt utleievirksomhet kan føre til at flere mennesker benytter deres eiendom til friluftsliv. Også rundt deres bygg som brukes til utleie.

Bjørshol mener dette vil vise seg å ikke bli et problem i praksis.

Friluftslovens regler for ferdselsrett vil gjelde.

Regulering til fritidsbebyggelse eller fritids- og turistformål på Morks eiendom vil kunne ha en privatiserende effekt.

Videre prosess

Kommunen ønsker skriftlig bekreftelse på avtale om samregulering fra partene. Forslag til reguleringsformål må planlegger og hjemmelshavere bli enig om. Kostnadsfordeling legger ikke kommunen seg borti.

Mork bekrefter i møte at de godtar at planoppstart kan kunngjøres.

Det foreslås at når innspill er innkommet kan Mork og planlegger møtes for å diskutere mulige løsninger for regulering av Morks eiendom.

Prosessen kan stoppes om nødvendig, også etter at oppstart er meldt.

Med hilsen

Kristin Hoel Fugelsnes

Plan- og byggesak

Kristiansund kommune