



## SAKSFRAMLEGG

### K - Detaljregulering for Fossøy - Søknad etter pbl § 12-14 - Forenkla planprosess

Utval	Møtedato	Utvalsak
Formannskapet	20.03.2025	19/25

Saksframlegg godkjent av kommunedirektør Laila Thorsen 12.03.2025.

#### Vedlegg

- 1 K - Reguleringsplan Fossøy - Søknad etter forenkla planprosess
- 2 BESTEMMELSER TIL REVIDERT - REGULERINGSPLAN FOR FOSSØY - 25-01-2025 - ENDELIG.doc

#### Faktiske tilhøve

Interkommunalt plankontor har mottatt søknad om endring av detaljreguleringsplan for Fossøy, planid 201001. Søknaden behandlast etter plan- og bygningsloven § 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan.

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Vedlagt saken ligger forslag til reviderte bestemmelser og revidert plankart. Utdrag fra søknaden: Forslagstiller Vrådal Golf og Hyttepark AS har ønske om å endre deler av planen for å betre aktivitektstilbudet knyttet til utvidelse av forsamlingshuset og parkeringsområdet nedenfor – og ved småbåthavna, bading i Fossøytjønni og golfbanen med anlegg av et nytt tee-område (utslagsted) for hull 5 i nordøstre del.

Det legges opp til å anlegge brygge for turistbåten Fram og atkomstveg fram til brygge betinger forlengelse av veg KV8.

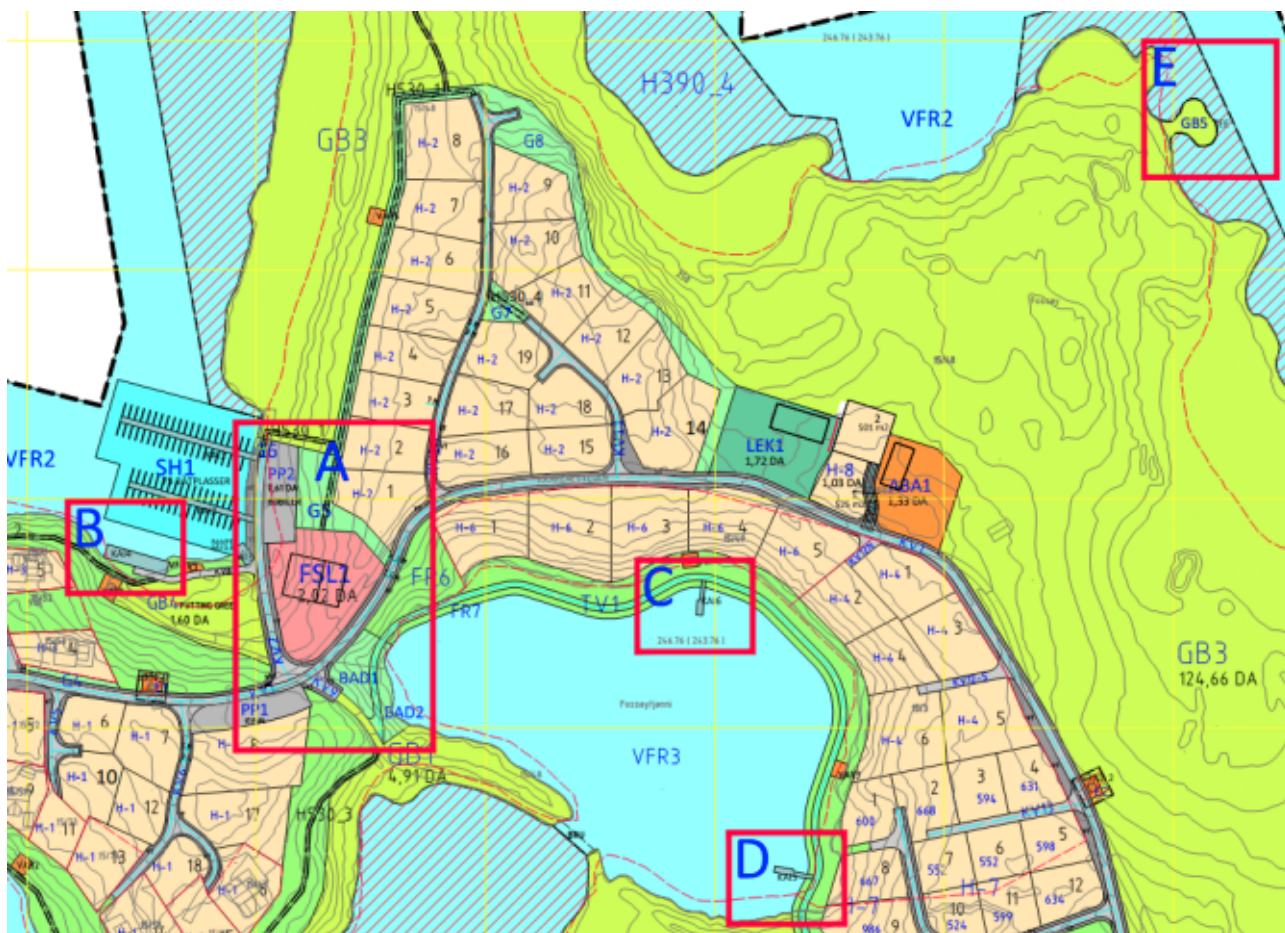
Byggegrense tas bort fra reguleringsplankartet, og det foreslås at det skal være mulighet til å oppføre 3 bygg pr tomt.

Ifølge kviteseid kommunes delegeringsreglement § 12-14, 2 ledd kan kommunedirektøren vedta små, ubetydelige endringer/utfyllinger i reguleringsplan, det kan også delegeres til administrasjonen. Når det gjelder mindre endringer og utfyllinger innenfor hovedtrekka av reguleringsplanen kan det legges til planutvalget med mulighet for delegering til administrasjonen.

Administrasjonen velger å legge forslaget fram for formannskapet for innspill og synspunkter før saken sendes på høring til naboer, berørte og myndigheter hvis saksområde blir berørt.

### Vurdering

Administrasjonen mener at de foreslåtte endringene kan behandles etter § 12-14, andre ledd. Endringer i plankartet er markert med bokstavene A, B, C, og D.



**I område A** er det ønske om å utvide formål FSL1 (forsamlingslokale) og utvide PP2 og 3(parkeringsplass).

Formålet UN1 (uthus/naust/båthus) fjernes for å gjøre plass til større parkeringsplass. Dette synes logisk selv om G1-5 blir noe mindre.

I tillegg er det ønske om å legge inn badeområder merket med formål BAD 1 og 2.

Kommentar:

Dette vil gjøre det mer attraktivt for gjester/turister og hytteeiere å kunne ha en bade plass i nærheten som kan benyttes. Tiltakene som skal gjennomføres vil ha en positiv effekt for golfbanedriften, og bruk av golfbanen. Det vil være et godt tilbud for hytteeierne på Fossøy, hotellgjester ved Straand Hotel og annet turistbesøk.

**I området B** er det foreslått å legge inn mulighet for å bygge en brygge for turistbåten FRAM samt forlenge veien KV8 fram til bryggen.

I **område C** ligger det en eksisterende badebrygge i tillegg er det ønske om å legge inn en ny badebrygge i **område D**.

**Område E** ligger i hensynssone H390\_3 (annen fare – Golfbane over vann). Det er foreslått en utbedring av utslagsområde (GB5) for hull 5 på golfbanen.



Bildene viser utslagsområde for Hull 5 slik det fremstår i dag. Det er foreslått at området skal utbedres og gjøres noe større og gis et høyere nivå ved utfylling med sandmasser og tilpasses tiliggende golfbaneområde og strandområde på sør- og nordsiden, ved slake overganger og med gress og plen som kan slås med gressklipper – med god tilgjengelighet og tilfredsstillende forbindelse mellom golfbane og utslagsområde for hull 5.

Søknaden inneholder også foreslått endringer og presiseringer i bestemmelsene. Forslag til endringer/presiseringer er merket med rød tekst i vedlegget « **Bestemmelser revidert** ». Når det gjelder § 5 i bestemmelsene, vil det nå kunne tillates inntil 3 bygg pr tomt. Den totale utnyttelsen vil bære 30 % BYA, dette inkluderer fritidsbolig, anneks og uthus/garasje.

#### **Kommunedirektøren sin tilråding:**

Kommunedirektøren mener søknaden kan behandles etter pbl § 12-14 forenklet planprosess. De foreslåtte endringene både i plankartet og bestemmelsene er gjennomtenkt fra utbygger og vil kunne lette en eventuell byggesøknad. Samt være positivt siden Kvitesif kommune er en omstillingskommune.

Administrasjonen opplever en økning i dispensasjons behandlinger og en markant økning i ulovlige oppførte bygg på enkelte hyttetomter. Ved å fjerne byggegrensene som ligger i plankartet og sette inn avstandskrav, vil dette fremstå som mer forutsigbart for eventuelle gamle og nye hytteeiere.

Kommunedirektøren anbefaler at forslaget til endring av plankart og bestemmelser for Fossøy kan sendes ut på høring til naboer, berørte og myndigheter etter pbl § 12-14.

Dersom det ikke kommer innspill av vesentlig betydning, kan videre saksbehandling foretas administrativt.

**\*PBL §12-14, behandling etter forenklet planprosess/endring og oppheving av reguleringsplan.**

**Formannskapet si handsaming av sak 19/2025 i møtet den 20.03.2025**

**Handsaming i Formannskapet 20.03.2025**

Kommunedirektøren si tilråding vart samrøystes vedtatt.

**Vedtak i Formannskapet 20.03.2025**

Kommunedirektøren mener søknaden kan behandles etter pbl § 12-14 forenklet planprosess. De foreslåtte endringene både i plankartet og bestemmelsene er gjennomtenkt fra utbygger og vil kunne lette en eventuell byggesøknad. Samt være positivt siden Kvitesif kommune er en omstillingskommune.

Administrasjonen opplever en økning i dispensasjons behandlinger og en markant økning i ulovlige oppførte bygg på enkelte hyttetomter. Ved å fjerne byggegrensene som ligger i plankartet og sette inn avstandskrav, vil dette fremstå som mer forutsigbart for eventuelle gamle og nye hytteeiere.

Kommunedirektøren anbefaler at forslaget til endring av plankart og bestemmelser for Fossøy kan sendes ut på høring til naboer, berørte og myndigheter etter pbl § 12-14.

Dersom det ikke kommer innspill av vesentlig betydning, kan videre saksbehandling foretas administrativt.

---

*For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.*

*Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

*Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg, jf. § 1-9.*

*Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve en plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket gis anledning til å uttale seg, jf. § 1-9.*

*Kommunestyret kan i samsvar med kommunelovens regler, delegerer myndighet til å treffe vedtak om endringer i en reguleringsplan uten full planbehandling. Etter lovendringen i 2017 er adgangen til å gjøre endringer i en reguleringsplan uten full planbehandling blitt økt i betydelig grad. Denne endringen må ses i sammenheng med regjeringens ønske om å effektivisere planprosessen.*

*Søknad etter pbl § 12-14 skal forelegges berørte myndigheter før det treffes likt vedtak, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Hensikten er å avklare om en endring kan regnes som endringer som «i liten grad» vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går utover hoveddrammene for planen, og å få andre synspunkter på endringen.*

*Protester fra nabo eller berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Heller ikke vil enhver merknad fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær planprosess.*

*Bestemmelsen setter ingen spesiell frist for uttalelse, men det må gis en rimelig frist. Det legges til grunn at en rimelig frist vil kunne være på 2-3 uker. De ordinære kra til høring og offentlig ettersyn med frist på 6 uker vil ikke gjelde.*