

Til offentlige instanser,  
interesseorganisasjoner  
og berørte naboer/grunneiere

## **VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING AV GEITØYA I AVERØY KOMMUNE**

Det kunngjøres med dette at nevnte område tas opp til regulering i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8. Området skal detaljreguleres jf. pbl § 12-3.

**Adresse:** Atlanterhavsvegen 303/305 (gnr/bnr: 110/1, 110/4)  
**PlanID:** 20230002  
**Frist for merknader:** 20.10.2023  
**Fagkyndig arkitekt:** Reiulf Ramstad Arkitekter AS  
**Forslagsstiller:** Classic Norway Hotels

### **Hovedhensikt med planen**

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utvikling av eiendommen gjennom en helhetlig plan. Forslagstiller ønsker å utvikle nye overnattings- og opplevelsesfasiliteter, som et supplement til Håholmen Havstuer. Dette vil muliggjøre helårs drift av anlegget og et oppgradert landfast punkt.

Det vil legges til rette for at planområdet kan utvikle seg som et flerfunksjonelt område innenfor reiselivs- og kulturbaserte næringer. Det nye hotellet vil inneholde om lag 40 rom, driftsfunksjoner, administrasjon, restaurant, kjøkken og øvrige nødvendige støttefunksjoner til hele anlegget. Innenfor planområdet vurderes det også mer utadrettede småskala funksjoner og aktivitetshus.

Prosjektet vil således aktivisere en del av Atlanterhavsveien som har behov for oppgradering, trafikksikring og danne en landfast forbindelse til det historiske anlegget på Håholmen og Korsholmen.

### **Gjeldende plangrunnlag for området**

Planområdet inngår i plankart og -bestemmelser fra «Kommunedelplan Atlanterhavsveien» (2005). I bestemmelsene er det angitt særskilt for Geitøya: «Det skal utarbeides reguleringsplan med formål å regulere offentlig trafikk og sikre landanlegget til "Håholmen Havstuer". Annet landareal skal reguleres til spesialområde / friluftsområde. Sjøarealet skal reguleres til friluftsområde i sjø».

Det er tre typer arealbruk definert innenfor planområdet.

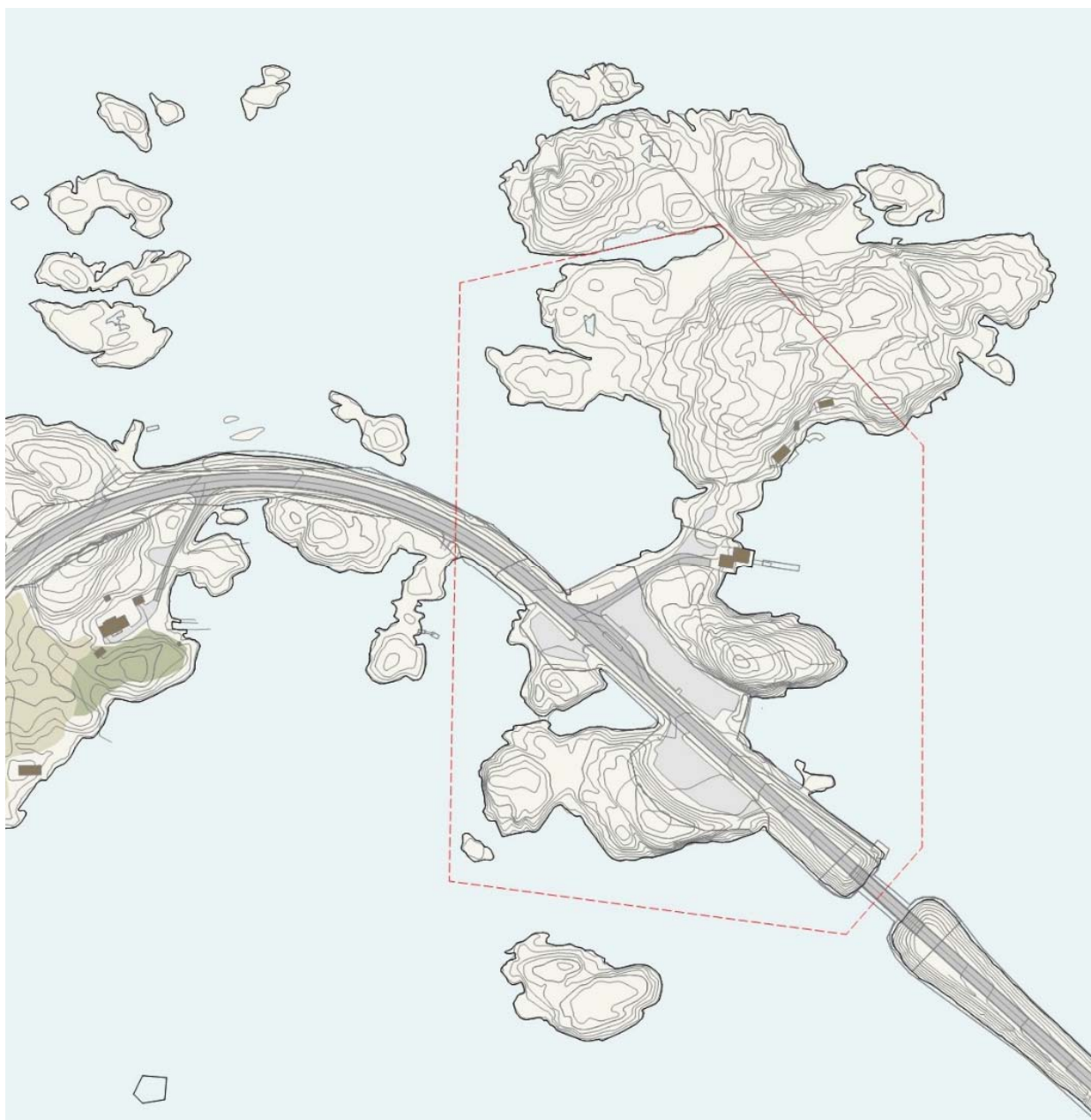
- Felt «E2» angitt som «Erverv (forretning/overnatting/spisested)» omfatter eksisterende anlegg og område der nytt hotell og hovedfunksjoner ønskes utviklet. Det er ikke definert noen øvrige bestemmelser for dette området.
- Felt «T2» og «T3» angitt som «offentlige trafikkareal» i tilknytning til Atlanterhavsveien, og «skal kunne nyttes til offentlig parkering, rasteplass for allmennheten, samt til nødvendige anlegg som hører med disse offentlige funksjonene».
- Øvrige arealer innenfor planområdet er angitt som «Landbruks-, natur- og friluftsområde» (LNF-område) med bestemmelse «Innenfor dette området er det ikke tillatt med nye/utvidelser av boliger og fritidsboliger». Det er her ønsket tiltak med klynger av småskalerte overnattingshytter.

## Planområdet

Planområdet er avgrenset som vist på vedlagte kart. Planområdet omfatter i hovedsak forslagsstillers eiendom (110/1) hvor tiltak om ny og endret bebyggelse foreslås, samt ikke tinglyst offentlig veigrunn (110/4). Naboieendommer på nordlig del av øya (del av 110/2 og 110/3) er ikke medtatt, men har tinglyste rettigheter som vil opprettholdes. Planområdets areal er omtrent 85 1/2 dekar.

Innenfor planområdet består eksisterende bebyggelse av ulike bygningsgrupper med én-etasje bygg. Bebyggelse på kaien er tenkt istandsatt mens formålet fortsatt er tenkt som støttefunksjoner til Håholmen, men også til det nye anlegget. Eksisterende fritidseiendom blir regulert til samme formål i detaljreguleringen.

Prosjektet vil foreslå ny bebyggelse med sammensatte volumer og byggehøyder som harmonerer med øvrig bygningsmiljø og anleggets historiske karakter. Nybygg vil i stor grad tilpasses historiske referanser fra Håholmen i form og plassering, men utføres i samtidens materialitet, detaljering og med dagens tekniske forskriftskrav.



## Vurdering om krav til konsekvensutredning (KU)

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (2017) §8 skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I og II konsekvensutredes, sistnevnte hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Planen legger til rette for en utvikling av overnattingsfasiliteter som er inkludert i vedlegg II, punkt 12c) "Turisme og Fritid: Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging". Planer som tilrettelegger for tiltak fra vedlegg II skal utredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10. Tiltakene som foreslås er en videreutvikling av eksisterende anlegg som inngår i felt E2 med definert arealbruk i kommunedelplanen til "Erverv (forretning/overnatting/spisested)". Planen legger også til rette for mindre tiltak med klynger av småskalerte hytter i nordre del av planområdet, som avviker fra overordnet plan.

Planområdet er del av registrert kulturlandskap «Hustadvika-Atlanterhavsveien» og fylkesveien er et fredet teknisk kulturminne. Arter av særlig forvaltningsinteresse (sterkt truet / sårbar) er tidligere observert og registrert på Geitøya. Tiltaket medfører omdisponering av angitt LNF-område i et viktig friluftsområde og turistdestinasjon, og det bør vurderes innvirkning på trafikale forhold og -sikkerhet. Området er utsatt for stormflo og bølgepåkjenning. Se også komplett vurdering i planinitiativet.

Det vurderes at planlagte tiltak utløser krav til konsekvensutredning etter §8. Det kreves ikke å utarbeide planprogram. Omfanget av utredningen tilpasses tema som er relevant for beslutninger i plansaken.

## Informasjon og merknader til melding om oppstart

Hvis du har innspill til planarbeidet, eller ønsker ytterligere informasjon, kan du kontakte:

Fagkyndig arkitekt: Reiulf Ramstad Arkitekter v/ Sigurd Strøm Nørsterud  
Adresse: Josefines gate 7, 0351 Oslo  
E-post: sigurd@rra.no

Frist for innsendelse av innspill og merknader er 20.10.2023.

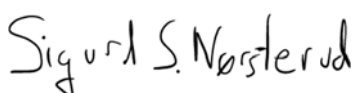
Varsel om oppstart, planinitiativ og referat fra oppstartsmøte finner du på Averøy kommunes websider: <https://www.averoy.kommune.no/kunngjoringer-horinger/>

## Videre saksgang

Etter at merknadsfristen er ute, vil merknader og innspill bli gjennomgått og vurdert. Selve planforslaget med konsekvensutredning vil så bli utarbeidet og oversendt kommunen for saksbehandling. Etter første behandling i kommunen vil reguleringsplanen bli lagt ut til offentlig ettersyn og det gis anledning til å komme med merknader og innsigelser mot planforslaget før videre politisk behandling og endelig planvedtak i kommunestyret.

Med hilsen

**Reiulf Ramstad Arkitekter**



Sigurd Strøm Nørsterud  
Arkitekt MNAL