

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
011/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.02.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	16/2663

Søknad om oppstart av reguleringsplan for fritidsbustader på del av gbnr 111/1, Skårnes

Vedlegg :

Vedk møte i Plan og miljøutvalget 31. august 2016201608010916Søknad om deling - gbnr 1111 Skårnes (141819)Kart (141820)Vedlegg til saka (141433)Svar på førespurnad om Lindås kommunen si handsaming av søknad om deling av areal til fritidseigedomar - Gbnr 1111 Skårnes (190320)

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-3, avslår plan- og miljøutvalet søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid for del av gbnr 111/1 for etablering av fritidsbustader. Det vert vist til saksutgreiinga for grunngeving.

.....

I medhald av plan- og bygningslova § 12-3, godkjenner plan- og miljøutvalet søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid for del av gbnr 111/1 for etablering av fritidsbustader.

Plan- og miljøutvalet - 011/17

PM - behandling:

Framlegg om å utsetja saka for å få ei synfaring frå A. Dyngen-Frp fekk 4 røyster og fall (Frp, H)

Framlegget frå H, Frp fekk 4 røyster og fall (H, Frp)

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 6 røyster (Krf, Ap)

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-3, avslår plan- og miljøutvalet søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid for del av gbnr 111/1 for etablering av fritidsbustader. Det vert vist til saksutgreiinga for grunngeving.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

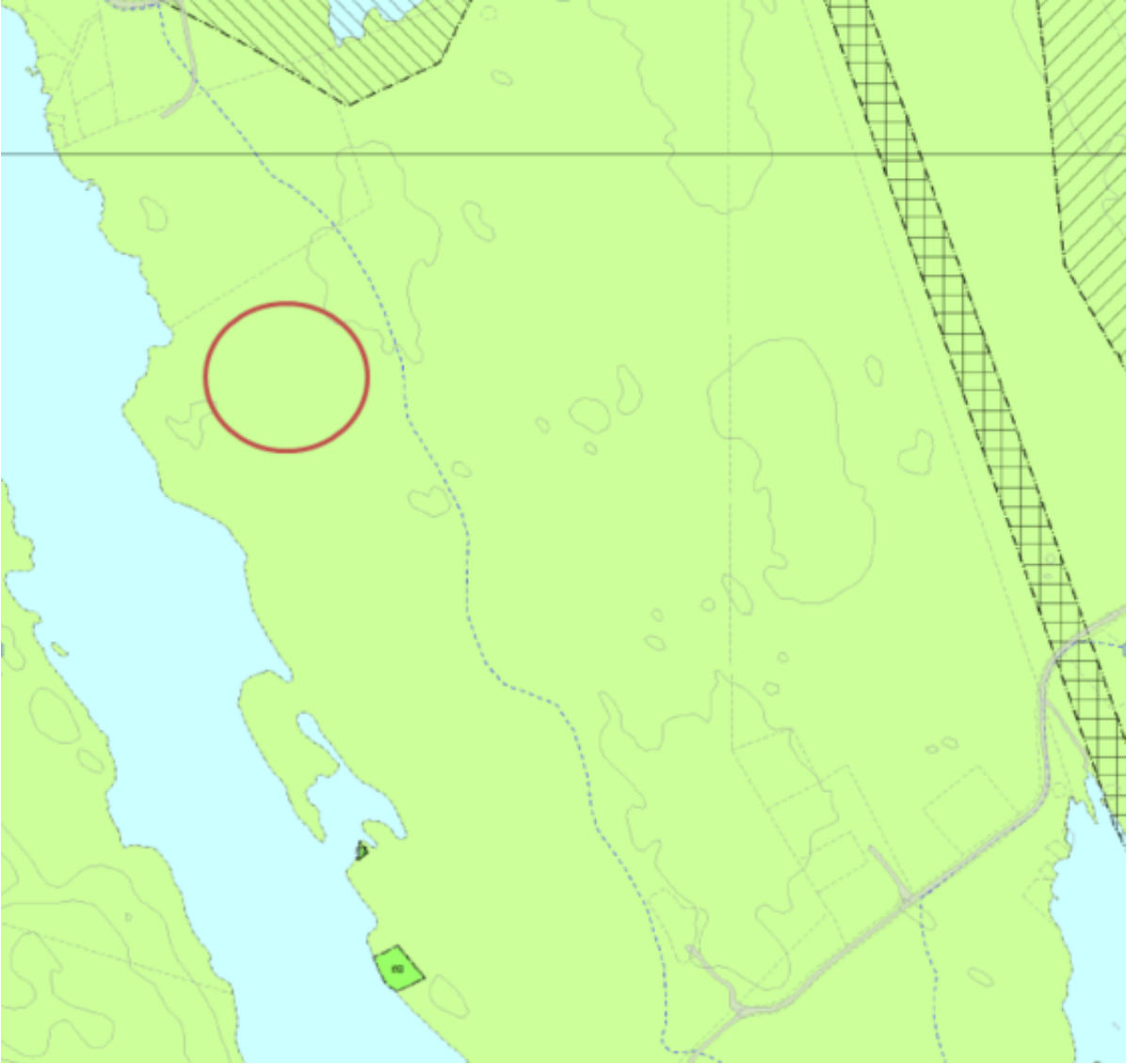
Bakgrunn

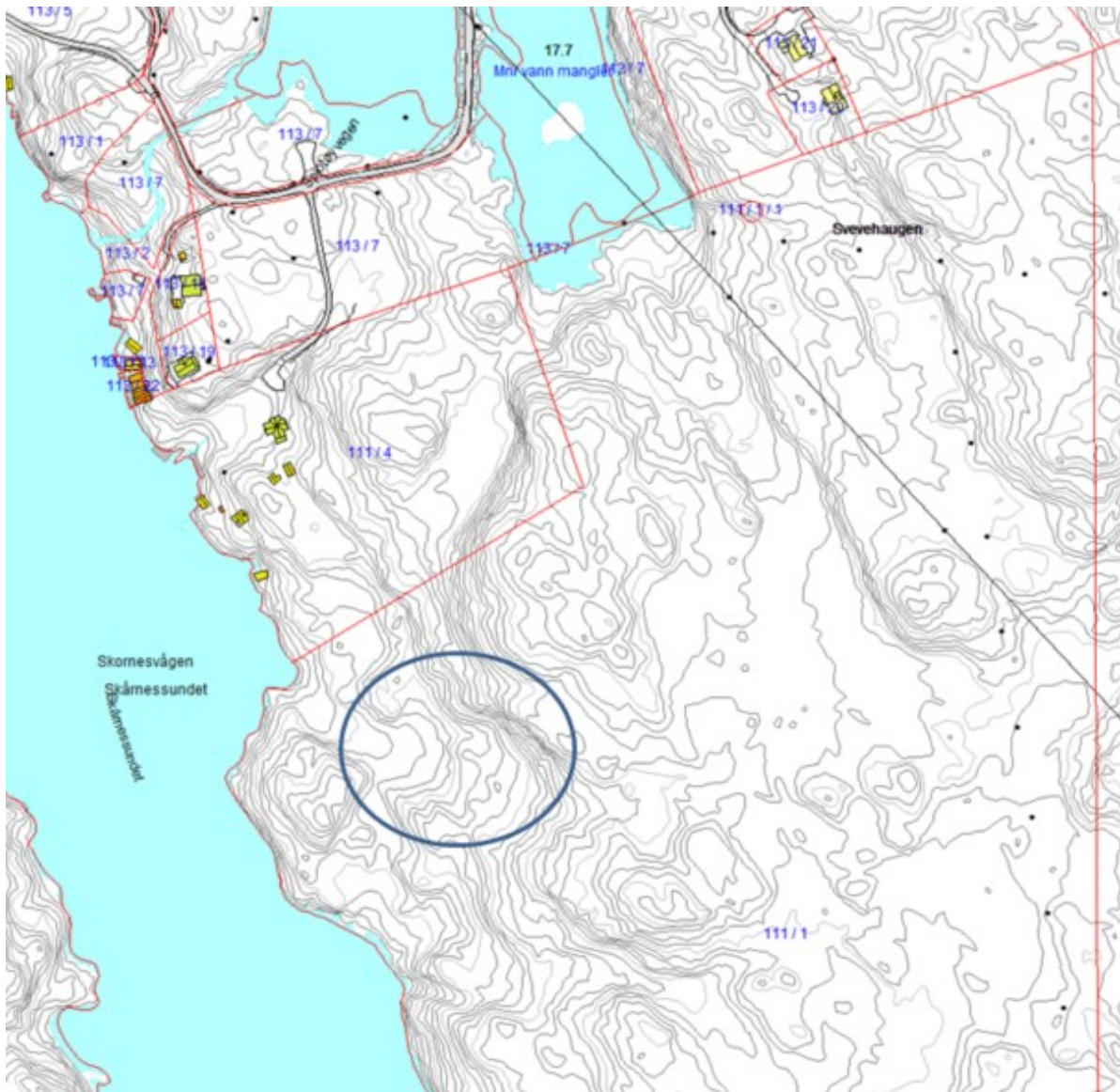
Saka gjeld søknad om oppstart av reguleringsplan for 4 fritidsbustader på Skårnes, gbnr 111/1. Bakgrunnen for at det er ynskje om å få delt frå 4 tomter til fritidsbustader er at det er ein del av eit arveoppgjer etter faren til syskena, der hovudgarden er overteke av femtemann og dei fire siste har blitt lova kvar si hyttetomt i arveoppgjeret. Syskena ynskjer å ha ein kopling til barndomsgarden vidare.

Det har vore søkt om frådelling av desse 4 tomtene tidlegare, men denne saka har ikkje vore gjort vedtak på, då planavdelinga har vurdert frådellinga til å vere for omfattande til å kunne ta gjennom ei ordinær delingssak. Det har difor vorte tilrådd at det må søkast om oppstart av reguleringsplan for det aktuelle området for å få regulert området til fritidsbustader. Det har også vore innspel til kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden i 2014, men her vart det ikkje opna opp for nye innspel til planarbeidet og innspelet vart ikkje vurdert teke med i planen. Dette har vidare tiltakshavarane klagt på og det har sem nemnt vore sendt inn ein søknad om frådelling av eit område av 111/1. Tidlegare søknader, kart og vurderingar gjort av planavdelinga er vedlagt søknaden.

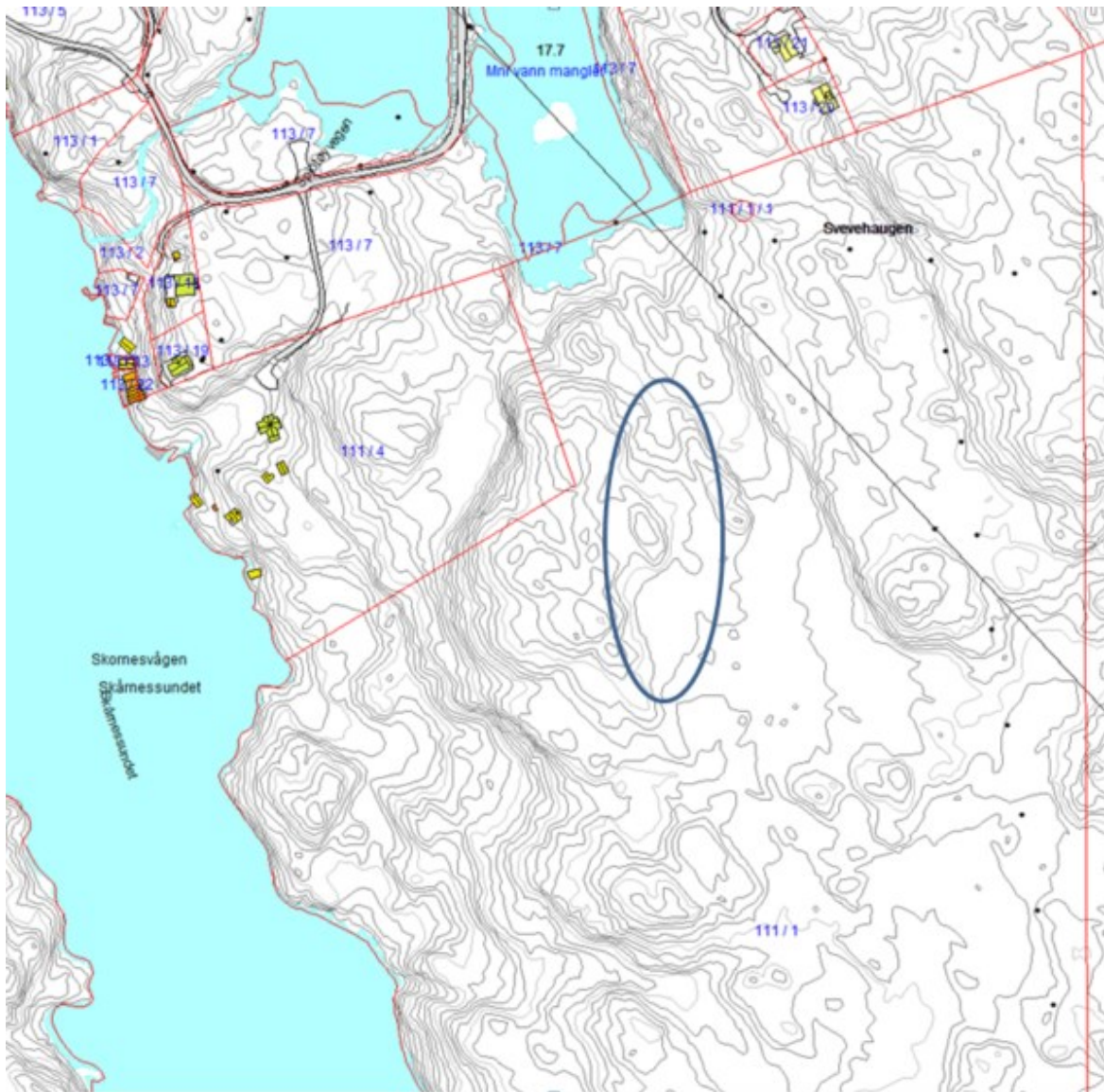
Delingssøknad vart levert inn i februar 2016 og det tok fram til sommaren 2016 å kome til ein konklusjon om at det må reguleringsplan til dersom ein ynskjer å få delt i frå området. Det vart i møte med kommunen konkludert med at kommunen skulle ta opp saka til politisk vurdering om det skal tillast oppstart av reguleringsplan for fritidsbustader. Kommunen har vidare hatt avgrensa kapasitet for sakshandsaming av reguleringsplanar og har ikkje klart å prioritere saka før no.

Det aktuelle området ligg i kommunedelplanen som LNF-område og området som er søkt frådelt ligg i tillegg innanfor område som er sett av som funksjonell strandsona. Utsnittet under viser området som vart søkt frådelt i kommuneplanen der den funksjonelle strandsona er vist som stipla line aust for området. Neste kartutsnitt viser matrikkelkart med koter i området og annan bebyggelse i nærleiken av området som ein ynskjer regulert.





Søkarane har også vist til at det kan vere mogleg å etablere tomtane utanfor den funksjonelle strandsona som vist på kartutsnittet under. Dette alternativet vil derimot føre til at fritidsbustadane vert meir eksponerte frå sjø.



Søkarane opplyser at ein ser for seg å etablere fritidsbustadane som ei klynge på ei om lag 5 dekar stor flate med ein gjenkjenneleg avstand til sjø, på lik line med fritidseigedomane nord for området. Det kan vere aktuelt med veg fram til fritidseigedomane, men parkering ved eksisterande veg og sti fram til eigedomane kan også vere ei god løysing. Standard for vatn og avlaup vil følgje gjeldande forskrift og det kan vere aktuelt å kople til eksisterande nett. Det vert vidare vist til at området er utmark og beiteområde og fritidsbustadane vil kunne tilpassast dette føremålet. Det er ikkje avdekkja kjende aktuelle problemstillingar knytt til landbruksdrift, bonitet, faresoner, kulturlandskap, naturmangfald, bruk av strandsona og liknande som kan gjere at tiltaket vil vere til ulempe for området i følgje søkar.

Søkarane peiker vidare på at reguleringsplan skal utformast i samsvar med gjeldande krav for Lindås kommune og at søkarane er klar over at planprogram og konsekvensutgreiing kan verte påkrevd. Det vert også opplyst at ein gjerne stiller på synfaring om ynskjeleg.

Det vert elles vist til vedlegga for utfyllande opplysningar i søknaden.

Vurdering

I samband med delingssøknad for det aktuelle området, var det utarbeidd ei førebels vurdering av søknaden. Denne ligg som vedlegg til søknaden. Vidare var representantar for administrasjonen på synfaring i det aktuelle området, der ein såg på kva lokalisering som kunne vere den optimale om det skulle etablerast fritidsbustader i det aktuelle området. Her vart området nærast sjøen trekt fram som mest aktuelt, då dette er mest skjerma for innsyn frå sjøen, samstundes som landbruksinteressene her er relativt små. Det vart avdekka at mogleg tilkomstveg gjerne kan leggest på baksida av terrenget slik at den ikkje vert synleg frå sjøsida. Denne vil då i hovudsak ligge utanfor funksjonell strandsone. Konklusjonen frå synfaringa var at det truleg kunne la seg gjere å etablere fritidsbustader i området, men at ein for å kunne løyse alle omsyn som tiltaket må ta i høve natur, friluftsliv, landbruk, tilhøvet til sjø osv., må det truleg lagast reguleringsplan for området. Om dette vert gjort kan det truleg etablerast fritidsbustader i området utan å kome i konflikt med viktige omsyn som er satt i kommunedelplanen i følgje rapporten frå synfaringa.

Synfaringa og den førebelse vurderinga i samband med delingssaka legg grunnlag for den vidare vurderinga av mogleg oppstart av reguleringsplan som planavdelinga no har gjort. Det vert konkludert i tidlegare vurdering av det omsøkte tiltaket at det aktuelle området ikkje har spesielt stor verdi i høve landbruksdrift og truleg er mest aktuelt som utmark og beite for eventuelt landbruk i området. Vidare er plasseringa av fritidsbustadane gunstig i høve innsyn frå sjø, då det stort sett er frå nord det truleg vil vere noko innsyn til området. Det er heller ikkje avdekka spesielle naturverdiar i området og ein kan få fram eventuell veitilkomst utan at dette vil føre til noko spesiell eksponering frå sjø, der hovudvekta knytt til friluftsliv vil vere.

Når det gjeld omsynet til den nyleg vedtekte kommunedelplanen er dette eit tilhøve som må vege tungt i denne aktuelle saka. Sjølv om planen vart vedteke seint etter at planen var på høyring, og som søkar viser til ikkje opna for nye innspel sjølv om det var gått 3 år sidan førre høyringsrunde, så er det likevel ein heil fersk arealplan som ligge føre. I tillegg er det fastsett ein funksjonell strandsone som skal sikre strandsoneverdiar for ålmeta i planen. Det å utfordre kommunedelplanen for etablering av fritidsbustader vil etter administrasjonen si vurdering kunne føre til at denne vert sett vesentleg til side, og vil kunne føre til presendensverknad for tilsvarande saker andre plassar innanfor planområdet. Kommunedelplanen skal vere ein styringsreiskap for politkarane og administrasjonen, og å sette denne til side i så stor grad som det her er snakk om meiner administrasjonen vi svekke planen i høve andre saker som vil kunne dukke opp. Sjølv om det vert sett krav om reguleringsplan vil det etter administrasjonen si vurdering verte vanskeleg å seie nei til tilsvarande regulering av områder som gjerne ligg gunstig til ut frå ei enkelt vurdering av aktuelle tema, men som gjerne ikkje er vurdert i ei heilskapleg samanheng som ein kommunedelplan gjer.

Vidare er det også berre førebelse vurderingar som er gjort, og det er ikkje klart korleis eventuelle naboar i området vil forholde seg til eit slikt tiltak. Vidare kan ein også tenke seg at talet på fritidsbustader kan auke i framtida, og ein kan då få eit større område med fritidsbustader som ikkje er vurdert opp i mot andre aktuelle lokalitetar i kommunen. Administrasjonen ser det heller ikkje som sannsynleg at regionale mynde vil kunne akseptere eit så stort avvik frå ein nyleg vedteken kommunedelplan. Det er også langt unna næraste område som er sett av til fritidsbustader, noko som tilseier at ein ikkje har sett for seg slik utbygging i dette området gjennom planprosessen.

Administrasjonen vil også peike på at det vil vere naudsynt med planprogram og konsekvensutgreiing for det aktuelle planarbeidet, noko som er kostnadsdrivande for planfremjarane sjølv om det vert opplyst i søknaden at dei er klar over dette. Ser ein dette opp i mot risikoen for at regionale mynde vil kunne reise motsegn mot eit planframlegg for

dette området, vil administrasjonen også frarå at kommunen opnar opp for at tiltakshavarane skal få ta denne risikoen. Det vil jo sjølvstøtt vere opp til planfremjar om dette er verdt ein risiko, men dette er altså ikkje noko administrasjonen vil tilrå.

Prosess ved positivt vedtak vil vere at det vert satt opp eit oppstartsmøte for reguleringsplanarbeidet, der ein gjennomgår kva som skal utgreiast gjennom planarbeidet og prosess for reguleringsplanen. Vidare vil planframlegg verte utarbeidd og levert inn til handsaming i kommunen og dette vil så verte lagt ut på høyring.

Konklusjon:

Oppsummert så kan ikkje administrasjonen tilrå at det vert opna opp for regulering av fritidsbustader i området, då dette vil sette omsyna bak kommunedelplanen vesentleg til side. Sjølv om det er gjort vurderingar på at området isolert sett kan vere eigna for etablering av fritidsbustader, meiner administrasjonen at dette bør gjerast i overordna samanheng, der ein ser på heilskapen i eit større område når ein vurderer moglege område for fritidsbustader. Administrasjonen vil også peike på mogleg presedensverknad i tilsvarande saker ved ei opning for regulering i området og at det er langt til næraste område der det er sett av areal til fritidsbustader innanfor kommunedelplanen.

.....