

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
095/15	Plan- og miljøutvalet	PS	10.06.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	15/2249

Gbnr 215/2 Eidsnes. Oppstart av privat reguleringsplan.

Vedlegg:

Søknad om oppstart av reguleringsarbeid - Eidsnesvegen - gbnr 215/2 Eidsnes ytre
Søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid
Eidsnesvegen
Illustrasjonsplan_Eidsnesvegen
Fotomontasje_Eidsnesvegen

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i pbl §12-1 gjev Lindås kommune løyve til å starte privat reguleringsplanprosess for del av gnr.215 bnr.2 i samsvar med søknad om løyve til å starte planprosess.

Det vert sett følgjande vilkår:

- konsekvensutgreiing må gjennomførast, særleg med omsyn til verdiane i LNF området og kvalitetane i kulturlandskapet
- planen bør så tydeleg som mogeleg gjere greie for bustadane sin plassering i terrenget, val av hustype o.s.v. Føresegner må formulerast slik dei er bindande for dei som skal bygge og sikrar at sluttresultatet vert slik ein føre speglar i reguleringsplanen.

.....

Plan- og miljøutvalet - 095/15

PM - behandling:

Rådmannen sitt alternativt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune syner til gjeldande arealplan og til §12-3 i pbl, og finn at det ikkje er grunnlag for å gje løyve til oppstart av planarbeid for del av gnr.215 bnr.2 slik det er søkt om.

Tiltaket er i strid med kommuneplanen sin arealdel, det har vore vurdert i samband med kommuneplanprosessen, og vart då forkasta. Det er uheldig å gje løyve til slikt privat planarbeid som er i strid med overordna plan – då det lett kan skape presedens. Dette vil svekke arealplanen som styringsverktøy for kommunen.

Saksopplysningar: **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Eigedom: gnr.215 bnr.2 Eidsnes
Adresse for eiged.: Eidsnesvegen 107A, 5913 Eikangervåg
Type tiltak: Oppstart av privat reguleringsplan
Heimelshavar: Egil Magnar Eidsnes
Søker: Ard arealplan v/Hedvig Godvik Olsen

Saka gjeld:

I oktober 2014 vart det søkt om løyve til dele frå to bustadtomter frå denne eigedommen. Tomtene skulle nyttast av eigaren sine søner. Ved gjennomgang av denne søknaden, meinte administrasjonen at det var så mange uavklarte element i saka, at det var meir naturleg og eventuelt utarbeide ein reguleringsplan for området der bustadtomtene var tenkt oppretta, samt noko større areal rundt.

Administrasjonen hadde møte med tiltakshavar der dette vart diskutert. Administrasjonen har og vore på synfaring, slik at ein saman med tiltakshavar kunne diskutere dei utfordringane som finst på staden, og som ein eventuelt må take omsyn til når det skal leggjast til rette for bustadbygging.

Denne prosessen mellom tiltakshavar og administrasjonen leidde fram til at søknad om deling vart trekt attende, og ein no heller vil freiste å få klarsignal for å starte opp ei privat reguleringsarbeid.

Det er søknaden om løyve til oppstart av reguleringsarbeidet som her ligg føre til handsaming.

Planstatus og situasjon på staden:

Gnr.215 bnr.2 er landbruk. Samla areal er vel 400da, slåttemark er nær 90da og innmarksbeite vel 60da. Eigedommen er i full drift, og det er eigaren sjølv som driv.

Eigedommen ligg i LNF område som og er omsynssone landbruk oL19. Dette er eit område på 760da der jordsmonnet for det meste er fastmark. Areal er i drift stort sett med sau. Det er særst flott kulturlandskap. Åkerholmar med edellauvskog er spreidd ut i slåttemarken. Til dels er det store eiketre i denne lauvskogen. Området er eksponert mot sør, med flott strandsone og vidt utsyn. Området er noko oppstykket av spreidd busetnad og fritidseigedommar. Areal ein tenkjer seg nytta til bustadbygging ligg utanfor funksjonell

strandsone.

Området som ein no ønskjer å regulere til bustadbygg er på nær 10da. Det ligg i tilknytning til tunet på eigedommen, rett sør og vest for bustadhuset. Arealet er i gardskartet for eigedommen klassifisert som innmarksbeite.

Synfaringa viste at arealet ikkje held kvalitetane til innmarksbeite, slik desse kjem fram i rettleiinga frå Skog & Landskap. Det økonomiske kartet for området som var ferdigstilt i 1982, syner området som grunnlendt lauvskog av høg bonitet. Dette samsvarar med bruken av området i dag, og stadfester plansøknaden som hevdar at arealet aldri har vore nytta til beite eller annan landbruksproduksjon.

Søknaden om løyve til å regulere området, karakteriserer området som «ei bratt skråning med kupert terreng og ein del bart fjell i dagen, ueigna til nokon form for bruk slik det ligg i dag.»

Dette er i samsvar med slik tilhøva er på staden. Området er ein haug/skråning med lauvskog og framstår som del av det flott kulturlandskapet på staden, sjølv om det ligg litt i utkanten av området opp mot Eidsnesvegen og tunet på bruket.

Ny søknad og tilhøvet til tidlegare søknader:

Tiltakshavar hadde innspel i samband med rullering av kommuneplanen, om å få legge ut eit bustadfelt på eigedommen sin. Det var det same området som ein no søker om, men det var monaleg større enn tiltaket som det her gjeld.

Framlegget vart ikkje komme i møte: «Forslaget er ikkje i samsvar med måla om å styrke sentra i kommunen. Det er ikkje behov for så mange bustader her. Forslaget er konfliktfylt ut frå omsynet til kulturlandskap og dyrka mark.»

Konflikten sett i høvet til kulturlandskapet er truleg den same i dag, medan reduksjon i omfang i det nye forslaget, for ein stor del heilt tek bort konflikten med dyrka mark.

Kort presentasjon av planskissa:

Planområdet omfattar om lag 10da skrånande grunnlendt fastmark der det i dag vekst kratt og lauvskog. Det er skissert oppføring av inntil 5 nye einbustadar . Tilkomst til området vert frå ein sideveg. Det er planlagd ny og utvida avkøyring til Eidsnesvegen. Dette vil sikre betre tilgjenge også for eksisterande eigedommar som nytta denne avkøyringa i dag.

Bustadane er plassert i skråninga og det vert presisert at bustadane vil «bli tilpassa og lagt i terrenget slik at dei sklir inn i landskapet på best mogeleg måte.»

Det er sett av buffersone på 10 meter mot fulldyrka jord som ligg nedanfor feltet. Eit lite areal på 0,9da overflatedyrka jord som ligg i feltet er planlagd nytta til felles leikeareal/grøntområde.

Vurdering og tilråding:

Kommuneplanen med arealdelen er ganske ny. Den tok til å gjelde hausten 2011. Oppstart av ny planprosess er tenkt hausten 2016, men kva tema som vert teke inn i planprogrammet er enno ikkje avgjort. Men truleg vil bustadbygging vere eit tema som ein tek opp då.

Private framlegg til reguleringsplanar «må med omsyn til innhaldet, følgje opp dei hovudtrekka og rammene som kommuneplanen sin arealdel trekker opp». Ved vesentlege avvik gjeld krava i pbl §4-2 – det vil seie kravet om konsekvensutgreiing.

Søknaden om tiltaket drøfter dette, og konkluderer med at konsekvensutgreiing ikkje bør

vere naudsynt då planen er liten og tilsynelatande ikkje utfordrar nokon tematikk knytt til overordna verdiar for samfunnet.

§12-10 i lova presiserer at det berre er når planen er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, og verknadane av tiltaket er gjort greie for i overordna plan, at ein ikkje treng å gjennomføre KU.

Tiltaket det her gjeld har mindre omfang, men er samstundes heilt i strid med kommuneplanen. Området er LNF ,med hovudvekt på landbruk. Området har særskilt vern med omsyn til landbruk gjennom omsynssone.

Tiltaket vil få verknad for kulturlandskapet, då det ligg slik til at det vil verte synleg frå fleire kantar og frå sjøen. Skisse til plan legg vekt på å skjerme tiltaket frå områda rundt, og ta omsyn til kulturlandskapet ved val av byggestil og byggemåte, samt fargeval og materialval.

Tiltaket ligg utanfor funksjonell strandsone.

Til fordel for prosjektet talar at det vert sær fine tomtar, utkøyring på Eidsnesvegen vert betra for alle som nyttar vegen, løysing for avløp vert godkjend etter standarden i dag. Det er trong for bustadtomter. Eit fortettingsområde som ligg i nærleiken, har plass til to bustadar i perioden, men har synt seg vanskeleg å utnytte. Truleg grunna manglande vegløyisingar og ei blanding av heilårs- og fritidsbusetnad.

Ein må og gje tiltakshavar rett i at arealet som er tenkt nytta ikkje har nemnande verdi for landbruket, og er plassert slik at det ikkje vil føre til konflikt med landbruksareal i drift.

Største utfordringa slik administrasjonen ser det, er presedens av å gje løyve til oppstart av planarbeid som er i strid med arealføremålet midt i planperioden. Vidare er det utfordringane knytt til det sermerkte og vakre kulturlandskapet. For kvar gong ein av desse rike haugane i landskapet vert teke til bustadbygging «av di dei ikkje har verdi for landbruket», vert presset på resten av haugane større, samstundes som tilhøva for å drive landbruk og vert forringa – rett og slett av di området endrar karakter frå ein stad for landbruk til en stad for busetnad?

Framlegg til vedtak:

Med heimel i pbl §12-1 gjev Lindås kommune løyve til å starte privat reguleringsplanprosess for del av gnr.215 bnr.2 i samsvar med søknad om løyve til å starte planprosess.

Det vert sett følgjande vilkår:

- konsekvensutgreiing må gjennomførast, særleg med omsyn til verdiane i LNF området og kvalitetane i kulturlandskapet
- planen bør så tydeleg som mogeleg gjere greie for bustadane sin plassering i terrenget, val av hustype o.s.v. Føresegner må formulerast slik at dei er bindande for dei som skal bygge og sikrar at sluttresultatet vert slik ein førespeglar i reguleringsplanen.

Alternativt:

Lindås kommune syner til gjeldande arealplan og til §12-3 i pbl, og finn at det ikkje er grunnlag for å gje løyve til oppstart av planarbeid for del av gnr.215 bnr.2 slik det er søkt om.

Tiltaket er i strid med kommuneplanen sin arealdel, det har vore vurdert i samband med kommuneplanprosessen, og vart då forkasta.

Det er uheldig å gje løyve til slikt privat planarbeid som er i strid med overordna plan – då det

lett kan skape presedens. Dette vil svekke arealplanen som styringsverktøy for kommunen.

.....