

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
121/15	Plan- og miljøutvalet	PS	02.09.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/2611

Søknad om oppstart av reguleringsplan - Jydalen, Fammestad

Vedlegg:

Søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-8 samtykker plan- og miljøutvalet i at det vert varsla oppstart av planarbeid for del av gbnr 24/4, der areal avsett til LNF i kommuneplanen vert regulert til bustad. Det må utarbeidast konsekvensutgreiing for tiltaket.

Plan- og miljøutvalet - 121/15

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-8 samtykker plan- og miljøutvalet i at det vert varsla oppstart av planarbeid for del av gbnr 24/4, der areal avsett til LNF i kommuneplanen vert regulert til bustad. Det må utarbeidast konsekvensutgreiing for tiltaket.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Saka gjeld:

Ard Arealplan har på vegne av grunneigar Anders Myking Fammestad og NHB Bustad Vest AS søkt om oppstart av reguleringsarbeid for del av gbnr 24/4. Årsaka til at ein søker om oppstart er at ein ynskjer å gjere eit makeskifte av areal avsett til bustadbygging i kommuneplanen, med eit areal sett av til LNF.

Det vert i søknaden vist til at det eine av to areal på eigedomen som er sett av i kommuneplanens arealdel, vart avsett lengre aust enn det som opphavleg var tiltenkt. Det er snakk om det nordre området som vart satt av i kommuneplanen som er feilplassert. Arealet er plassert på ein skrent, og er soleis lite eigna til bustadbygging utan store terrenginngrep. I tillegg vil tilkomstveg til området ville måtte gå over dyrka mark. Arealet ligg også innanfor omsynssone for landbruk.

Det alternative arealet som er omsøkt regulert, ligg inntil det sørlege området som ligg inne som bustadareal i kommuneplanen. I tillegg vil det ligge i tilknytning til eksisterande bustader på eigedomen. Dei aktuelle områda er vist i vedlegget til saka.

Tiltakshavar ynskjer å regulere heile området, slik at ein kan regulere det avsette bustadområdet tilbake til LNF, medan ein regulerer det omtalte LNF-området til bustad. På denne måten får ein føreteke eit makebytte på dei to areala, slik at ein totalt sett står att med eit meir samla bustadområde som vil krevje mindre terrenginngrep for etablering av bustader.

Det er vidare gjort ei markslagsanalyse, som viser at det aktuelle området som ein ynskjer regulert, i hovudsak inneheld skog av høg bonitet og myr. Området i dag ligg inne i kommuneplanen inneheld skog av høg bonitet, og tilkomst til området vil måtte gå gjennom eit område med fulldyrka mark. Det er vidare ikkje registrert viktige naturtypar eller sårbare artar innanfor det aktuelle planområdet.

Plankonsulent har også gjort ei førebels vurdering om det vil vere krav om konsekvensutgreiing, og konkludert med at det ikkje er behov for konsekvensutgreiing.

Vurdering

Administrasjonen har vurdert søknaden om oppstart av reguleringsarbeid og har hatt oppstartsmøte med plankonsulent og tiltakshavarane om reguleringa. Når det gjeld dei aktuelle områda, meiner administrasjonen i utgangspunktet at omdisponeringa er eit positivt grep for å få ei meir føremålstenleg utvikling av bustadområdet som er sett av i kommuneplanen. Plasseringa av det aktuelle nye bustadområdet vil samle bustadane på ein betre måte, samstundes som ein tek betre omsyn til både naudsynte terrenginngrep og behovet for å bruke fulldyrka landbruksjord til tilkomstvegen.

Vidare vil ein ved å regulere området som er sett av til bustad i kommuneplanen til LNF, sikre at dette området ikkje vert nytta til bustadføremål i tillegg til det nye området som no vert regulert. Administrasjonen meiner dette er eit godt grep når ein først skal føreta det føreslåtte makebyttet.

Vidare meiner administrasjonen at ein må konsekvensutgreie LNF-området som er føreslått regulert til bustad, men at ein kan innlemme konsekvensutgreiinga i planskildringa til planen og at det ikkje er naudsynt med fullt planprogram for denne konsekvensutgreiinga.

Konsekvensutgreiinga må omfatte dei same utgreiingskriteria som ein ville vurdert i kommuneplanssamanheng for å vise eventuelle konsekvensar av tiltaket.

Oppsummert meiner administrasjonen at det omsøkte makeskiftet kan tilråast, på bakgrunn av at ein får eit meir samla bustadområde og mindre terrenginngrep som følge av tiltaket. Omdisponeringa må likevel konsekvensutgreiast for å sikre at eventuelle negative konsekvensar er tilstrekkeleg belyst før eit eventuelt vedtak av reguleringsplan.