

Osterøy kommune
v/Planavdelingen
Postboks 1
5293 Lonevåg
E-post: post@osteroy.kommune.no

Mars 2022

Arealinnspill til kommunedelplanen sin arealdel

Viser til kunngjøring på www.osteroy.kommune.no og ønsker med dette å komme med innspill til den igangsatte rulleringen av kommunedelplanen sin arealdel. Innspillet gjelder utvidelse av LNFR-areal med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse.

Hvor

Området ligger på Raknes og utvidelsen gjelder for en sone som i dag består av ubebygde utmark. Området ligger i tilknytning til et areal som i arealplankartet er definert som LNFR-spredd og det søkes om en utvidelse av dette arealet. Vedlagte kart (vedlegg 1) viser eksisterende område med LNFR-spredd og hvilket areal det søkes utvidelse for. Omkringliggende område består av spredt bebyggelse, både fritidsboliger og helårsboliger, og det vil være naturlig at det også i utvidet område tillates bebyggelse av samme karakter. Endringen vil medføre en naturlig fortetting av en eksisterende bebyggelse som allerede har godt tilrettelagt kommunal infrastruktur.

Den ubebygde utmarken i det omsøkte området er del av en landbrukseiendom (gbnr. 110/2), men eiendommen har aldri vært drevet kommersielt og har hatt minimal drift siden 60-tallet fram til driften ble helt avviklet i 2002. Arealet det søkes utvidelse for består verken av dyrket jord eller dyrkbar jord. Jorden er ikke egnet til jordbruksproduksjon, og det vil heller ikke være mulig å bruke det til dette formålet i fremtiden. En formålsendring vil derfor ikke føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, og heller ikke gi en negativ endring av kulturlandskapet. Tvert imot vil man kunne ivareta landskapet på en bedre måte dersom det tillates oppføring av tiltak i området.

Områdene som er tiltenkt nybygg (utmark) vil med minimale inngrep i naturen kunne få enkel tilkomst til kommunal vei via eksisterende privat vei. Områdene har også enkel tilkomst til kommunalt vann- og avløpsanlegg. Det vil være enkelt for nye tiltak i området å koble seg til vann- og avløpsanlegget som kommunen nylig har installert på Raknes. Dette vil følgelig sikre kommunen flere nye abonnenter. Det vil være ønskelig at det totalt innenfor hele området tillates oppføring av minimum 4 nye helårs- og/eller fritidsboliger.

I veilederen som Kommunal- og moderniseringsdepartementet har laget (2020) for Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder er det på s. 21 listet en del kriterier som bør sjekkes dersom man vurderer å endre et område fra LNFR til LNFR-spredd. Dersom man kan svare nei på de fleste av disse sjekkpunktene er området godt egnet til LNFR-spredd. For det omsøkte området er svaret nei på alle sjekkpunktene og vil ifølge veilederen derfor være godt egnet til LNFR-spredd (vedlegg 2).

Hvorfor

I kommuneplanen sin samfunnsdel 2020 - 2030 står det:

Det er viktigare og meir realistisk å arbeide for å få utflytta ostringar til å flytte attende, enn å arbeide for nytilflytting. Ei viktig oppgåve for kommunen vil vere å leggje til rette for at dei unge vender attende til kommunen etter ferdig utdanning (s. 10).

I kommuneplanen står det vidare at Osterøy kommune skal leggje til rette for vekst i tilknytning til eksisterende kommunesentre, lokale sentre og bygder, og at kommunen i størst mulig grad skal fremme fortetting i kommunesenter, områdesenter og bygder (s. 25).

Hovedgrunnen til at det søkes om utvidelse av LNFR-spredd er å gjøre det mulig for utflyttede ostringer å flytte tilbake til bygden der de har vokst opp og som de har en tilhørighet til. En utvidelse vil tilgjengeliggjøre areal for oppføring av helårsboliger og/eller fritidsboliger og dermed kunne bidra til tilbakeflytting og/eller nyetablering for utflyttede ostringer. Mange ostringer ønsker å vende tilbake til Osterøy etter endt utdanning eller etter å ha vært bosatt i andre kommuner i noen år. Mangel på areal godkjent for bygging av boliger på Raknes gjør dette utfordrende.

For mange utflyttede ostringer vil det ikke være et alternativ å bosette seg på en plass som har regulerte boligområder, men som ligger i et område de ikke har tilknytning til (for eksempel et av senterområdene). Da velger de fleste heller å bli boende der de er eller å bosette seg i andre kommuner, og dermed går Osterøy kommune glipp av muligheten til å få nye innbyggere.

En utvidelse av LNFR-spredd vil gi vekst og videreutvikling av Raknes som bygd og bidra til at kommunen når sine mål om å styrke utviklingen av Osterøy i sin helhet og å gjøre kommunen til en mer attraktiv kommune å bosette seg i.

Totalt sett vil fordelene ved å utvide dette området helt klart utveie ulempene. En utvidelse av LNFR-spredd vil gi minimale negative konsekvenser for miljø og samfunn og vil i stedet bidra til en positiv bygdeutvikling i samsvar med kommunen sin arealstrategi.

Med vennlig hilsen,



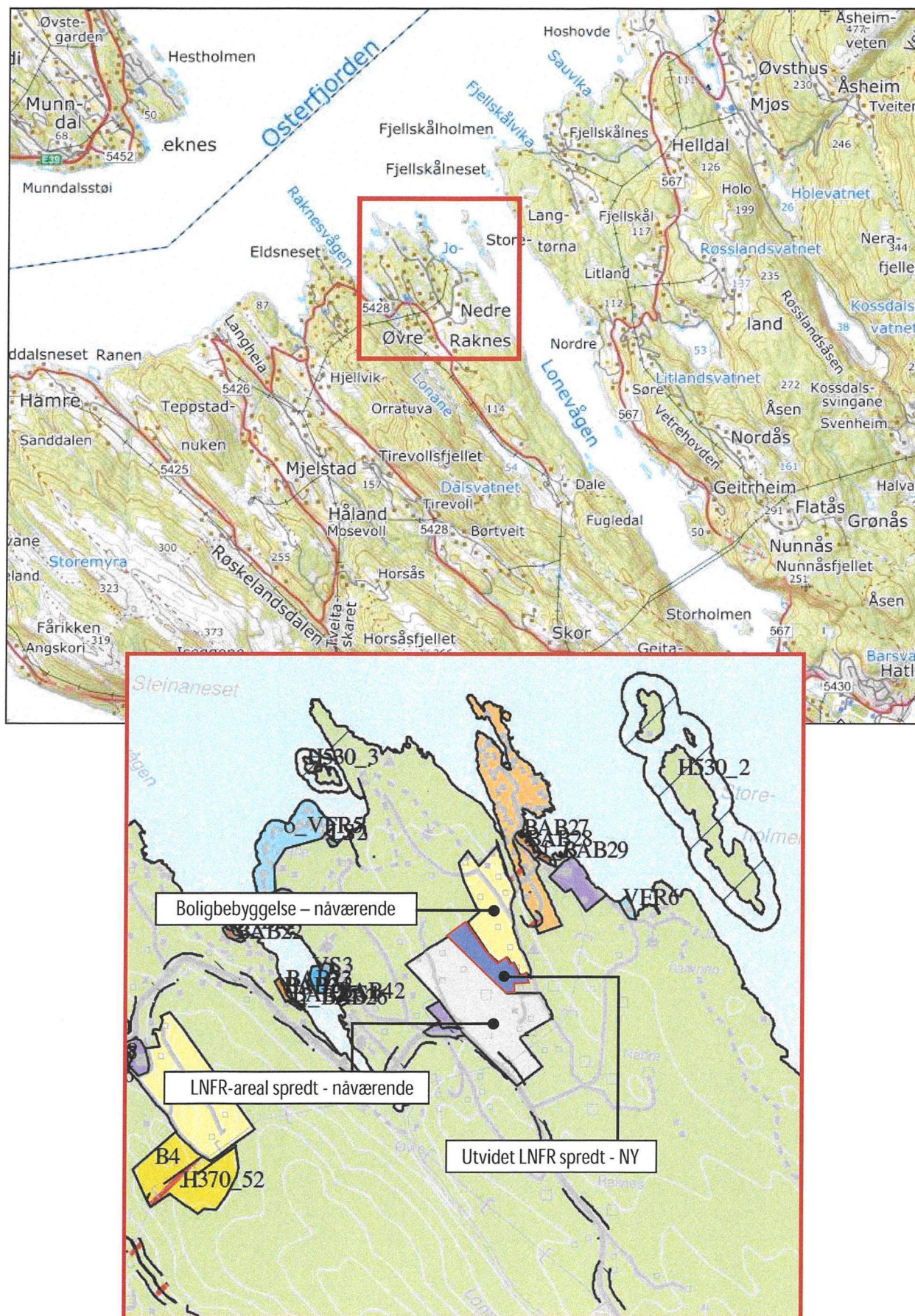
Agnes Raknes

Grunneier gbnr. 110/2

Vedlegg:

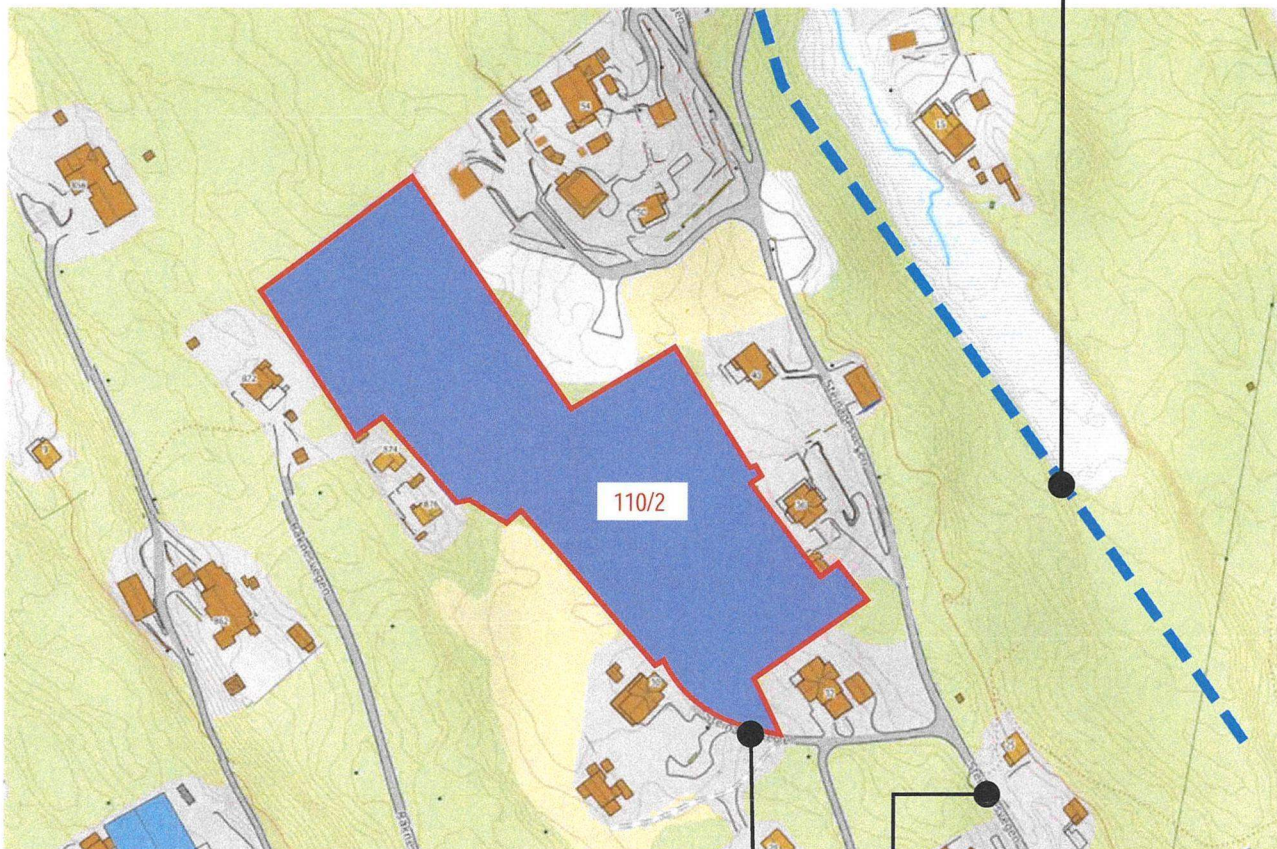
1. Kart over området: LNFR-spredd nåværende, LNFR-spredd ny og infrastruktur
2. Liste over kriterier for vurdering av LNFR-spredd

Vedlegg 1 - LNFR spredt nåværende, LNFR spredt utvidet område, vei, vann og avløp.
 RAKNES, OSTERØY



RAKNES, OMRÅDE SØKE OM ENDRING

OFFENTLIG VANN OG AVLØP



PRIVAT VEG

Kommunal VEG

VEDLEGG 2 – Liste over kriterier for vurdering av om et område egner seg til LNFR spredt

Boks 2.1 Aktuelle kriterier for vurdering av om et område egner seg til LNFR spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Områdene vurderes ut fra om det kan svares nei (=egnet) eller ja (= mindre egnet) på et eller flere av spørsmålene og hvorvidt det er mulig å gjøre tiltak for å avbøte eventuelle negative konsekvenser:

- Er det fare for steinsprang, skred eller flom, jf. pbl § 28-1? Det må ikke bygges i flom- eller skredutsatte områder.
- Ligger området innenfor rød eller gul sone for trafikkstøy (vei/bane/fly/båt)?
- Kan arealdisponeringen komme i konflikt med eller gi negativ påvirkning av kvaliteter i landskapet eller verdifulle landskap og kulturmiljøer?
- Kan arealdisponeringen komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner eller sikringssoner rundt disse, eller vedtaks- eller forskriftsfredete kulturminner/ kulturmiljøer?
- Kan arealdisponeringen påvirke verneområder, truede naturtyper eller leveområder for truede plante- og dyrearter?
- Fører arealdisponeringen til nedbygging av dyrka eller dyrkbar jord, eller kan den medføre driftsulempet for landbruksvirksomheten?
- Fører arealdisponeringen til innskrenking av reindriftens areal, eller andre driftsulempet for reindriften?
- Har arealdisponeringen liten avstand til viktige friluftsområder eller omfattes arealer innenfor 100-metersbeltet langs sjø eller sone med byggeforbud langs vassdrag avsatt i kommuneplanen?
- Er det stor avstand til offentlig vei, kollektivtransport, skole, barnehage og sentrumsfunksjoner?
- Er det vanskelig eller svært kostbart å sikre tilgang til egnet vann og avløp?
- Medfører arealdisponeringen økt ulykkesrisiko eller dårlige gang- og sykkelforbindelser?

Kilde:

Veileder Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020) for Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder s. 21