

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
067/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	30.09.2020
079/20	Formannskapet	PS	14.10.2020
	Heradsstyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Pelle Engeseter	20/600

Prinsippavklaring Kløyvarinden, detaljregulering

Vedlegg:

Vedlegg 1

Vedlegg 2

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Rådmannen (politisk organ) kan ikkje tilrå tiltakshavarane sitt ynskje om detaljregulering av heile eigedomen på Kløyvarinden, då tiltaket er i strid med overordna plan (KPA). Før kommunen kan handsame saka på nytt trengs det nokre avklaringar. Desse må takast i samband med ny kommuneplan.»

Plan- og kommunalteknisk utval - 067/20

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes tilrådd (1H,1AP,1SP,1FRP,1KRF)

PL - vedtak:

«Utvalet kan ikkje tilrå tiltakshavarane sitt ynskje om detaljregulering av heile eigedomen på Kløyvarinden, då tiltaket er i strid med overordna plan (KPA). Før kommunen kan handsame saka på nytt trengst det nokre avklaringar. Desse må takast i samband med ny kommuneplan.»

Formannskapet - 079/20

FS - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes tilrådd (2SP,2AP,1H,1KRF,1SV,2FRP)

FS - vedtak:

Innstilling til vedtak i heradsstyret:

«Heradsstyret kan ikkje tilrå tiltakshavarane sitt ynskje om detaljregulering av heile eigedomen på Kløyvarinden, då tiltaket er i strid med overordna plan (KPA). Før kommunen kan handsame saka

på nytt trengst det nokre avklaringar. Desse må takast i samband med ny kommuneplan.»

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Dette er ei sak med oppstart i 2015 og med lite aktivitet i fram til no.

Tiltakshavarane ønskjer detaljregulering av heile eigedomen, gbnr 118/129, inkludert den av tomta som ligg utanfor byggeområdet B4 i kommuneplanen.

Tiltakshavarane ber om politisk avklaring av føresetnadane før vidare planarbeid og spesielt angående :

- Regulering i strid med overordna plan
- Planarbeidet avgrensast til eigedomen 118/129 og ikkje heile B4, ev. med tilkomst frå kommunal veg

Tiltakshavarane ønskjer i tillegg fritak for gebyr for regulering i strid med overordna plan. Rådmannen vurderer dette å vere ei administrativ sak og vil av den grunn ikkje bli handsama i denne saka.

Tiltakshavarar:

Trond Hjellvik, Bodil Hjellvik Askeland, Gro Hjellvik, Arnhild Hjellvik og Onar Hjellvik.

Området ligg i og ved B4 Hjellvik i KPA (jf. kartutsnitt under). Om lag ¾ deler av eigedomen ligg i B4, den resterande delen ligg i LNF. Tiltakshavarane ønskjer å regulere berre den delen av B4 som utgjer deira eigedom, samt den delen av eigedomen som ligg i LNF.



Eigedomen var opphavleg tenkt som hyttetomter av foreldra til tiltakshavarane. Tiltakshavarane ønskjer regulering av fem tomter på gbnr 118/129 i B4 i KPA, samt del av eigedomen (om lag 2,6 daa) som ligg utanfor B4 (vist i kartutsnitt under). Tiltakshavarane ønskjer å nytte eigedomen til fritidsbruk, og dei ønskjer å regulere anten til bustadføre mål eller til fritidshus (hytte). Det er i dag nokre hytter i området like nord for tomta.

Det vert i tillegg vurdert å søkje om regulering av 2 – 4 einingar for sal som bidrag til finansiering av utbygginga. Sidan framlegget er i strid med gjeldande KPA ynskjer tiltakshavar politisk handsaming av om dei

1. kan få regulere berre si tomt av B4, og
2. 2) om dei kan få byggje i strid med overordna plan (KPA) .

Av di tiltaket krev ei prinsipiell avklaring ønskjer også rådmannen politisk handsaming.

Oppstartsmøtet i 2015 stilte krav om politisk handsaming av plan av di del av plan er i strid med overordna plan. Tiltakshavarane meiner det må kunna gjevast løyve til regulering også av dette

arealet. Argumentet er at det er snakk om eit relativt avgrensa areal som likevel er avgjerande for tiltenkt bruk. Ved siste rullering av kommuneplanen vart det utført konsekvensutgreiing av innspelsområdet (del av tomt i LNF), og området vart teke ut av B4. Grunngevinga var at det kunne oppstå konflikt med friluftsliv og nærliggjande vassdrag.

Kløyvarinden utgjer ein åsrygg mellom Hjellvikvågen og Hjellvikåsen bustadfelt. Området er noko kupert og stadvist bratt, grunnlendt og relativt skrint med lyngmark og noko furuskog. Området ligg vest- og nordvendt med utsikt mot Hjellvikbygda i vest og Osterfjorden i nord. Det omsøkte området ligg avskjerma mot aust og nord-aust. Det er sams tilkomst fram til Avkjørsla (Kløyvavegen) for området som og er felles med nokre hyttetomtar nord for området. Området ligg i utkanten av friluftslivsområdet Orratuva. Det går tursti langs åsryggen (som iflg. tiltakshavar vil bli tatt inn i planen. Hovudstien mot Tirevollsfjellet startar frå bustadfeltet (Hjellvikåsen) der det er parkeringsplass og sett opp infotavle. Herifrå går stien sørover like aust for det omsøkte området. Veg og avlaup samt kommunalt vatn er bygd fram til tomtegrensa.

Eigedomen utgjer totalt ca 10,7 daa. Aktuelt byggjeområde for bustader med veg og anna utgjer 7,5 daa. Av dette utgjer tryggleiks-/byggjeforbodssone høgspenst ca. 1,6 daa og del av tomt i LNF om lag 2,5 daa. For bustader, veg og anna står det att innanfor B4 ca. 3,5 daa.

Veg og avlaup samt kommunalt vatn er bygd fram til tomtegrensa, og det går ein mindre veg ut i frå tilkomstveg til bustadområde på Hjellvikåsen. Vegen utgjer i dag sams tilkomst fram til avkjørsla for dei aktuelle tomtene og nokre fritidseigedomar nord for tiltakshavar.

Tidlegare vedtak

Det vart i frådelingsvedtak i 2012 (sak 105/12), gjeve løyve til frådeling av dette arealet for bustadføremål og anna. Det vart her gitt krav om regulering for dette føremålet. Det vart sett som vilkår at arealet vert regulert som byggjeområde for bustadføremål med meir innan 5 år. Fristen gjekk ut i 2017.

Vurdering

Denne saka krev tre avklaringar.

1. Regulering i strid med overordna plan: Del av eigedomen (ca 2,6 daa) i LNF
2. Regulering berre av eigen eigedom i B4
3. Om utbygging i området skal vere i form bustadtomter eller hyttetomter (fritidseigedom)



Biletet til venstre syner B4 før revisjonen av KPA i 2011. Kartutsnittet til høgre syner eigedommen til tiltakshavarane vest for B4 i KPA som skal til revisjon. Området lengst sør og utanfor B4 er i LNF (innspelsområdet).

Regulering i strid med overordna plan: Med bakgrunn i at Osterøy kommune ikkje ønskjer ein utbyggingspolitikk basert på dispensasjonar frå overordna planar, finn ein det vanskeleg å gå inn for at det vert regulert i LNF-område.

Ein er samstundes klår over at regulering av dette området (del av tomt i LNF) kan vere avgjerande for at samtlege fem tiltakshavarar kan realisere areal til utbygging. Ved rulleringa av kommuneplanen i 2011 vart det utført konsekvensutgreiing av innspelsområdet (del av tomt i LNF). Plangrensa vart då justert i høve turveg som går gjennom innspelsområdet, samt justert slik at ein ikkje er innanfor 100-meter-belte i strandsona i andre deler av opphavelege B4. Ein kan ikkje sjå at det er avdekka vesentlege omsyn som tilseier at nær halve eigedomen vart teken ut ved revisjon i 2011. Det vart i KU gitt merknad om at sti gjennom området som fører til viktig turområde må takast omsyn til. Dette punkt kunne vært avklart gjennom avbøtande tiltak. Tiltakshavarane har skriftleg formidla at dette vil bake inn tiltak i plan som tek omsyn til stien. Denne stien, saman med at «Strandsona er reg som B viktig», vart vurdert til å vere middels negativt (-2). Innspelsområdet ligg meir enn 100 meter frå strandsona, dette punktet gjaldt området nord for eigedomen som óg vart teke ut i 2011. Avgjerda om ta innspelsområdet ut frå B4 kan på denne bakgrunn synest å vere dårleg grunngeve. Dette gjev vidare grunnlag for å vurdere å ta innspelsområdet inn att i B4 ved komande revisjon av KPA.

Regulering berre av eigen eigedom i B4: Rådmannen vil i utgangspunktet ikkje rå til at regulering av deler av område satt av til bustadbygging. Dette er ei prinsipiell avgjersle. Det er likevel slik at denne saka har fleire nyansar som kjem fram under.

B4 grensar opp mot det noverande byggjefeltet i Hjellvikåsen mot sør. Eigedomen til tiltakshavarane ligg heilt aust i B4. Hovudeigar i B4 har fram til i dag ikkje vist interesse for å legge tomter ut for sal. Det er i dag også framleis uselde tomter i feltet i Hjellvikåsen og tomter innanfor B4 vil truleg ha mindre gunstig lokalisering enn desse. For tiltakshavarane verkar det av den grunn lite meningsfullt for å få realisere eige utbygging å måtte leggje ned arbeid og ressursar i å regulere eit areal den største grunneigaren ikkje har interessa av å ta i bruk. Det er i tillegg lite hensiktsmessig, i følge tiltakshavarane, å detaljregulere eit felt der svært lite er avklara både av omfang og korleis området i det heile er tenkt å bli utvikla.

Ved revisjon av KPA i 2011 vart det vist til at det ville bli behov for B4 grunna folketalstilvekst framover. Denne føresetnaden gjeld ikkje lenger då den demografiske situasjonen i kommunen med utgangspunkt i 2020 tal frå SSB ikkje vil bli prega av vesentleg folketilvekst fram mot 2035. Det er med andre ikkje behov for B4. Det vart også argumentert med at området ligg i tilknytning til Hjellvik og såleis stetta kommunen sin arealbruksstrategi om å leggje nye bustadområde i tilknytning til eksisterande bygde område. Dette er rett tenkt, men situasjonen i dag med nye statlege retningslinjer og innskjerping i kommuneplanens samfunnsdel av kvar nye bustadbyggeområde skal kome, tilseier at B4 ikkje lenger er aktuelt som bustadområde. Dette vil bli vurdert i den komande revisjonen av KPA som er venta starte ved årsskiftet 2020 - 2021.

Bustadtomter eller tomter til fritidsbustader

Tiltakshavarane har ikkje ønskje om å bu på eigedomen, men ønskjer i utgangspunktet å byggje ut fritidsbustader på eigedomen. Nord for eigedomen ligg eit område med 12 hytter og etablering av fem hytter kan såleis bli sett som ei utviding av det eksisterande hytteområdet. Tiltakshavarane er likevel innstilt på å byggje bustader på eigedomen til eige bruk om kommunen ønskjer det. I høve til gjeldande KPA er den del av eigedomen som ligg i B4 avsett til bustader, medan innspelsområdet ligg i LNF. Dersom B4 i komande revisjon av KPA vert teke ut som bustadutbyggingsområde vil det bli LNF-spreidd, noko som opnar opp for løyve til både spreidd bustad- og fritidsutbygging utan tilknytning til landbruksdrift. Det vil då bli eit krav at omfang og lokalisering av utbyggingane vil bli nærare gitt i planen, samt at føremålet blir vist.

Rådmannen foreslår at avgjerda om reguleringsføremål (bustad- eller fritidshus) vert avklart i samband med revisjon av KPA.

Med bakgrunn i ovanstående ber tiltakshavar om avklaring av føresetnadane før vidare planarbeid og spesielt angående dei punkta dei har framheva:

- Regulering i strid med overordna plan (område i eigedom gbnr 118/129 i LNF)
- Fritak for gebyr for dette
- Planarbeidet avgrensast til eigedomen 118/129, ev. med tilkomst frå kommunal veg, i B4

Folkehelse

Tiltaket ligg ved eit turområde og vil såleis vere i pakt med kommunen sine folkehelsestrategi.

Miljø

Tiltaket vil ikkje kome i vesentleg konflikt med verken naturverdiar og biologisk mangfald, eller friluftslivsinteresser. Sti i området må takast omsyn til i eventuell regulering.

Økonomi

Veg og avlaup samt kommunalt vatn er bygd fram til tomtegrensa, og det går ein mindre veg ut i frå tilkomstveg til bustadområde på Hjellvikåsen og fram til eigedomsgrensa.

Konklusjon

Rådmannen har stor forståing for saka til tiltakshavarane, men kan ikkje kome med tilråding i strid med overordna plan. Ei mogeleg løysing kan vere at området B4 vert teke ut av KPA ved komande revisjon og får nytt arealføremål LNF-spreidd. Det må også gjelde det området av eigedomen som ligg utanfor B4, noverande LNF-område. Grunngevinga for dette er at området opphaveleg var del av B4, men vart teke ut av B4 på feil grunnlag.

Tiltakshavarane vil etter dette kunne søke om regulering av tomter i LNF-spreidd og slik unngå å kome i konflikt med overordna plan. Tidspunkt for å søke regulering vil vere når KPA er godkjend. Ein vurderer det også slik at om tiltakshavarane ønskjer å søkje om regulering i strid med overordna plan (KPA), vil det kunne ta lenger tid i sakshandsaming enn om dei ventar med å søkje til KPA er ferdig revidert og politisk godkjend. Dette vil venteleg ta om lag to år.