

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
032/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	18/654	18/7845

Plansak - Reguleringsendring - del av Olsvollstranda næringsområde, planid. 12602014000600 - avgjerd om stopp av privat planinitiativ

Saksopplysingar: Bakgrunn

Saka gjeld søknad om oppstart av privat planarbeid for endring av del av reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde, planid 12602014000600.

Søknaden er fremja av Arkoconsult AS som ansvarleg plankonsulent, på vegne av forslagsstillar Helland Eigedom Invest. Grunneigar er Gro Borgund (gbnr 77/68).

Planområdet er på ca 16 daa og omfattar gbnr 77/68 og del av gbnr 77/81. Området er tenkt regulert for 5-6 einbustadtomter konsentrert på eit areal på 6-7 daa.

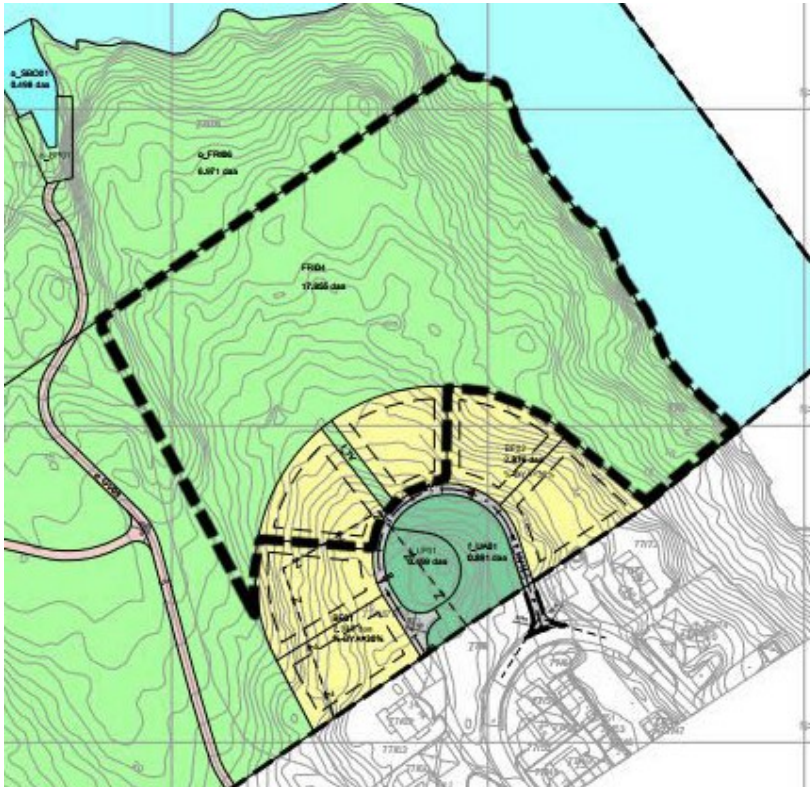
Grunngjeving

Som grunnlag for søknaden om oppstart av privat planarbeid har forslagsstillar vist til at:

Det er likevel behov for nye einbustadtomter med gode kvaliteter og på Hylla er det stort sett regulert til konsentrerte småhus og mykje av einbustadtomtene i dei andre regulerte områda er eksisterande einbustadtomter. Når det gjeld dei uregulerte bustadområdene for Radøy sør er dette ein lang prosess om vil ta fleire år før det vert aktuelt med noko bygging av bustader. Desse planen kan også endrast om etterspurnad for bustader går ned i kommunen (med mogleg endring av kommuneplanen). Vi vurderer difor planane for Radøy sør som svært langsiktige og noko usikre. Derimot vil det vere svært hensiktsmessig å leggje til rette for ein liten/moderat utbygging av 77/68 som vert ein naturleg forlenging av eksisterande bustadområde i Austmarka. Dette vil kunne gje 5-6 einbustader med gode kvalitetar i eit område med allereie godt utbygd infrastuktur.

Planstatus

Eigedomane har i hovudsak arealføremål friområde både etter Kommunedelplan for Radøy sør og reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde. Eit mindre areal som er regulert til bustad og turveg i gjeldande plan inngår i planområdet.



Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan med framlegg til plangrense

Strandsone

2/3 av planområdet ligg innafør byggeforbodssone mot sjø etter plan- og bygningslova § 1-8.

Det er gjennomført funksjonell strandsoneanalyse for området v/Asplan Viak i 2018. Planområdet ligg i sin heilskap innafør funksjonell strandsone.



Utsnitt frå Funksjonell strandsoneanalyse, Asplan Viak 2018 (funksjonell strandsone vist med raud line)

Tilkomst og avkjørsle

Det er opplyst at tilkomst er tenkt løyst i område som har arealføremål Grøntområde -Turveg (f_TV) i gjeldande reguleringsplan for Olsvollstranda.

§ 5.2 Turveg

5.2.1 Område avsett til turveg, f_TV, skal sikre tilkomst frå bustadområde i Austmarka til FRI04. Innanfor f_TV kan det etablerast skogssti eller liknande.

Trafikken vil gå igjennom eksisterande bustadområde i Austmarka og bustadområdet som er under utbygging på gbnr 77/81.

Kulturminne

Det er registrert kulturminne (arkeologisk lokalitet) innafor planområdet.



Kartutsnitt frå Funksjonell strandsoneanalyse - kulturminne

Det er to funnstader frå steinalder i Solheimsvika som ikkje er freda. I tillegg er det to busetnader/aktivitetsområde frå steinalder som er automatisk fred.

Området er også del av Den indre farleia.

Eventuelle konsekvensar for kulturminna og den indre farleia er ikkje omtala i søknaden. Det er i

søknaden berre vist til følgjande når det gjeld fjernverknad:

Det er viktig å ta vare på gjenverande friområde i kommunen men her vil utbygginga verte ein naturleg forlenging av eksisterande bustadområde og med tilsvarande fjernverknad frå sjø. Dei nye einbustadene er tenkt på lag same kotehøgde som dei eksisterande bustadene sør for området. Her kan ein òg leggje inn føringar i føresegnar for møne/byggjehøgde, fargar, materialitet og anna som vil kunne begrense fjernverknad frå sjø. Det vil seie at ein bevarar eit grønt belte mot sjø, framfor utbyggingsområdet, og i tillegg har ein framleis grøntområde igjen nord for det aktuelle området.

Naturmangfald og landskap

Det er ikkje treff på eigedomen i www.naturbase.no.

Landskapsmessig er området del av Radsundet som er eit middels breidt fjordløp med *veldefinert og smalt sund. Velholdt kulturlandskap, lyngheiområde og spredte små tettsteder*. Området har middels landskapsverdi.

Eventuelle konsekvensar for naturmangfald og landskap er ikkje omtala i søknaden ut over det som er sagt om fjernverknad, jf. ovanfor.

Jordvern

Eigedomen gbnr 77/68 har markslag skog av særskilt høg bonnitet.

Friluftsliv

Eigedomen inngår i det kartlagd friluftsområde Grunnesundet som har status som svært viktig område for leik og rekreasjon.

Eigedomen ligg tett på statleg sikra friluftsområde i Solheimsvika (gbnr 77/78). Området er drifta som badeplass av BOF.

Sti til friluftsområdet går igjennom planområdet.

Når det gjeld konsekvensar for friluftslivet er det i søknaden vist til at:

Tiltaket vil medføre ein redusering av friområde og med 5-6 einbustadtomter og eventuelt leikeareal er det snakk om rundt 6 daa. Det vil uansett ikkje verte aktuelt å byggje ut areal ned mot sjø og det vil vere store grøntareal igjen nord for det aktuelle området.

Foto



Foto: Nordhordland Digitalt, skråfoto 2012

RETTSLEG GRUNNLAG

Plan- og bygningslova § 12-3(3):

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.

Plan- og bygningslova § 12-8(2):

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen av 25.03.11 gjeld for planarbeid i strandsone i Radøy kommune. Radøy kommune er plassert i sone 3 der følgende retningslinjer gjelder:

- *Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert. Utbygging i urørte områder med spesielle friluftsinnteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser skal unngås. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskaper med spesielle kvaliteter.*
- *Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og*

allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, oppdrett og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.

- Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.*
- I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å tillate tiltak for å ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling. Ved vurdering av om tiltak skal tillates skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.*
- Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran.*
- Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsbygg.*
- Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes.*

Retningslinjene gjelder også for by- og tettstedsområder. I disse områdene skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør som et utgangspunkt prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

Fylkesmannen i Hordaland legg til grunn at Regional kystsonesplan for Sunnhordland og ytre Hardanger, vedteke oktober 2017, skal vere førande for planarbeid i strandsone i heile Hordaland.

Regional kystsonesplan for Sunnhordland og ytre Hardanger pkt 2.27:

Nye byggeområde skal som hovudregel ikkje lokaliserast i 100-metersbeltet eller i område kartlagt som funksjonell strandsone.

VURDERING

Det er ein føresetnad for private framlegg til reguleringsplanen at *planen innholdsmessig følger opp*

hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 12-3(3).

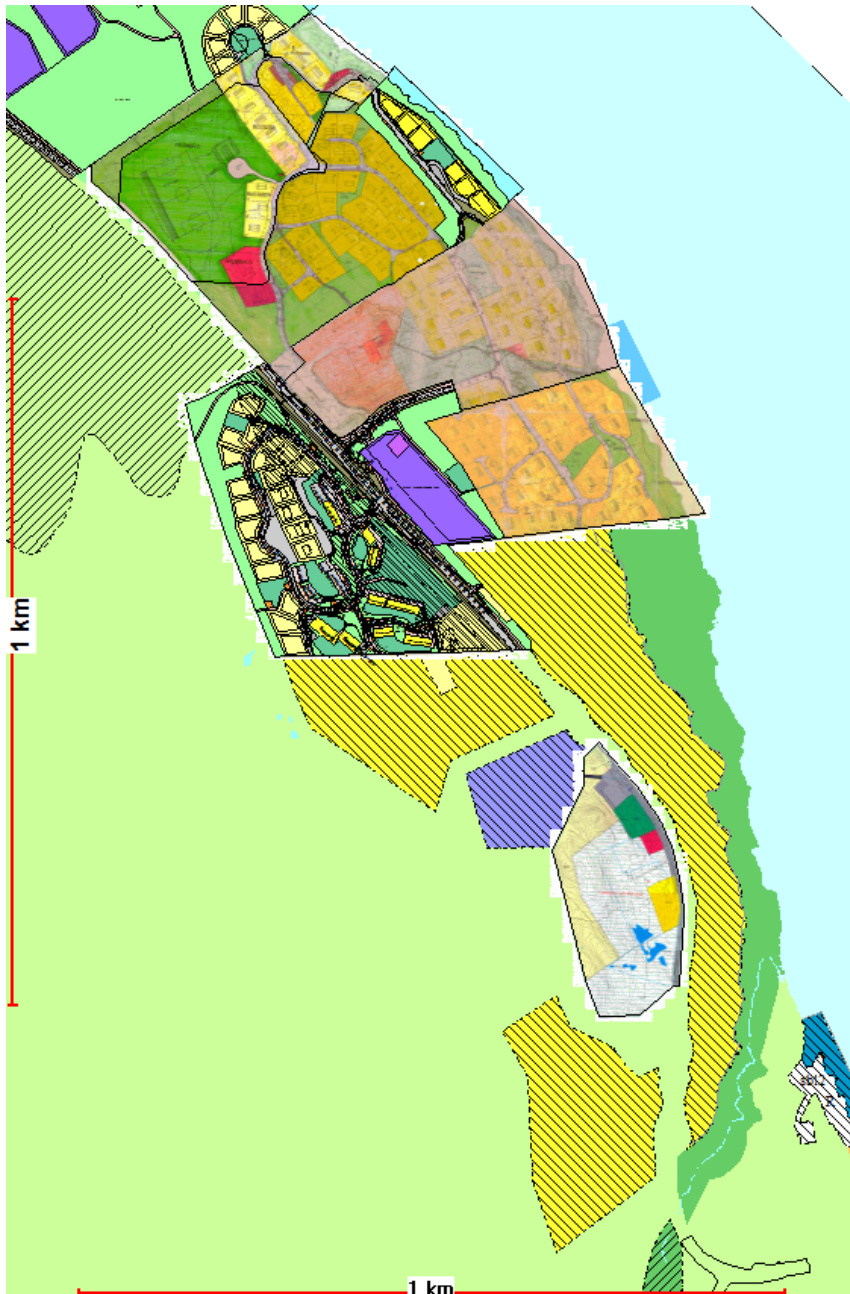
Det private planinitiativet i denne saka ønskjer å endre arealbruken for området frå friområde til byggeområde for bustad. Planinitiativet er såleis i strid med overordna plan og ligg i utgangspunktet utanfor det som etter plan- og bygningslova sitt system skal kunne fremjast som eit privat framlegg til reguleringsplan.

Omsynet bak pbl. § 12-3(3) er heilskapleg arealforvalting og føreseieleg arealbruk for kommunen sin innbyggjarar, men også at kommunen skal kunne forvalte sine tilgjengelege planleggingsressursar i tråd med kommunen sin vedtekne planstrategi. Private planinitiativ i strid med overordna plan er ressurskrevjande, og vil få konsekvens for andre, planlagte kommunale planleggingoppgåver.

Arealreservar for bustad

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje er trong for meir bustadareal i området Austmarka og at andre, samfunnsmessige omsyn difor vil måtte vektast tyngre enn forslagsstillar sine interesser.

Det er store arealreservar for bustad innafor Kommunedelplan for Radøy sør, både regulert og uregulert:



Kartutsnitt som viser både regulert og uregulert bustadareal i Kommunedelplan for Radøy sør

- Reguleringsplan for Olsvollstranda industriområde

Ferdig regulert næringsområde som inkluderer 6 bustadtomter. Området er regulert for Bustader - frittliggjande småhus og kunne vore bygd med einbustader. Helland Eigedom Invest er utbygger og har vald å bygge to-mannsbustader på fem av tomtene. Bustadene er under oppføring.

- Reguleringsplan for Austmarka, Hylla

Ferdig regulert område med 6 bustadtomter. Området er regulert for Konsentrerte bustader (inn til 4 bueiningar per tomt). Totalt 24 bustadeiningar. Så vidt kommunen er kjent med er Hellande Eigedom Invest i prosess med å sende inn byggesøknader for området.

Som eit alternativ kunne dette bustadområdet vore omregulert om Helland Eigedom Invest meiner det ikkje er marknad for 4-mannsbustader. Området er sjønært og har så vidt kommunen kan vurdere dei kvalitetane som Helland Eigedom Invest etterlyser i Austmarka.

- Reguleringsplan for Austmarka Øvre

Ferdig regulert området for 149 bustadeiningar, her av 34 einingar i to-mannsbustader og 115 einingar i lågblokk. Området for Bustader – frittliggjande småhus, 17 tomter, kan med enkle plangrep byggast med einebustader.

Det er dei seinare åra berre bygd ein to-mannsbustad innafor planområdet.

- Reguleringsplan for Austmarka sentrum under arbeid (v/Bunnpris)

Reguleringsplan under arbeid. Det er varsla oppstart på plan med delt føremål næring – bustad. Det er planlagt for ca 65 bustadeiningar.

I umiddelbar nærleik til Sæbø skule er det med andre ord ferdig regulert areal for 184 bustadeiningar. Her av er 10 bustadeiningar under oppføring, og 24 bustadeiningar i prosjekteringsfase. I tillegg er det ytterlegare 65 bustadeiningar i reguleringsplan i prosess.

Som det går fram ovanfor kan deler av det ferdig regulerede arealet med enkle plangrep byggast med einebustader om marknaden ikkje etterspør fleirmannsbustader.

I tillegg til ferdig regulert bustadareal er det store uregulerte bustadområde i Kommunedelplan for Radøy sør, mellom anna på sjøsida av fylkesvegen i området frå eksisterande bustadområde bak Bunnpris til Storheimstø.

Tilgangen til bustadareal i Radøy sør er sikra for lang tid framover (20+ år). Omdisponering av meir bustadareal i Radøy sør vil kunne vanskeleggjere utlegging av bustadareal andre stader i kommunen.

Strandsone, landskap og kulturminne

Eigedomen gbnr 77/68 ligg innafor område som er definert som funksjonell strandsone, jf. funksjonell strandsonanalyse for Radøy kommune 2018.

Det følgjer av Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger at:

Nye byggeområde skal som hovudregel ikkje lokaliserast i 100-metersbeltet eller i område kartlagt som funksjonell strandsone.

Dette utgangspunktet må nok også leggjast til grunn for øvrige kommunar i Hordaland, og planinitiativet vil komme i strid med prinsippet om å verne funksjonell strandsone.

Vidare følgjer det av Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen av 25.03.11 at:

Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikkje tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og

landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, oppdrett og reindrift må også vurderes.

og vidare at:

Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig.

Det er friluftsiinteresser i området som er definert som svært viktige, i tillegg til landskapsinteresser og kulturminneinteresser. Det er rådmannen si vurdering at området vil kome for tett på friluftsområdet til BOF, og vil liggje innafor det kartlagde friluftsområdet. Området er også del av den indre farleia. Det er vesentleg samfunnsmessige interesser som vert råka for å tilretteleggje for få bustader (5-6).

Rådmannen sin gjennomgang av arealreservane i området viser at det er store område i umiddelbar nærleik som er klar for bustadbygging. Ei alternativ vurdering vil såleis konkludere med at det ikkje er trong for å plassere nytt bustadareal i funksjonell strandsone på gbnr 77/68.

Tilkomst og trafikktryggleik

Det er i søknaden opplyst at bustadområdet får tilkomst i område sett av til turveg i gjeldande plan, og gjennom eksisterande bustadområdet i Austmarka og bustadområdet på gbnr 77/81 som er under utbygging.

Veg gjennom eksisterande bustadområde har ikkje tilbod til mjuke trafikantar. Det er lite tilgjengeleg areal for å kunne tilretteleggje vegen med fortau.

Heller ikkje vegen gjennom det nye bustadområdet på gbnr 77/81 har tilbod til mjuke trafikantar. Vegen gjennom det nye bustadområdet på gbnr 77/81 er berre tenkt som tilkomstveg til dei 6 nye bustadomtene, og ikkje som ein veg for gjennomgangstrafikk. I og med at vegen ikkje er planlagt for gjennomgangstrafikk er det ikkje sett krav til avstand til veg i byggesakene for bustadene som er under oppføring. Tiltaka på eigedomen vil såleis kome tett på vegen og siktilhøva vil ikkje vere tilrettelagt for gjennomgangstrafikk. Vegen gjennom bustadområdet på gbnr 77/81 skal også fungere som gangveg fram til turvegen, og såleis som del av gangtilkomst til statleg sikra friområde i nord for heile bustadområdet i Austmarka, Sæbø skule mm. Om denne vegen skal nyttast for gjennomgangstrafikk til eit nytt bustadområde må det setjast krav om fortau, men slik bustadane no er under oppføring vil det vere utfordrande å etablere fortau.

Avkjørsle til det nye bustadområdet på gbnr 77/81 er i ein sving som er lite oversiktleg.

Regulert område for turveg går i eit område med stor høgdeskilnad.

Det er rådmannen si vurdering at gjennomgangstrafikk til eit nytt bustadområde, både gjennom eksisterande bustadområde i Austmarka og det nye bustadområdet på gbnr 77/81 ikkje vil ivareta trafikktryggleik.



Foto: Nordhordland Digitalt, skråfoto 2012

Tenestetilbod

Det er ny skule på Sæbø med kapasitet for fleire born enn skulen har i dag. Samstundes vil skulen ikkje ha kapasitet om alt regulert bustadområde kjem til utbygging.

Kapasiteten i Sæbø barnehage er begrensa og det vil truleg vere trong for ny barnehage om alt regulert bustadareal vert bygd ut.

Det er kunstgrasbane ved skulen.

Det er ikkje andre offentleg tenestetilbod i området.

Det er nærbutikk – Bunnpris – med blomsterbutikk og frisør i området.

Det er god tilgang til kollektivtilbod frå fylkesvegen.

Konsekvensutgreiing (KU) og planprogram

Det private planframlegget vil endre arealbruk i høve overordna plan og vere i strid med overordna plan. Planarbeidet vil difor utløysa krav til KU og planprogram etter Forskrift om konsekvensutredninger § 6b , jf. vedlegg 1 nr 25:

Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje bør startast privat planarbeid for regulering som omsøkt i strid med overordna plan.

Strandsoneverdiar, kulturminneverdiar og trafikktryggleik er samfunnsmessige omsyn som må vektast tyngre enn omsynet til å leggje til rette for 5-6 nye private bustader. Prosjektet er lite arealeffektivt. Samstundes viser alternativ-vurderinga, som kommunen pliktar å gjennomføre, at det er store arealressursar for bustad i Austmarka og at det difor ikkje er trong for å nytte funksjonell strandsone til bustader. Planarbeidet vil såleis, i tillegg til å vere i strid med Kommunedelplan for Radøy sør og Planstrategi for Radøy kommune, også stride mot Rikspolitiske retningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning langs sjø og prinsippa i Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger.

Planarbeidet vil verte omfattande med krav til godkjenning av planprogram og KU, og det må forventast motsegn og forhandlingar med regionale styresmakter. Planen vil krevje uforholdsmessige store ressursar i høve til den samfunnsnyttan planen vil ha.

Det er viktig at kommunen sine begrensa planressursar vert nytta til planarbeid i tråd med vedteken planstrategi, overordna politiske føringar og overordna plan, og ikkje på tunge private planinitiativ med liten samfunnsverdi. Rådmannen rår difor til at planinitiativet vert stoppa.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen gjer avgjerd om at privat planinitiativ for omregulering av del av reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde, planid. planid 12602014000600, vert stoppa.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 12-8(2), jf. § 12-3(3).

Avgjerda er ikkje eit enkeltvedtak og kan ikkje klagast på, men forslagsstillar kan krevje saka lagt fram for Kommunestyret i Radøy kommune for endeleg avgjerd.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 032/2018

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Kommunen gjer avgjerd om at privat planinitiativ for omregulering av del av reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde, planid. planid 12602014000600, vert stoppa.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 12-8(2), jf. § 12-3(3).

Avgjerda er ikkje eit enkeltvedtak og kan ikkje klagast på, men forslagsstillar kan krevje saka lagt fram for Kommunestyret i Radøy kommune for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Oppstart Olsvollstranda