

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
098/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	17.12.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/2406	14/11292

Plansak - gbnr 14/17 Soltveit - søknad om oppstart av privat planarbeid - arealføremål heilårsbustader

Rådmannen sitt framlegg til uttale:

Det vert rådd i frå å starte opp privat detaljregulering av areal på Soltveit slik som omsøkt. Grunngevinga er at føremålet med planlegginga er i strid med arealføremål i gjeldande kommuneplan.

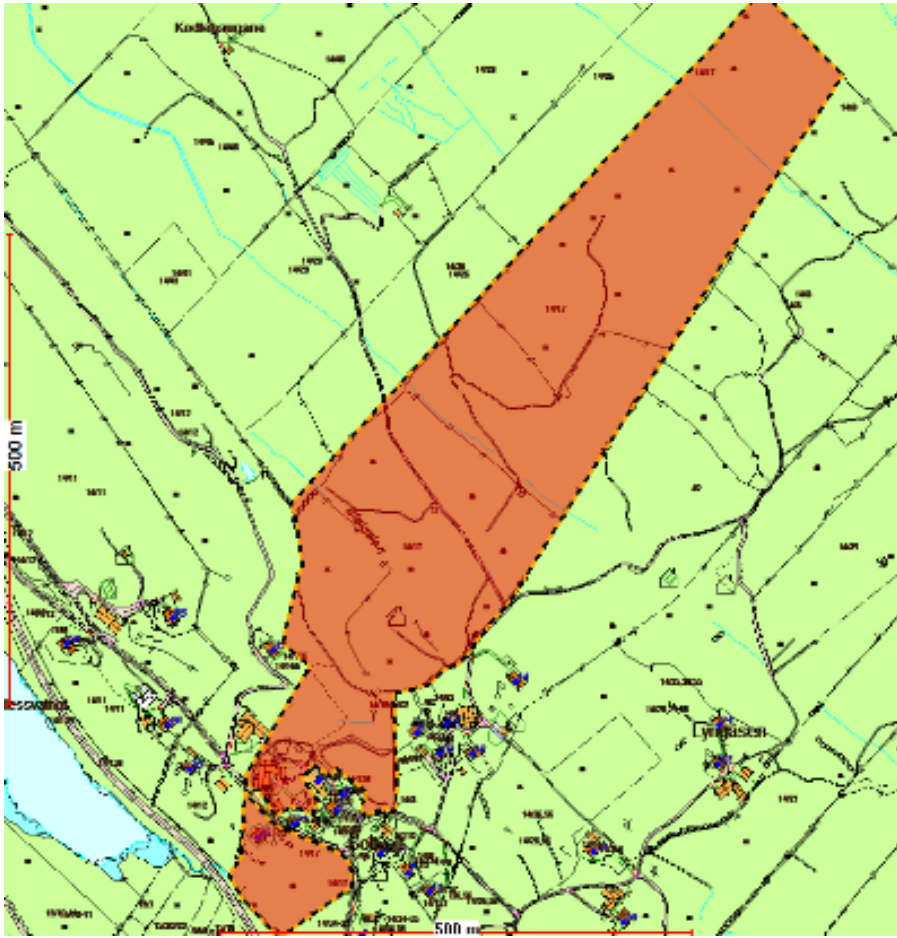
Saksopplysingar:

Rasmus Soltveit er eigar av gbnr. 14/17 på Soltveit, nord i Radøy kommune. Soltveit søker om oppstart av privat planarbeid for å leggje til rette for nye heilårsbustader på eigedomen.

Det er søkt om oppstart av privat planarbeid der føremålet ikkje er i tråd med overordna plan og tiltakshavar ynskjer ein uttale i frå politikarane i saka. Tiltakshavar kan uansett positiv eller negativ uttale setje i gang planarbeidet.

Planstatus

Eigedomen ligg i område satt av til LNF – landbruk, natur og friluftsliv etter kommuneplan for Radøy kommune. Det er fleire aktive bønder i bygda, og jorda på eigedomen er i drift.



Vurdering

Soltveit ligg vestvendt og luftig med gode soltilhøve. Den konkrete plassen som er tenkt til bustader ligg på eit høgdedrag i landskapet, nordaust for tunet på garden.

Rasmus Soltveit har samstundes søkt om å få dele i frå utmarka som ligg aust for det planlagde bustadfeltet. Landbrukssjefen har fatta delegert vedtak med avslag etter jordlova. Vedtaket etter jordlova er grunngeve i at eigedomen er ein drivbar landbrukseigedom på 184 daa.

Teigen som er ynskja regulert til bustad er dels overflatedyrka jord, dels skog med høg bonitet.

Det er ikkje byggjeområde for nye bustader i bygda, og konsekvensane ved å endre arealbruk er ikkje utgreidd. Det konkrete arealet ligg i utkanten av den eksisterande busetnaden som i hovudsak består av gardstun, og enkelte fråskilte bustadeigedomar.



Det er bygd eit uthus på arealet og det er landbruksveg fram til området. Det nye byggjeområdet ligg ikkje i tilknytning til eksisterande gardstun.

Næraste barneskule og barnehage er Austebygd som ligg ca. 2,5 km unna. Nærmaste butikk ligg på Sletta som er ca. 3,5 km unna. Det er ca. 500 meter å gå til nærmaste busshaldeplass som ligg ved fylkesveg 565. Andre tenestetilbod finn ein på Mastrevik i Austrheim og på Manger, begge stader ca. 10 km unna. Radøy kommunen har ein arealbruksstrategi som tilsier at plassering av bustadområder skal skje som tettstadsutvikling i tilknytning til barneskule og anna infrastruktur. Avstanden frå Soltveit til barneskule og anna infrastruktur er for stor til at reguleringsplanen vil være i samsvar med desse arealbruksstrategiane.

Det er tenkt 4 nye bustadhus og 1 ny leilegheit i uthuset innafor det regulerte arealet. Tiltakshavar har tenkt å nytte eksisterande landbruksveg som tilkomstveg, samt å leggje til rette for felles minireinseanlegg for bustadene (sjå X i kartet under) . Det er ikkje sagt noko om løysing for vatn.



Det er rådmannen sin vurdering at arealbruk i strid med overordna plan bør komme som eit innspel til kommuneplanen, ikkje som privat reguleringsplan i strid med overordna plan. Ein planprosess der føremålet ikkje er i tråd med overordna plan får ein tyngre prosess, med større krav til dokumentasjon og utgreiing, enn ein reguleringsplan i tråd med overordna plan. Plan- og bygningslova sett mellom anna krav til utarbeiding av konsekvensutgreiing for endra arealbruk, samt risiko og sårbarheitsanalyse. Dette er eit omfattande arbeidet som elles vert gjort som del av kommuneplanarbeidet før ein legg ut nye byggeområde.

Slik rådmannen vurderer saka er planen ikkje i tråd med kommuneplanen sin arealdel og rådmannen rår i frå å starte opp med privat planarbeid for bustader på Soltveit.

Konklusjon

Det vert rådd i frå å starte opp privat detaljregulering av areal på Soltveit slik som omsøkt.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 098/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet peika på at det er for lite opplysningar om området i saka. Utvalet etterspurde mellom anna opplysningar om storleik på arealet og på den einskilde bustadtomta, tilhøva

kring landbruksvegen som går igjennom området og tilhøve til gardsdrift/juletreproduksjon på eiegen. Med grunnlag i dei opplysningane som ligg i saka vedtok Hovudutvalet samrøystes rådmannen si tilråding.
Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert rådd i frå å starte opp privat detaljregulering av areal på Soltveit slik som omsøkt. Grunngevinga er at føremålet med planlegginga er i strid med arealføremål i gjeldande kommuneplan.

Vedlegg:

Kart