

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
083/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	16.12.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	15/2023	15/13972

Delingssak gbnr 24/266 Bø - søknad om deling - dispensasjon i frå arealføremål i reguleringsplan

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Heimelshavar

Radøy kommune er søker og heimelshavar til eigedomen.

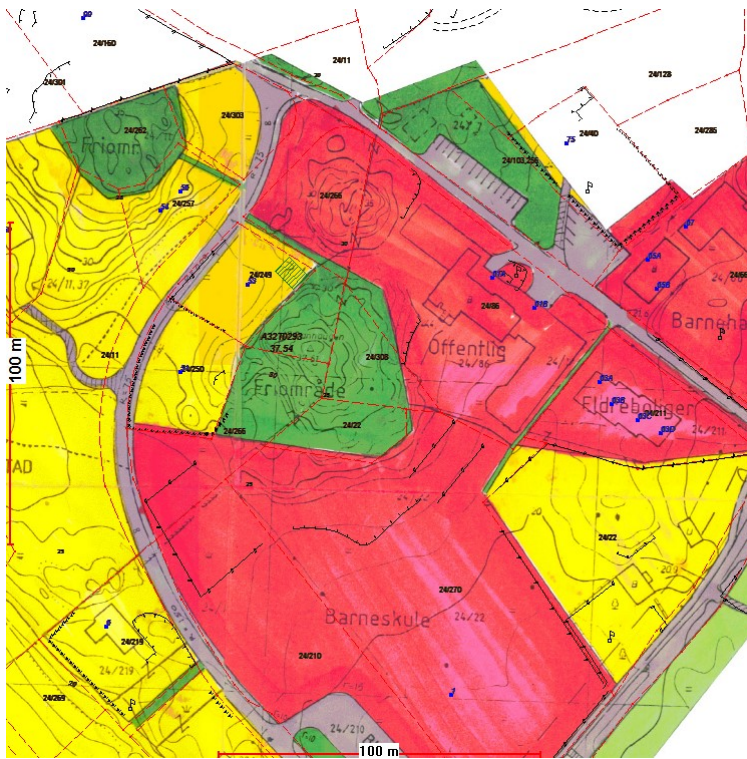
Tiltak

Eigedomen gbnr 24/266 har to teigar. Det er søkt om frådeling av den nord-austlege teigen med føremål bustad. Teigen som er søkt frådelt har eit areal på ca. 1 daa.

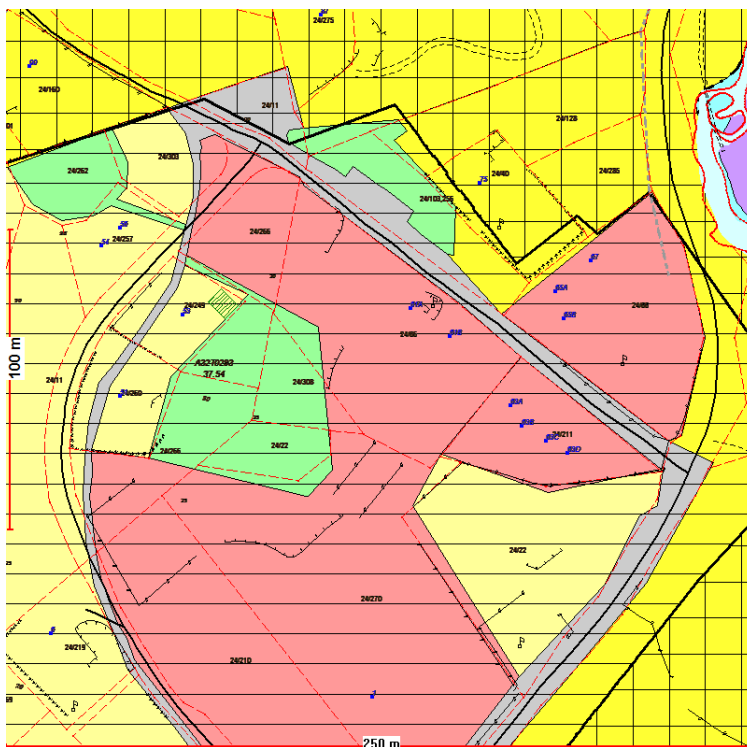


Planstatus

Eigedommen ligg i område som etter reguleringsplanen for Nordbø, planid. 12601994000100, har arealføremål Offentleg tenesteyting.



Eigedommen ligg i område som etter Kommuneplan for Radøy kommune har arealføremål Tenesteyting.



Dispensasjon

Tiltaket deling med føremål privat bustad er ikkje i tråd med arealføremålet Offentleg tenesteyting etter reguleringsplan for Nordbø. Deling med formål bustad har difor trong for dispensasjon frå arealføremål.

Bustad er heller ikkje i tråd med arealføremål Tenesteyting i overordna plan.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at:

I vedtatt budsjett for 2015 finn me eit verbalpunkt på at denne tomta skal avhendast.

Tomta er sprengt ut og planert, og har gjennom mange år mellom anna vore nytta som parkeringsplass for private bilar, campingvogner og båtar. Arealet har også tidvis vore nytta som parkeringsplass både for Bø barnehage og Hordabøheimen. Hordabøheimen er i dag privateigd.

Eigedom har tilkomst frå kommunal veg, Nordbøvegen, med avkjørsle frå fylkesveg FV 409. Vegen går forbi Hordabø skule og gjennom eit etablert bustaområde.

Det ligg ikkje føre offentlege planar for utnytting av tomta. Tomta framstår som uferdig og som eit sår i landskapet.

Avdeling for teknisk drift vurderer tomta som eigna for bustadtomt. Tomta har god tilkomst og det er kommunal vass og avløpsledning like ved. Det vil også vere meir ryddig at tomta vert utbygd og gjort ferdig enn at tilfeldig bruk er det som skal vera dominerande. Etter at Hordabøheimen vart avhenda har tilhøva også endra seg i høve til kommunen sine eventuelle framtidige behov.

Teknisk drift vurderer difor fordelane med at tomta vert bygd på vesentleg større enn at tomta vert liggjande uferdig og til liten nytte. Dette er signal me også har fått frå innbyggjarar i området.

Uttal frå annan styresmakt

Søknaden er ikkje sendt på uttale til annan styresmakt.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 den 02.11.15.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i kartvedlegg datert 25.10.15.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avløp.

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er ikkje sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Det er ikkje søkt om avkjørsle til kommunal veg. Eigedomen må vere sikra lovleg tilkomst før frådeling kan skje.

LOVGRUNNLAG:

Saka skal handsamast etter plan – og bygningslova § 20-1 m om deling.

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med reguleringsplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

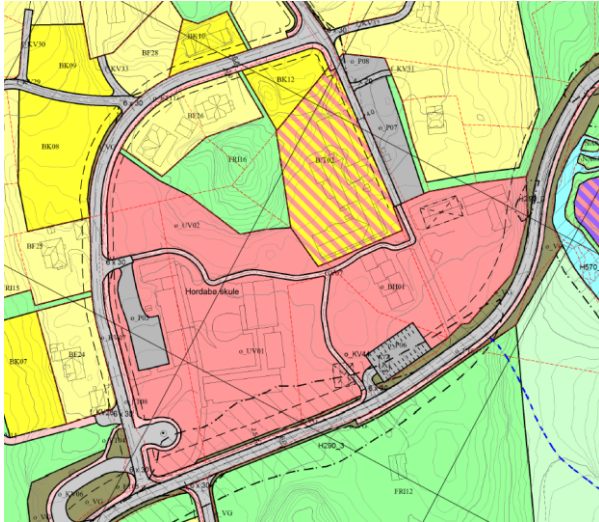
VURDERING:

Søknad om deling er grunngjeve i at det i verbal punkt til budsjett for 2015 er tatt inn at eigedomen skal avhendast for kr 500 000: «*Fleirtalet sel kommunal bustadtomt nord for Hordabøheimen*», jf. Fleirtalsinnstilling til budsjett for Radøy kommune 2015 side 4.

Eigedomen er per i dag ikkje ein bustadtomt, og deling med føremål bustad er i strid med arealføremålet Offentleg tenesteyting.

Styringsgruppa for Områdeplan for Bø har i planframlegg til områdeplanen foreslått å endre arealføremål for eigedomen til bustad. Områdeplanen er ikkje vedtatt. I områdeplanen er trong for parkering for barnehagen løyst på kommunen sin eigedom sør-aust for Hordabøheimen (gbnr 24/22).

Endringa til bustadtomt i områdeplanen må også sjåast i samanheng med at eigedomen for Hordabøheimen har delt formål Bustad – tenesteyting.



Det er rådmannen si vurdering at det i etterkant av budsjettvedtaket og framlegg til områdeplan for Bø har kome fleire nye moment som gjer at føresetnadene for å selje eigedomen som ein bustadeigedom er endra. Rådmannen vil peike på følgjande:

- I utkast til områdeplan er den nye parkeringsplassen plassert i byggeforbodssone langs fylkesveg, sør-vest for Bø barnehage. Statens vegvesen har i brev av 29.05.15 fremja motsegn mot parkeringsplassen:

Vi har motsegn til at parkeringsplassen til barnehagen o_P06 er lagt innanfor byggjegrensa på 15 meter. Grunngevinga er omsynet til trafikktryggleiken ved skulen og barnehagen, og trong for areal i samband med opprusting/utbetring av veg.

På grunn av motsegn frå Statens vegvesen må kommunen sjå på andre løysingar for parkeringsplass for Bø barnehage. Løysinga må liggje utanfor byggeforbodssona mot fylkesveg og må ha tilkomst via eksisterande avkøyrslar.

- Det er i samband med budsjett kome politisk innspel om ny barnehage på Bø.

Plassering av ein ny barnehage på Bø gjer det naudsynt å gjere ein ny heilskapleg vurdering av dei sentrale eigedomene i området.

- Det er i samband med mellombels godkjenning av Hordabøheimen som asylmottak kome ein politisk bestilling på utarbeiding av plan for trafikktryggleik i området:

Kommunestyret vil sikra tiltak for dei mjuka trafikantane, og særleg for barnehage og skule, skal det snarast lagast ein plan innbefatta tiltak med hovudmål å sikra mot farlege og uønska hendingar i vegområdet og trafikken til og frå skule /barnehage. Planen skal godkjennast av hovudutvalet for plan, landbruk og teknisk, og eventuelle tiltak skal gjennomførast i første halvår i

2016.

Rådmannen ser det som viktig og naudsynt at eigedomen gbnr 24/266 kan inngå i ein heilskapleg vurdering av trafikktryggleiken i området, til dømes vil trafikken ned i området mellom Hordabøheimen og eksisterande Bø barnehage kunne reduserast ved å legge til rette for parkering på gbnr 24/266.

- Hordabøheimen vil etter at det er gjeve mellombels dispensasjon for asylmottak ha reint føremål tenesteyting dei neste 6 åra, og vurderinga av sameksistens med ein bustadtomt er endra.

Vurderingstemaet for rådmannen er om vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål er oppfylt ut i frå eit arealfagleg perspektiv. I denne vurderinga inngår både konkrete tilhøve ved eigedomen, konkrete tilhøve ved området og generelle arealfaglege omsyn.

Når det gjeld generelle og sentrale arealfaglege omsyn vil rådmannen særleg vise til omsynet til tettstadsutvikling og trafikktryggleik.

Vilkår 1: Vurdering av om omsyna som ligg bak arealføremålet Offentleg vert vesentleg tilsidesett

Omsynet bak arealføremålet Offentleg tenesteyting er å sikre areal for naudsynt offentleg verksemd.

Grunngjevinga for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det ikkje vil vere aktuelt å ta eigedomen i bruk til offentleg formål igjen.

Det er fleire kommunale bygg i området med Hordabø skule, Bø barnehage, det gamle kommunehuset og omsorgsbustader. Tilhøva kring dei kommunale bygga, mellom anna når det gjeld tilkomst og parkering, er lite tenleg. Ved fysiske endringar eller endring av bruk av dei kommunale bygga vil krav til parkeringsdekning som følgjer av kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.7.2 få verknad. Til dømes har barnehage krav til parkeringsdekning på 1 parkeringsplass per 5 born.

Den framtidige bruken av det gamle kommunehuset, som i dag dels vert nytta som barnehage og dels som bustad, er ikkje avklart. Ein eventuell flytting av Bø barnehage vil medføre at framtidig bruk av barnehagen sin bygningsmasse heller ikkje er avklart.

Sjølv om eigedomen gbnr 24/266 ikkje er aktuell for å føre opp nye kommunale bygg er det rådmannen sin vurdering at eigedomen er aktuell for å løyse tilhøve knytt til eksisterande offentlege bygg i området.

Vilkår 2: Vurdering av om fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering

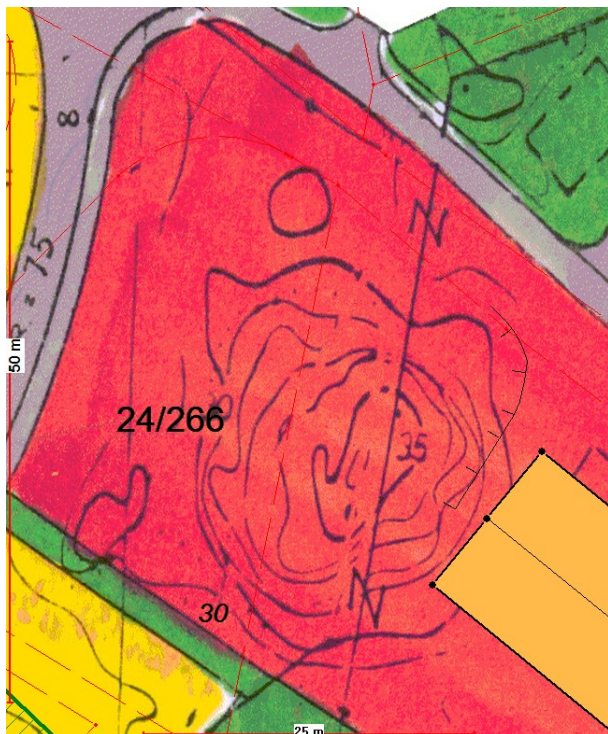
Fordelen ved ein dispensasjon er at det vert lag til rette for ein ny bustad på Bø. Bø er eit området i utvikling, og fortetting i tettstaden Bø er i tråd med overordna arealpolitikk for Radøy kommune. Fortetting i områder med gangavstand til offentlege tenestetilbod er i samsvar med sentrale retningslinjer for arealplanlegging. Nærleik til skule og barnehage er positivt for born og unge sine

oppvekstkår og for folkehelsa.

Samstundes kan plassering av ein bustadtomt i eit vegkryss vere lite tenleg i høve trafikktryggleik. Det er ikkje søkt om avkøyrsløyve og det er ikkje avklart kvar eigedomen skal ha avkøyrsløye ut i kommunal veg. Eigedomen vil med krav til uteopphaldsareal og parkeringsdekning truleg ikkje kunne byggjast med anna enn ein liten einebustad, og såleis legg ein dispensasjon i saka til rette for relativt dårleg arealutnytting. Det er lite byggbart areal igjen på eigedomen når ein tar høgde for byggegrense mot kommunal veg, lovpålagt avstand til eigedomsgrense og buffer mot friområde og



Grensa mellom eigedomen gbnr 24/266 og Hordabøheimen er i seg sjølv i strid med reguleringsplanen. Grensa mellom gbnr 24/266 og Hordabøheimen er i reguleringsplan for Nordbø merka med symbol for grense som skal opphevast (Z). Reguleringsplanen legg såleis til grunn at gbnr 24/266 skal inngå som del av eigedomen rundt Hordabøheimen.



Både gbnr 24/266 og Hordabøheimen har i dag arealføremål Tenesteyting i kommuneplanen. Dette

er eit formål som opnar for mange ulike formar for næringsverksemd. Hordabøheimen vil dei neste 6 åra kunne driftast som asylmottak, men framtidig bruk er ikkje avklart. Ved omdisponering av gbnr 24/266 til bustad gjennom ein dispensasjon får kommunen som planstyresmakt ikkje høve til å ta stilling til sameksistensen mellom framtidig næringsverksemd på Hordabøheimen og ein bustadeigedom, til dømes når det gjel trong for buffersonar. Prosessen kring mellombels omdisponering av Hordabøheimen til asylmottak har vist at ulike formar for tenesteytande næringsverksemd kan vere konfliktfylt opp i mot bustadeigedomar. Det er rådmannen sin vurdering at reguleringsplanen sin løysing der det næringsområdet er skilt frå bustadområdet med veg og friområde er tenleg, og at det vil vere ein ulempe både for næringsverksemda og bustadeigedomens om buffersone i form av mellomliggjande areal med anna føremål vert fjerna.

Samstundes har Hordabøheimen, uansett bruk, ikkje kapasitet til naudsynt parkeringsdekning på eiga eigedom. I bruk som hybelhus/hotell/overnatting vil Hordabøheimen ha krav til 30 parkeringsplassar basert på 60 rom. Sjølv om Hordabøheimen er i privat eige i dag, er det eit offentleg ansvar å leggje til rette for god arealutnytting og tenleg bruk av eksisterande bygg. Om kommunen ikkje legg til rette for at Hordabøheimen kan få dekkja sitt parkeringsbehov på annan måte enn på eiga eigedom kan framtidig bruk av Hordabøheimen verte sperra.

Det er rådmannen si vurdering ein ulempe å omdisponere og avhende offentleg eigedomen gjennom ein dispensasjon, før bruken av eksisterande bygg og naudsynt parkeringsdekning i området er avklart i arealplan.

Erfaring viser også at det er uheldig at offentlege styresmaktar sel offentlege eigedomar til private utan at eigedomen er avklart til privat bruk gjennom arealplan. Ein dispensasjon i denne saka gjeld *kun* for deling, og endrar ikkje arealføremål for eigedomen. I ein framtidig byggesak for bustad, og eit kvart mindre tiltak framtidig bustadeigar vil ynskje å gjennomføre, vil det vere trong for nye dispensasjonar. Rådmannen rår difor til at eigedomen sin bruk vert avklart i plan før den vert seld til private.

Dispensasjonssøknaden har grunnlag i ei politisk budsjettbestilling. Rådmannen si vurdering i saka er ei samla og konkret arealfagleg vurdering. Saka vert lagt fram utan innstilling.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Saka vert lagt fram utan innstilling.

Heimel for vedtak vil vere plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 12-4.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 083/2015

PLT - handsaming:

Kommunalsjef Lisbeth Alvær orienterte om saka, og opplyste at det er interessentar til den aktuelle kommunale eigedomen. Kommunestyret gjorde i fjor vedtak om at denne tomta skal seljast. Leif Taule (Sp) meiner kommunen må venta med å ta stilling til om tomta skal avhendast og sjå dette arealet i samanheng med behov for areal til barnehage, fortau og tiltak i samband med etablering av asylmottak.

Taule kom med følgjande framlegg:

Saka vert utsett.

Hovudutvalet vedtok samrøystes utsetjingsframlegget.

PLT - vedtak:

Saka vert utsett.

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 24/266 Bø - Søknad om dispensasjon

Plansak Gbnr 24/266 Bø - Kartvedlegg