

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
014/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	15.04.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	15/420	15/3252

Planuttale gbnr 33/179 og gbnr 33/52 Hella indre - Søknad om oppstart av privat planarbeid - endring av arealføremål frå næringsføremål til heilårsbustader

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan , landbruk og teknisk vil komme med følgjande uttale:

Området er i kommuneplanen satt av til næringsføremål, men hovudutval for plan, landbruk og teknisk er positive til at andre byggjeføremål kan vurderast.

Omkringliggende areal på Hella framstår som eit bustadområde og ein planprosess vil avgjøre om området er eigna for heilårsbusetnad.

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Eigarane vil no selje eigedomen og ynskjer å finne ut om den kan nyttast til heilårsbustader.

«Eiendommene utgjør ca 6 da som består av kai, tomt for næring og tomt for bolig. Eiendommene er bebygd med et lite næringsbygg i vannkanten og et kombinasjonsbygg med to næringsseksjoner og en boligseksjon.»



Tekst og bilete i frå søknaden

Vurdering

Det er mange tilhøve å vurdere om areal skal endre arealføremål, men det er enklare å endre frå eit byggjeformål til eit anna byggjeformål, enn frå grøntformål til byggjeformål.

Eigedomen er allereie bygd.

Vurderingstema er om eigedomen eignar seg for bustadbygging, og om det er ynskjeleg med fleire heilårsbustader i dette området.

Utnytting av eigedomen på ein slik måte som skissert vil krevje ein reguleringsplan. Ein detaljregulering der hovudarealføremålet ikkje er i tråd med overordna plan for området vil få ein meir omfattande prosess enn ein plan i tråd med kommuneplan. Dette fordi kommunen ikkje har vurdert konsekvensane av den nye arealbruken, slik det vert gjort i samband med å leggje ut nye område til byggeområde i kommuneplanen.

I dette konkrete tilfellet er noverande arealføremål eit anna byggjeføremål og ein har dermed satt tilside landbruksinteressene. Friluftsiinteressar og andre «grøne verdiar» må vidareførast og detaljerast i ein detaljregulering.

Kaiområdet er satt av til næring. Her finst og mange private små naust både på eigen grunn og i fellesområde.

Området søraust for eigedomane er i kommuneplanen satt til heilårsbustader og litt lenger søraust ligg Hellaneset bustadfelt, småbåtanlegg og bade plass.

Nordvest for kommunevegen og utafor areal sat av til bustadføremål er arealføremålet LNF – landbruk, natur og friluftsliv.



Ortofoto

Ein fullverdig vurdering av området som bustadområde må skje i ein konsekvensvurdering og risikoanalyse. Det er krav om slikt forarbeid før eventuell detaljregulering av området.

Hella har ingen servicetilbod i umiddelbar nærleik. Ungane går på skule i Bøvågen eller på Manger. Daglegvarehandel og tilbod av andre tenester er også lokalisert i Bøvågen og på Manger. Busetnaden her er bilbasert. Det er ca 500 meter til fylkesveg med busstilbod.

Hella ligg vestvendt og fint til, med mange av eigedomane like ved sjøen. Det er utsikt og ope landskap med gode soltilhøve. Området ligg værhardt til når vinden står på frå vestleg retning.

Det er fyrst gjennom ein planprosess ein kan avgjere endeleg kva området er eigna til, men slik rådmannen vurderer saka kan det vere tenleg å transformere dette næringsområdet om til heilårsbustader. Føresetnaden for bruk av strandlina til busetnad må være at ein legg til rette for konsentrerte og arealeffektiv bustadbygging. Samstundes må det leggjast til rette for ålmenta sin tilgang til strandlina og gode felles uterom. Ideskissen som er lagt fram viser etter rådmannen sin vurdering ein for fragmentert utbygging der for mykje areal i strandsone vert nytta til bygningar, vegar og parkering. Forslagsstiller må vere budd på å arbeide om prosjektet ved til dømes å leggje tilkomst og parkering i bakkant, samle fleire bustader i større bygg og leggje betre til rette for uteopphaldsareal og ålmenta sin tilgang til strandlina. Planprosessen vil måtte avklare tiltak i sjø og tilhøva kring infrastruktur (veg, vatn og avløp).

Grunneigarane kan starte regulering av eigedomane uansett uttale frå politikarane, men det er kommunen som er arealplanstyresmakt og kommunestyret som skal godkjenne reguleringsplanar. Det er viktig for tiltakshavar å få signal på arealbruken før det vert satt i gang ein omfattande og kostnadskevjangende planprosess.

Konklusjon

Det er fyrst gjennom ein planprosess ein kan endeleg avgjere kva området er eigna til, men slik rådmannen vurderer saka kan det vere tenleg å transformere dette næringsområdet om til

heilårsbustader, og vil råde hovudutvalet til å gje positiv uttale i saka.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 014/2015

PLT - handsaming:

Hovudutvalet drøfta saka og ser at det kan vera ynskjeleg å endra arealbruken frå næring til bustad, men ein planprosess må syna om endring av arealbruk er tenleg. Hovudutvalet presiserte at det er ynskjeleg at plangrensa for ein reguleringsplan tek med seg heile området som er lagt ut som noverande og framtidig bustadområde.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk vil koma med følgjande uttale:

Området er i kommuneplanen sett av til næringsføremål, men hovudutval for plan, landbruk og teknisk er positive til at andre byggjeføremål kan vurderast.

Omkringliggande areal på Hella framstår som eitt bustadområde og ein planprosess vil avgjera om området er eigna for heilårsbusetnad.

Vedlegg:

Ideskisse for mulig utbygging Hella.

Gbnr 33/179 og 33//52 - Omregulering frå næringseigedom til bustadføremål - søknad