

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
028/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/1612

Søknad om oppstart av reguleringsarbeid for gbnr 173/3, Rydland

Vedlegg :

Brev til Lindås kommune Samlet skisse over utbyggingsprosjekt Bilder med søknad

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova §12-3, avslår plan- og miljøutvalet søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid for 173/3, Rydland, for etablering av bustader. Det vert vist til saksutgreiinga for grunngeving.

.....

Plan- og miljøutvalet - 028/17

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova §12-3, avslår plan- og miljøutvalet søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid for 173/3, Rydland, for etablering av bustader. Det vert vist til saksutgreiinga for grunngeving.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Grunneigar Inge Herman Rydland ynskjer å få regulert delar av gbnr 173/3 på Rydland, Seim til bustader og å flytte regulert leikeareal til meir eigna plassering innanfor området. Rydland har over lengre tid vore i dialog med kommunen om utbygging av området, og det vert vist til mellom anna handsaming hjå kommunen og Fylkesmannen i tillegg til fleire administrative avgjerdslar. Han ynskjer no å ta opp saka på ny og legge tidlegare prosess i saka vekk.

Prosjektet som Rydland ynskjer å få starte regulering for består av tre ulike delar. Første del av prosjektet består av å få bygge fire bustadar i tilknytning til reguleringsplanen Solbakken. Bustadane skal saman med eksisterande bygningar framstå som eit tun, utan gjennomgangstrafikk. Rydland trekk vidare fram at det aktuelle området via tidlegare kommunikasjon ikkje har vore klassifisert som «viktig bonitetsmark».

Andre del av prosjektet består av å flytte leikeområdet som er regulert i Solbakken frå dagens plassering og inn sentralt i området, slik at dette kan opparbeidast på ein funksjonell måte. Per i dag ligg leikearealet som er sett av i reguleringsplanen som eit gjengrodd restareal, og Rydland peiker på at bebuarane i området har vist interesse for å få på plass eit funksjonelt leike-/uteopphaldsareal for bustadområdet. Ved å legge friområdet midt i området frigjer ein også det eksisterande området som kan brukast til bustadtomt.

Siste del av prosjektet gjeld utbygging av «Solhøgda», som ligg aust for eksisterande bustader rett nord for Solbakken. Her ser ein for seg å etablere opp til ni bustader på om lag 100 m² og garasje, avhengig av utbytingsgrad. Solhøgda var i høve Rydland del av den opphavlege søknaden om utbygging av Solbakken, men vart sett på vent og ikkje realitetshandsama i kommunen. Den vedlagte skissa viser ei mogleg utnytting av området, men planprosessen vil eventuelt føre til justeringar og truleg kan delar av leikeareala fjernast.

I høve veg, vatn og avlaup så ligg det til rette med kommunalt vatn og avlaup tett på området som lett kan vidareførast til nye bustader. Veg inn til området ligg etablert i dag og det er fylkesveg fram til avkøyrsløse inn til området.

Rydland ynskjer no å komme i gang med prosjektet så snart som mogleg og ber om godkjenning frå kommunen på at planarbeidet kan setjast i gang.

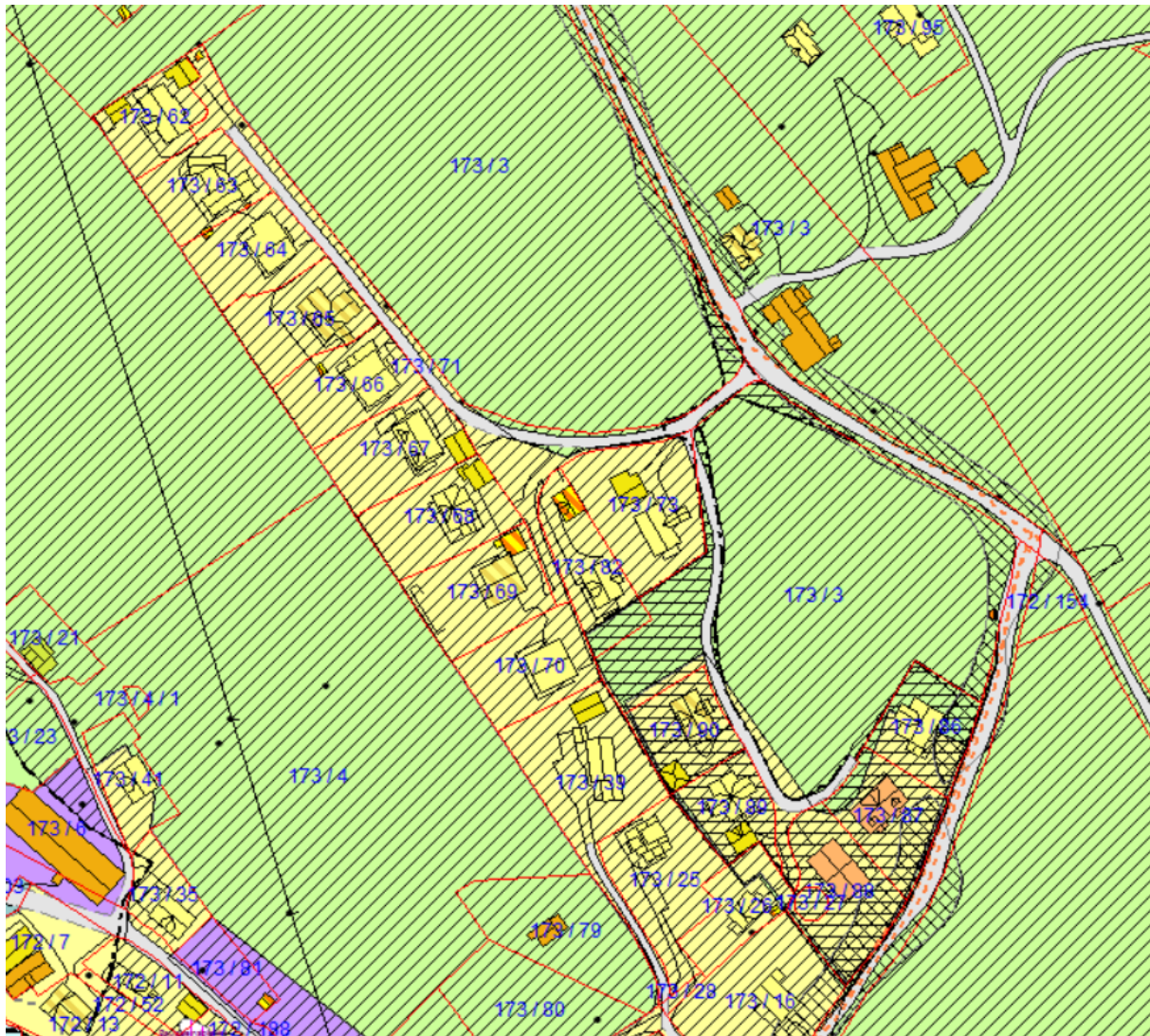
Vurdering

Administrasjonen har gått gjennom søknaden om oppstart av regulering av gbnr 173/3 og vil kommentere tilhøve knytt til kommuneplanens arealdel og elles relevante tilhøve i samband med oppstart av planarbeid.

Planstatus:

Området det er søkt om oppstart for ligg ute som LNF-område i gjeldande kommuneplan, der

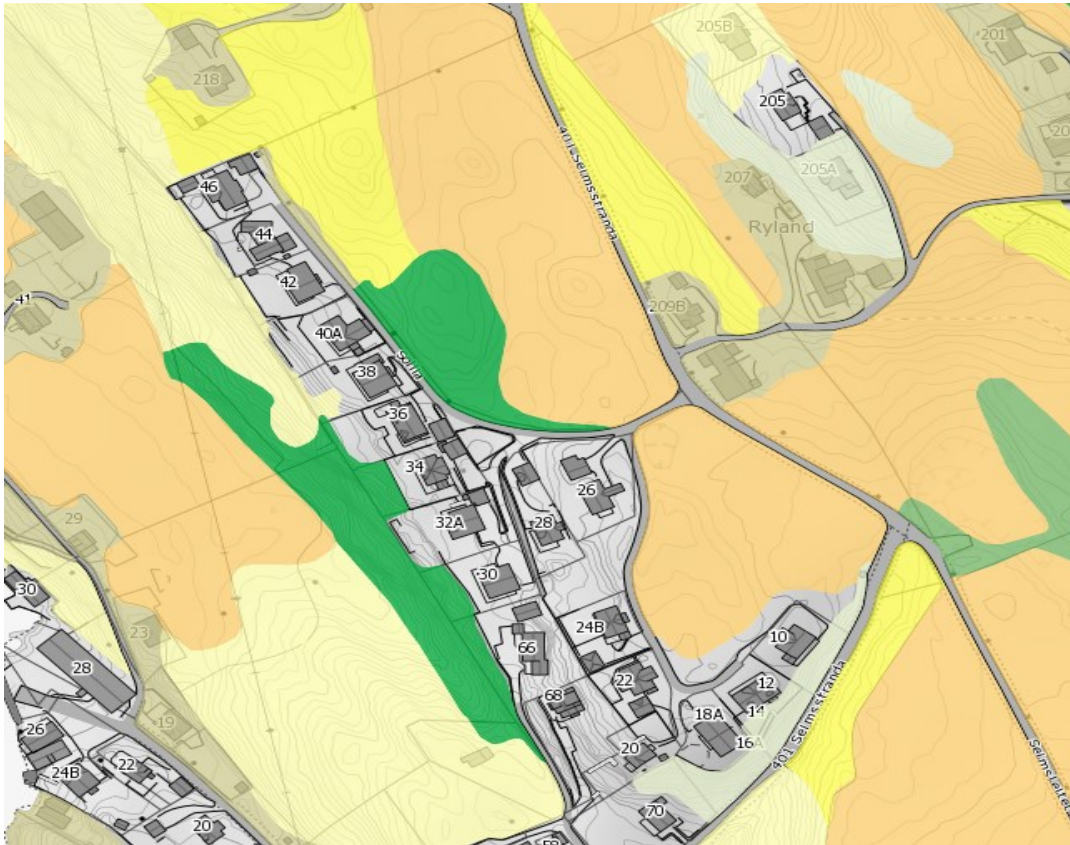
området også er vist med omsynssone landbruk. Omsynssona tilseier at det skal takast spesielt omsyn til landbruk innanfor området. Mindre delar av området ligg som bustadføremål langs tilkomstvegane. Inntil 173/3 langs heile området som er satt av til LNF, er det føremål bustad. Delar av dette arealet er regulert til bustad gjennom reguleringsplan Solbakken. Resterande areal er uregulert men nytta til bustader. Administrasjonen meiner at ein på bakgrunn av at det aktuelle arealet i tillegg til å vere sett av til LNF også er omfatta av omsynssone landbruk, må utvise ei restriktiv haldning til utbygging. Om det skal tillatast regulering er det også sentralt at eventuelle landbruksverdiar vert konsekvensvurdert og utgreidd. Vidare meiner administrasjonen at det ei omdisponering av det aktuelle området vil setje til side kommuneplanen i stor grad, spesielt med omsyn til at området er vist med omsynssone for landbruk.



Tilhøvet til landbruk:

I AR5-databasen ligg den sørlegaste teigen ved Solbakken i stor grad markert som fulldyrka mark, bortsett frå randsonane mot eksisterande busetnad. Den nordlegaste teigen er markert med fulldyrka mark på den austlegaste delen, medan den meir kuperede vestlege delen er markert med skog av høg bonitet og overflatedyrka jord. Etter administrasjonens vurdering kan det sjå ut til at delen som er merka med «skog med høg bonitet» (grøn) ikkje er i bruk i

landbrukssamanheng og det kan sjå ut til at delen som er merka med «overflatadyrka jord» (gul) heller ikkje har stor verdi som slåttemark, men at den potensielt kan bli nytta til dette føremålet. Begge områda kan etter det kommunen kan sjå nyttast til beite for dyr. Flyfoto frå 2015 under viser også at områda som er merka som «fulldyrka jord» vert slått om sommaren. Basert på topografien på dei aktuelle områda som er føreslått til bustad, meiner administrasjonen at det truleg ikkje er dei mest verdifulle områda som eventuelt blir omdisponert, sjølv om det kan sjå ut som at delar av områda er i bruk til slått.





Tilhøvet til infrastruktur og eksisterande busetnad:

Det føreslåtte utbyggingsområdet ligg tett på eksisterande busetnad i området og vil ved etablering utgjere ei naturleg forlenging av dagens bustadområde på Rydland. Tankegangen om å opprette eit bustadtun ved Solbakken, med eit sentralt leikeområde/uteopphaldsområde i midten verkar etter administrasjonen si vurdering som ei føremålstenleg utforming av bustadområdet. Det vil også vere positivt at det ikkje vil vere gjennomgangstrafikk i dette området. Når det gjeld den nordlege delen «Solhøgda», vil denne også framstå som ei naturleg utviding av eksisterande bustadfelt. Ein kan truleg få vegutløyning både frå vest via eksisterande veg og frå aust med ny veg bak bustadane. Ein reguleringsprosess vil kunne avdekke kva løysing som er optimal i så tilfelle.

Vidare er det ført fram kommunalt vatn til planområdet, medan avlaupsleidningar i eksisterande bustadområde er private leidningar som går ned til kommunal pumpestasjon på Rydlandsneset. Det er ikkje vurdert kapasitet på den kommunale vassleidninga, som har storleik 110 mm. Uavhengig av dette vil truleg både vatn og avlaup kunne la seg løyse anten via etablering av nye leidningar eller via påkopling på eksisterande leidningar.

Når det gjeld veg, så er det privat veg frå Fylkesveg 401 som går vidare nordover. Vegbreidde på eksisterande privat veg er ikkje oppgitt, men ser ut til å vere på 3,5 meter breidde, noko som er normalt i eksisterande bustadfelt på denne storleiken. Det er ikkje fortau innanfor området. Fylkesvegen har svært varierende breidde og standard fram til området og det er ikkje fortau langs store delar av vegen. Fylkesvegen vil fungere som

skuleveg til området og det er truleg at det kan verte fremje rekkefølgjekrav om trafikksikring og/eller fortau langs heile eller delar av vegen fram til skulen ved ei eventuell utbygging i området. Dette kan potensielt gjere det vanskeleg med utbygging innanfor området. Det er busstopp ikkje langt i frå området og det kan truleg lagast til gangveg fram til busstopp utan at ein treng å nytte fylkesvegen.

Konklusjon:

Det omsøkte bustadområdet vil komme tett inntil eksisterande bustadområde på Seim, og vil truleg kunne la seg etablere på ein måte som fell naturleg inn med eksisterande bustader. Administrasjonen meiner tunløysinga ved reguleringsplan Solbakken vil vere eit positivt grep for dette bustadområdet og er positiv til å flytte på det aktuelle leikearealet. Bustadområdet på Solhøgda vil komme i bakkant av eksisterande busetnad og vil truleg kunne få vegtilkomst både frå aust og får eksisterande veg. Begge areala ligg likevel innanfor LNF område med spesiell omsynssone for landbruk. Delar av det aktuelle området er i bruk som slåttemark, men det er usikkert kor stor verdi dette har for landbruket. Om det vert tillate oppstart av regulering vert dette eit viktig utgreiingstema. Forslaget strir i stor grad mot kommuneplanen. Vidare er spørsmålet om trygg skuleveg viktig, då fylkesvegen fram til skulen er av svært varierende breidde og standard. Det er svært sannsynleg at barnefamiljar vil busette seg i området og soleis vil trafikktryggleik vere eit særst viktig tema. Oppsummert meiner administrasjonen at omsynet til kommuneplanen og dei vurderingane som er gjort der må vege tungt i dette tilfellet, saman med omsynet til trygg skuleveg. Om ein ynskjer å gje løyve til oppstart bør det setjast krav til planprogram og konsekvensutgreiing der sentrale tema vert omtalt. Administrasjonen kan ikkje tilrå oppstart av reguleringsplan for det aktuelle området, men har utarbeidd alternativt framlegg til vedtak om plan- og miljøutvalet ynskjer å opne for dette. Vert det tilrådd oppstart vil administrasjonen gjennomføre oppstartsmøte med tiltakshavar og skissere vidare prosess for reguleringa.

Alternativt framlegg til vedtak:

Plan- og miljøutvalet godkjenner oppstart av reguleringsarbeid på gbnr 173/3, Rydland, på vilkår av at det vert utarbeidd planprogram for planarbeidet med framlegg for tema som skal konsekvensutgreiast. Sentrale utgreiingstema for konsekvensutgreiinga er landbruk og trafikktryggleik i tillegg til andre aktuelle tema.

.....