

Florø, 30. august 2015

DELREVISJON AV KOMMUNEPLANEN – MERKNADER

Mitt navn er Sissel Kristoffersen – tidligere Sissel Morken. Min far kommer fra Vågenes i Radøy kommune. For noen år tilbake, overdro han en boligtomt til meg på Vågenes. Denne tomten ligger i LNF området. Siden delrevisjon av kommuneplanen også omhandler behandling av bruk av LNF området, er behandlingen av dette spørsmålet viktig for meg. Jeg anser meg som part i saken, siden jeg blir berørt av konsekvensene av denne behandlingen. Som part anser jeg det som naturlig at jeg kan få uttale meg i saken, og at mine synspunkt kan bli tillagt vurdering i delrevisjonen av areldelen i kommuneplanen.

1. Mål, presisering og avgrensning

Det fremgår i kommuneplanen at

«For å fremje utvikling av Radøysamfunnet er det viktig at vi har ein oppdatert og funksjonell kommuneplan. Ein revisjon av delar av kommuneplanen er naudsynt for å nå måla om å vere ein god bustadkommune og yte god service til dei som søker om tiltak. Sakshandsaming skal byggje på langsiktig arealpolitikk og definert i kommuneplanen. Kommunen skal reviderast på dei punkt kvar ein meiner at den ikkje held mål»

(Min understrekning)

I «Planprogram for delrevisjon av kommuneplan» - planprogram – november 2014, framgår det under punktet Delrevisjon av kommuneplan sin arealdel:

«I rulleringa av kommuneplanen som vert sett i gang vert det lagt vekt på følgjande fokusområde:

- *Føresegner med fokus på plankrav, eksisterande bygde bustadeigedomar i LNF, kulturminne, havområde*
- *Strandsone, byggjegrense mot sjø, arealføremål i sjø og havområda*
- *Heilårsbustader i LNF, frådelt eigeidom med eksisterande heilårsbustader.*

(Min understrekning)

Når det gjeld planoppfølging, framgår det vidare at *«I gjeldende kommuneplan er det satt krav om detaljregulering på dei fleste nye byggjeområde. Det har vist seg å vere eit ambisøst krav som me har handsama mange dispensasjonssøknader for. I revisjonen vil me no gå igjennom alle områda med plankrav og vurdere desse på ny. Eventuelle endringar må gjerast i plankartet ved at omsynssone med plankrav verte teke ut. I føresegnene må ein sikre at plankrav er konsistente.»*

Det fremgår videre (side 6 – 3. avsnitt) at «Det er i denne revisjonen ikkje opna opp for å leggje inn nye byggeområde i kommuneplanen. Nye byggeområde i plan må konsekvensvurderast og det må utførast risiko – og sårbarhetsanalyse. Det er ein omfattande prosess.»

Det framgår vidare at «LNF-områda skal framleis vere LNF, med det vert lagt soner for spreidd busetnad tillete i område der det er bygd hus med heilårsbustader...»

2. Boligpolitikk

Slik jeg forstår kommuneplanen, ønsker Radøy kommune å tilrettelegge for tilflytting og utvikle næringsaktivitet, og da innenfor rammen av retningslinjer trukke opp i lov, forskrifter og politisk handlingsrom. Når det gjelder LNF området, som er et relativt stort areal i Radøy kommune, har det vært praktisert en relativt restriktiv holdning til nyetablering i slike områder. Det har vært brukt mye ressurser på dispensasjonsbehandling, noe som naturlig kommer som konsekvens av strenge reguleringskrav.

Spørsmålet er om terskelen for dispensasjon er for høy, eller regelverket for å kunne gi dispensasjon er for strengt, slik at etableringsmulighet i praksis blir umulig. Det er en trend at det er ønskelig med boligetablering utenfor de store sentra. Rammevilkårene må imidlertid legges slik tilrette at dette blir attraktivt, slik at regional bosetting kan realiseres – og derigjennom økt verdiskaping i regionen. Jeg leser kommuneplanen slik at intensjonen til Radøy kommunen går i denne retningen, men regelverket og omfattende dispensasjonsarbeid er et neste uoverkommelig hinder på veien.

3. Differensiering

Det fremgår i revisjonsforslaget, at det ikke blir invitert til å diskutere nye byggeområder i kommuneplanen. Jeg oppfatter det slik at plandiskusjonen ikke skal omfatte evt. etablering av nye byggeområder i LNF området. Dette er en svært viktig avgrensning, som naturlig nok vil kreve andre diskusjoner og prosesser. Det må likevel presiseres at arealtilrettelegging som virkemiddel i en aktiv boligpolitikk, i høyeste grad burde underlegges diskusjon. Det er mulig at slike diskusjoner gjennomføres i andre planprosesser, men området er svært viktig, og burde vært en del av en slik revisjonsgjennomgang.

Avgrensningen, slik som jeg oppfatter saken, er knyttet til eksisterende tomte/boligområder i LNF området.

4. Om eksisterende tomter/boligområder i LNF området.

Slik jeg forstår det nye lovverket, er det gitt generell adgang til å bygge mindre hus/garasjer uten kommunal behandling/godkjenning. Det blir imidlertid anmodet om god kontakt med naboer, slik at nye bygg ikke er til spesiell sjenanse for naboene. Lovgiver har altså delegert mulighet til den enkelte til å etablere bygg på egen tomt innen gitte grenser. Dette er altså et signal om at terskelen til å etablere nye bygg skal være lavere, og med mindre offentlig inngripen.

Når det er gjennomført fradeling av tomt i et LNF området, der formålet er bygging av bolig, bør etablering av slik bygging som hovedregel bli godkjent. I forkant av slik avdeling av tomt, er det gjennomført omfattende konsekvensvurderinger, spesielt når tomten ligger i et LNF område. Hovedproblemer med mange slike fradelinger, er at dette er utført for flere år siden, og

byggearbeidet ikke er oppstartet. Det må således gjennomføres fornyet behandling innenfor et strengt regime vedr. bygging i LNF området.

Jeg tror det er viktig å skille mellom nyetablering i LNF området og etablering på en fradelt og godkjent tomt. Etablering av nye boliger/boligfelt i LNF område må selvsagt underlegges grundige konsekvensvurderinger, og behandles bredt.

Terskelen for å kunne etablere bolig på en allerede fradelt/godkjent tomt bør imidlertid være lav. Lovgiver ønsker at terskelen til å etablere mindre boliger på godkjente tomter kan gjennomføres uten kommunal godkjenning. Etter samme ånd, bør kommunen kunne godkjenne bygging av bolig på en allerede godkjent tomt – uten at det vil være behov for omfattende dispensasjonsvurdering siden tomten ligger i et LNF område. Jeg har selvsagt respekt for bevaring av jordbruksarealer, i områder der effektivt landbruk står sentralt. Slike spørsmål var imidlertid vurdert på det tidspunkt når tomten ble fradelt, der det vil være unødvendig ressursbruk å gjennomføre fornyet bred vurdering.

Jeg er kjent med at lovverket/regelverket trekker opp strenge krav overfor kommunen vedrørende bygging i LNF området. Samme lovverk gir imidlertid kommunen adgang til å gi dispensasjon for bygging, dersom det foreligger en saklig begrunnelse. Sakligheten som anmodes om her, er at kommunen anvender et skjønn som tilsier at bygging tillates, med mindre det er særlige grunner for at bygging ikke kan gjennomføres. En slik skjønnsutøvelse vil være i tråd med lovgivers generelle holdning til bygging på en godkjent tomt. Et eksempel på særlig grunn, kan være kommunen sin plikt til å løse ut ny kommunal infrastruktur dersom det kommer en ny bolig på en eksisterende «LNF tomt» (vei, vann, avløp, tilrettelegging med skoleskys...))

Som et paradoks kan også nevnes, at det betales skatt til kommunen for en fradelt tomt. Også av denne grunnen bør etablering på slik fradelt tomt være mulig, uten omfattende ressursbruk til å kunne avklare byggeadgang.

5. Oppsummering

Det anmodes at det gjennom revisjon av kommuneplanen / arealdelen gis retningslinjer for etablering av bolig på godkjente tomter i LNF området. Retningslinjene bør følge lovgivers generelle positive holdning til etablering av bolig på egen tomt, der kun særlige grunner er til hinder for slik etablering.

En slik holdningsendring vil kunne være et godt virkemiddel til «å nå måla om å vere ein god bustadkommune og yte god service til dei som søker om tiltak». Boligpolitikk vil kunne være et godt delvirkemiddel får å kunne skape ny verdiskaping i kommunen, noe som jeg forstår, er svært viktig for Radøy kommune.

Jeg håper at mine synspunkt tilleggs vekt i forestående revisjon av planen.

Med vennlig hilsen

Sissel Kristoffersen

Adresse: Skipardalen 14
6900 FLORØ

Telefon: 97514293