

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
033/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	07.05.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/980	

Plansak - gbnr 43/3 Toska - søknad om oppstart av privat planarbeid - uttale

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk vil rå i frå oppstart av privat planarbeid for nye fritidsbustader på Toska då det ikkje er i tråd med arealføremål sett i gjeldande kommuneplan for Radøy. Detaljregulering av naustområde og småbåthamn er i tråd med gjeldande kommuneplan og får si tilråding.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 033/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk vil rå i frå oppstart av privat planarbeid for nye fritidsbustader på Toska då det ikkje er i tråd med arealføremål sett i gjeldande kommuneplan for Radøy. Detaljregulering av naustområde og småbåthamn er i tråd med gjeldande kommuneplan og får si tilråding.

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Det er søkt om oppstart av privat planarbeid på landbrukseigedom på Toska. Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for ca 10 fritidsbustader, naustområde og småbåthamn.

Planstatus

Eigedomen består av fleire teigar som i kommuneplanen delvis ligg i område sett av til LNF område (landbruk, natur og friluftsliv) og delvis ligg i byggeområde naust og småbåthamn, med krav til regulering.



I samband med arbeid med eksisterande kommuneplan for Radøy vart delar av området som nå ynskjust regulert vurdert for rorbuer etter innspel i frå grunneigarane. Konsekvensvurderinga i kommuneplanarbeidet viste følgjande:

Areal: ca 5 da

Eksisterande planstatus: LNF

Planlagt ny arealbruk: rorbuer

Kort omtale av området: Omsøkt område er per i dag eit naustområde med fleire frådelte tomtar. Nokre med naust og nokre utan.

Verdivurdering av området:

	Liten	Middels	Stor	Merknad
Naturverdiar, biologisk mangfald		X		Strandsone
Landskap			X	Kulturlandskap av høg verdi. Synleg i terrenget.
Landbruk	X			Mykje i bruk, særleg til sjø
Friluftsliv				
Kulturminne	X			

Konsekvensvurdering av endra arealbruk:

	Verdi	Merknad
Naturverdiar og biologisk mangfald	-1	Areal som ligg inntil frie område utan tiltak.
Landskap	-2	Landskapet vert forringa ved sterkare utnytting. God tilpassing av bygningar til terreng er naudsynt.

Naturrisiko	0	
Landbruk	-1	Landbruksareala vert påvirka på utbygging.
Friluftsliv	-1	Området er nytta til friluftsliv.
Kulturminne og kulturmiljø	-1	Det er kulturminne i området. Må undersøkjast nærare
Universell utforming	0	Krav til universell utforming mogeleg ved nye tiltak.
Forureining	-1	Fleire tiltak i området vil føre til meir trafikk og støy.
Helse	+1	Fint område, med flott utsikt og lett tilgang til friluftsområde.
Infrastruktur og tenestetilbod	-2	Området grensar ikkje til hovudveg, men det er veg til området.
Barn og unge	+1	Fint leike- og opphaldsområde.
Energibruk og miljø	-1	Auka energibruk
Samfunnstryggleik, beredskap og ulykkesrisiko	0	Grovanalysa har ikkje avdekkja at ein går over grensa for akseptabel risiko av omsyn til kommunens vurdering eller lovverkets føresegner.
Oppsummering		Det er ikkje ynskjeleg med rorbuer i dette området, naust OK.

Samla vurdering:

Delar av området vert nytta i landbruket. Utnytting av området til utbygging kan vere i

konflikt med natur og friluftsliv verdiar og ålmenta sin bruk av området.

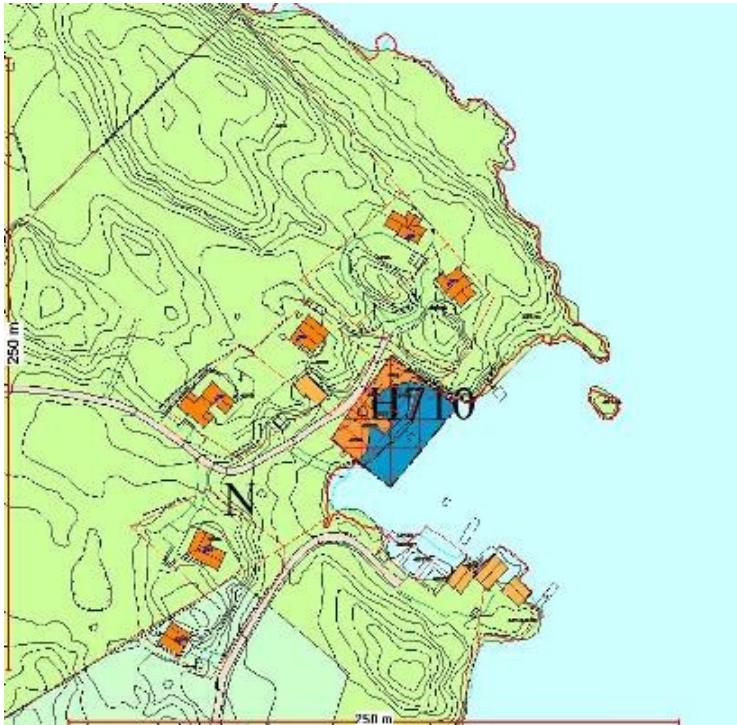
Det er ikkje ynskjeleg med ei privatisering av strandsona med rorbuer.

Naustområde.

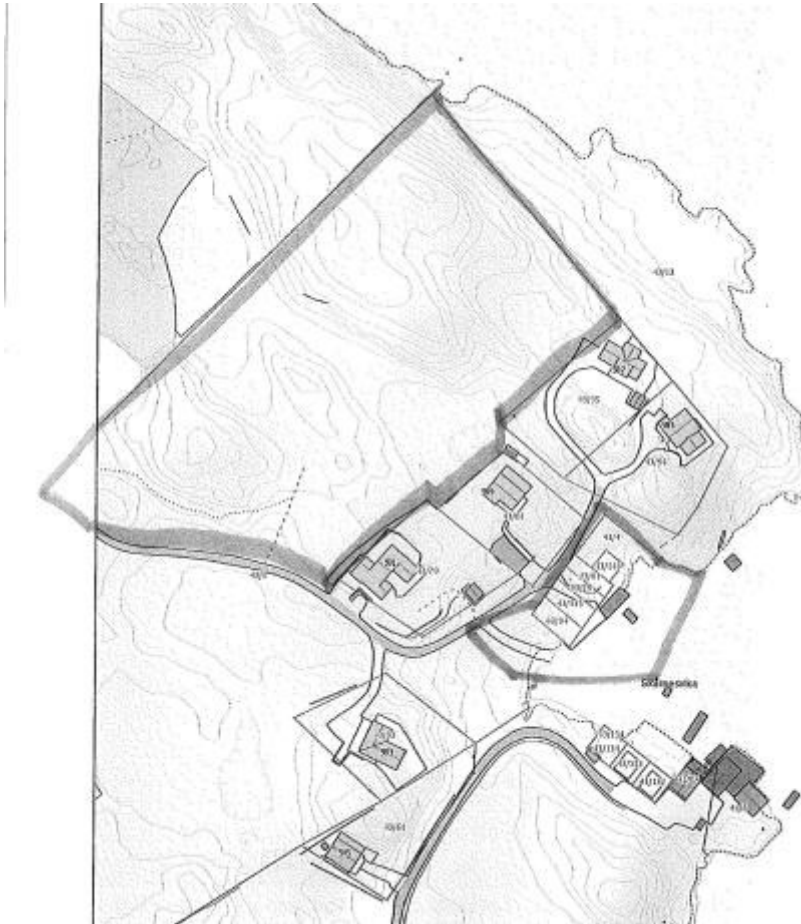
Tilråding:

Innspelet vert ikkje teke med vidare, men ein vil ta opp ein dialog om naustområde.

Det vart lagt inn område for naust og småbåthamn i kommuneplanen med krav om detaljregulering. Naustområde er lagt inn med oransje farge, småbåthamn som mørk blå samt ruter for plankrav.



Spørsmålet i søknaden om oppstart av privat planarbeid er todelt. Der det er satt plankrav i overordna plan er det ok at det vert starta privat planarbeid då dette området er vurdert som byggeområde. I tillegg er det no søkt om å regulere eit område satt til LNF i kommuneplanen.



Rettsleg grunnlag

I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag gjeldt eit generelt byggje- og deleforbod og ein skal ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. "§1-8. Forbod mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag".

Omsyna bak LNF-føremålet og strandsona er i hovudsak samanfallande og i fyrste rekkje knytt til omsyn i høve areal- og ressursdisponering. Strandsona har eit særskilt vern for å sikre allmenn ferdsel og hindre unødig privatisering. Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Kommunen er satt til å forvalte areala og det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.



Ortofotofoto 2011.

Ein reguleringsplan gjeldt framfor kommuneplanen og generelle reglar, og det er høve til å setje andre byggjegransar og arealføremål.

Vurdering

Føremålet med reguleringsplanarbeidet er å leggje til rette for fleire fritidsbustader på Toska. Søkjer skriv at det kan endrast til heilårsbustader om kommunen heller ynskjer det. Per i dag er det fleire fritidsbustader enn heilårsbustader i dette området og rådmannen ser det som ein uheldig blanding å leggje til rette for heilårsbustader her. Rådmannen er generelt sett skeptisk til å blande arealføremål for ferie- og turistføremål med heilårsbustader. Erfaring viser at brukarane har ulike preferansar for korleis eigedomane skal kunne nyttast. Det ville vere positivt for ei bygd der det ikkje er sett av byggeområde med føremål bustad. På den måten vil dette skape ei tilvekst i bygda, men i utgangspunktet vil kommunen leggje til rette for nye heilårsbustader i nærleik av skule, barnehage, butikk, og andre tenester. Toska er soleis i ein utkant og det er snakk om ei bilbasert utbygging. No er det likevel slik at alle bygder har bruk for ei viss fornying og skal ein oppretthalde busettinga må det leggjast til rette for det.

Det er tenkt å knyte nye tiltak til eksisterande infrastruktur noko som er positivt.

Terrenget er ganske flatt, småkupert, men skråner til sjø. Slik dei nye bygga vert liggjande vert dei eksponerte i frå sjø.

Naturmangfaldslova gjev ein plikt til å ta omsyn til økosystem, naturtypar og artar i alt planarbeid. Desse tema er ikkje utgreidd.

Tiltak i området er ikkje konsekvensvurdert slik det er krav om etter ny plan- og bygningslov. Nye byggjeområde må i tillegg utgreiast i forhold til risiko- og sårbarheit og det er krav om ROS-analyse

Konklusjon

Rådmannen gjer framlegg om å rå i frå oppstart av privat planarbeid for område som er tenkt nytta til fleire fritidsbustader då det ikkje er i tråd med arealføremål sett i kommuneplan. Detaljregulering av naustområde og småbåthamn er i tråd med gjeldande kommuneplan.

Vedlegg:

Oppstart reguleringsplan Gbnr 43/3 Toska