

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
066/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	14.09.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	16/1261	16/9846

Plansak Gbnr 33/52,179 m.fl Hella indre - fritidsbustader og småbåthamn - oppstart av privat planarbeid i strid med overordna plan - førehandsuttale

Saksopplysingar:

Ard Arealplan har på vegne av forslagsstiller Aud og Harald Kvalheim søkt om å få starte opp privat planarbeid for gbnr 33/52,179 m.fl. med føremål fritidsbustader og småbåtanlegg.

Foreslått planområdet er på ca. 12 daa inkludert sjøområde.

Grunngjeving for søknad om oppstart av privat planarbeid

Ard har i brev av 30.06.16 gjort greie for bakgrunnen for søknaden:

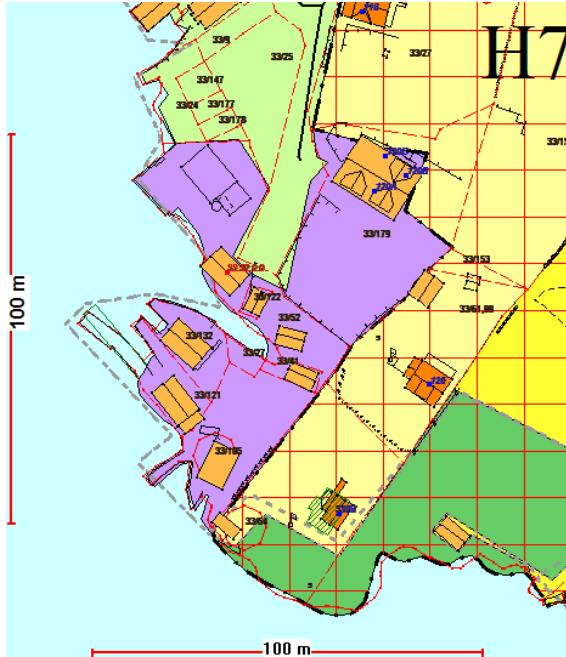
Det er ikkje næringsaktivitet i området i dag, og området er heller ikkje særskilt egna eller etterspurd for næring. Det er også lite interesse og behov for bustad. Det visar seg at det er eit marknad for fritidsbustadar med tilhøyrande båtplassar.

Tidligere har det vore næringsaktivitet i området. Hella Betong var i drift frå tidlig på 80-talet. Fram til for nokre år sidan var dei lokalisert i området på Hella. Dei brukte kaien i området til lastebåtar og til frakt av materiale. Dei asfalterte areala har dei nytta blant anna til lagringsplass for pallar med materiale. I forbindelse med drifta av Hella Betong, har det vore gjennomført mudring av havbotnen fire gonger frå tidleg 90-tal og fram til i dag. Mudringa har vore gjennomført mot kaiområdet, og siste gong det vart mudra var for fem år sidan. Mudringa bestod i at sementslam på botnen vart fjerna frå området, for å gje djupare havdjupna for lastebåtar tilknytt Hella Betong.

Å regulera om området til areal for fritidsbustader og småbåthamn vil vere eit betre føremål for området enn næringsareal, då området ikkje er særskilt egna for næring. Arealet er avgrensa, både med tanke på storleik og plassering. Vegen ned til området går forbi bustadeigedomar og er om lag 3,5 meter brei. Fylkesvegen nordaust for området er om lag 4 meter brei. Dette er ikkje ein særskilt egna standard for ein veg kor det skal ferdast tungtrafikk. Fritidsbustader og småbåthamn vil harmonera godt med areal i søraust som allereie er utbygd. Her er det ein miks av bustadtomtar og hyttetomtar, samt ein småbåthamn. Lengre mot aust, i Innhellevik og Skuthamna, ligg ytterligere to småbåthamnar. Området ligg med god tilknytning til sjø og er slik segg ein god plass for fritidsbustad. Bukta vil gi le og gode forhold til ein småbåthamn.

Planstatus

Eigedomane er uregulert og ligg innafør område som etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 har arealføremål byggeområde for næring (lilla farge) og bruk og vern av sjø. Kommuneplanen viser byggegrense mot sjø (grå stipla line).



Utsnitt frå Kommuneplan

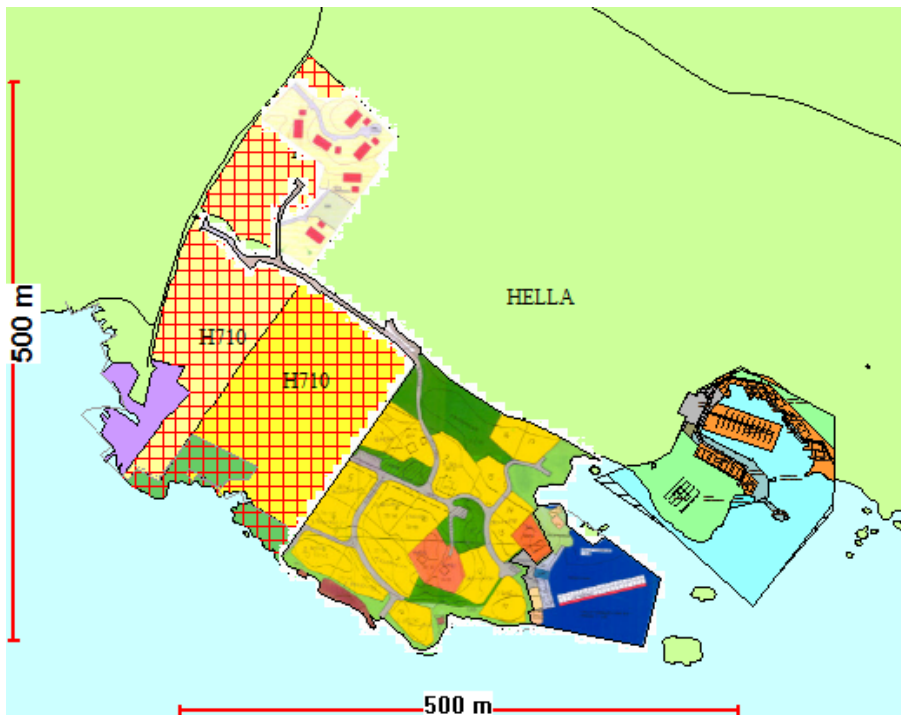
Ein reguleringsplanen for fritidsbustader og småbåtanlegg vil vere i strid med arealføremål i overordna plan, og kome i konflikt med byggegrense mot sjø.

Området nord-aust for planområde har etter kommuneplanen arealføremål eksisterande byggeområde for bustad (lys gul).

Området aust for planområdet har etter kommuneplanen arealføremål framtidig byggeområde for bustad (mørk gul). Dette området er tenkt å binde saman eksisterande, regulert bustadområde på Hellaneset med eksisterande uregulert bustadområde nord for planområdet

Det er to gjeldande reguleringsplanar på Hella:

- Hellaneset (bustadområde), planid. 12601992000100
- Hellaneset Båthamn, planid. 12602000000300.



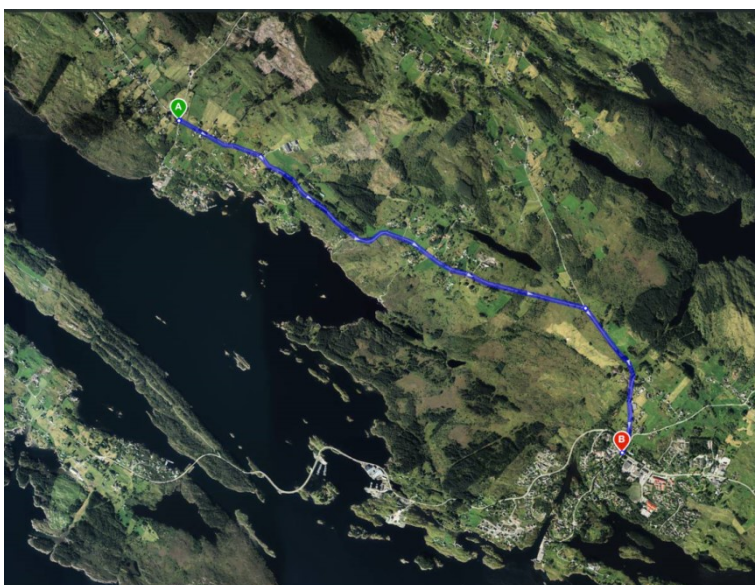
Utsnitt får kommuneplan med reguleringsplan for Hellaneset og Hellaneset båthamn

Skildring av planområdet

Planområdet ligg på Hella i eit området som er bygd med bustader i to felt og noke spreidd busetnad. Det er småbåtanlegg i Hellaneset båthamn.

Området ligg fint vendt mot sør-vest. Landskapet er ope, med fin utsikt og gode soltilhøve. Området ligg værhardt til frå vestleg retning.

Hella har ingen servicetilbod i nærleiken. Det er ca. 500 meter til fylkesvegen med busstilbod, og ca. 5 kilometer frå Manger sentrum.



Gule sider, flyfoto, avstand Hella - Manger

Innafor planområdet er det i dag mellom anna eit kombinert bustad- og næringsbygg og fleire privateigde naust.

Tilkomst

Tilkomst til planområdet er via den kommunale vegen til Hella som går heilt ned i området. Vegstandarden er ikkje god.

Tidlegare vurdering av planområde

Forslagsstillar fremma i 2015 sak for Hovudutvalet med forslag til omregulering til bustadområde.

PLT-handsaming 014/2015:

Hovudutvalet drøfta saka og ser at det kan vere ynskjeleg å endre 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 reguleringsplansak tek med seg heile området som er lagt ut som noverande og framtidig bustadområde.

PLT-vedtak 014/2015:

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

Området er i kommuneplanen sett av til næringsføremål, men hovudutvalet for plan, landbruk og teknisk er positiv til at andre byggeformål kan vurderast.

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

VURDERING

Forslagsstiller kan starte regulering av eigedommen uansett førehandsuttale frå kommunen, men det er kommunen som er planstyresmakt og kommunestyret som skal godkjenne reguleringsplanen. Kommunestyret har mynde til å avvise ein privat reguleringsplan, og vedtaket vil ikkje kunne klagast på. Det er difor viktig for tiltakshavar å få signal på arealbruken før det vert satt i gang ein omfattande og kostnadskrevjande planprosess.

Eigedomane har arealføremål byggeområde for næring og bruk og vern av sjø etter kommuneplan for Radøy kommune 2011-23. Regulering av området til fritidsbustader og småbåtanlegg er såleis i strid med arealbruk i overordna plan.

Hovudutvalet har i 2015 opna for at det kan vere ynskjeleg å vurdere ein annan arealbruk i område enn næring. Forslaget den gongen var bustad.

Næringsområde er lite og ligg innimellom både eksisterande og framtidige områder for heilårsbustader. Blanding av næring og bustad kan vere konfliktfylt. Næringsområdet ligg i strandsonen, i tråd med det som var vanleg når næringsdrifta vart etablert i området på 1950-talet. I dag vil det vere ynskjeleg å opne strandsona for ålmenn ferdsle og rekreasjon, og heller legge næringsområda andre stader. Vegstandarden er ikkje god med tanke på næring. Det kan også stillast

spørsmål ved om området av omsyn til storleik og plassering er attraktivt som næringsområde.

Vurdering av arealbruk

Om ein tek utgangspunkt i at det er ynskjeleg å gå bort i frå næringsføremålet må kommunen gjere ein heilskapleg vurdering av kva som er tenleg arealbruk. Kommunen skal ta stilling til, men ikkje vere bunden av det private innspelet.

Vurderingstema i saka er:

- tilhøvet til overordna arealpolitikk
- om det er trong for og ynskjeleg med fleire tomter for fritidsbustader og småbåtanlegg på Radøy på det noverande tidspunkt (arealreserve)
- om det er i dette området ein i så fall vil prioritere fritidsbustader og småbåtanlegg
- om eigedomen og området egner seg som område for fritidsbustader med tilhøyrande småbåtanlegg.
- konsekvensane av endra arealbruk

Overordna arealpolitikk

Radøy kommune sin overordna arealpolitikk er utgangspunkt ved vurdering av oppstart av privat planarbeid.

Arealpolitikk når det gjeld områder for fritidsbustader følgjer av Kommuneplan for Radøy kommune, Planskildringa, side 11:

- *Det skal leggjast til rette for fortetting i eksisterande felt for fritidsbustader med gode kvalitetar i nordvestre del av kommunen.*
- *Nye tomtar skal utgjere ein del av allereie etablerte eller nye hyttefelt.*

Etter den overordna arealpolitikken skal oppføring av nye fritidsbustader og frådelling av nye tomter til fritidsbustader skje i området som ligg inne som nye hyttefelt i kommuneplanen, eller som fortetting i allereie eksisterande hyttefelt i nordvestre del av kommunen.

Ein endring av arealbruk til fritidsbustader vil etter rådmannen sin vurdering vere i strid med overordna arealpolitikk.

I samband med omregulering av Kvalheim servicesenter var det eit tydeleg politisk signal om at det ikkje er ynskjeleg å endre næringsareal til areal for fritidsbustader. Det politiske signalet legg føringar for rådmannen sin vurdering i denne saka. Samstundes er det i vedtaket frå 2015 opna for å vurdere transformasjon av området til bustadområde.

Arealreserver for fritidsbustader i Radøy

Radøy kommune har gjennom gjeldande kommuneplan og reguleringsplanar ca. 130 tomter som er avklart for fritidsbustader. Innafor regulerte områder og områder som er avsett til byggeområde for fritidsbustad bør det vere rom for fortetting med ytterlegare 40-50 fritidsbustader. Samla gjev det ein arealreserve for fritidsbustader på 170-180 tomtar.

Tal frå eigedomsregisteret viser at det per i dag ligg 206 fritidsbustader i områder som er regulert til eller avsett til byggeområde for fritidsbustader. Dei fleste av desse er oppført over ein perioden på ca. 34 år (1982-2016).

Ser ein på dei historiske tala og forventa utvikling i bygging av fritidsbustader bør ein arealreserve på 170-180 fritidsbustader vere tilstrekkeleg ut over planperioden for gjeldande kommuneplanen 2011-2023.

Stad	Namn	Plansatus	Bygde to mter	Le dige to mter	Moglegheit for fortetting
Aust	Haugstad	KP	16		Ca. 20
	Askeland	KP	10	10	3
	Snekkevika	Regulert	0	6	6
	Skjelvik	Regulert	8	17	4-6
	Fesøy	Regulert	44	Ca. 30	Ja
Nordvest	Rosnestet	Regulert	56	25	Ja
	Stølen (sylta)	Regulert	7	2	2
	Utsylta	KP	5	1	1
	Bønaset	Regulert	6	1	2-4
	Nordre Kvalheimneset	Regulert	16	12	0

	Kvalheim service- senter	Regu- lert	4	27	0
	Kuvågen	Regu- lert	10	0	0
	Toska	Regu- lert	24	3	0
S U N			20 6	13 4	Ca. 40-50

Prioritering av arealreserver

Med så stor arealreserver for fritidsbustad er det naudsynt å vurdere nye områder i ein kommuneplanprosess der vurderinga kan inngå i ein samla vurdering for heile kommunen. I ein kommuneplanprosess vil kommunen, samstundes med at nye områder vert vurdert, ha moglegheit for å ta ut områder som ikkje har komen til realisering, og på den måten halde arealreservane på eit riktig nivå.

Tenleg arealbruk

Eigedomen er liten og ligg i eit område som både faktisk og etter arealplan har hovudvekt av heilårsbustader. Eit lite areal regulert til fritidsbustader inne i bustadområde gjev lite heilskap i arealplanlegginga. Avgjerdande for rådmannen er likevel at eigedomen ligg i strandsone og at det vil vere problematisk i høve nasjonale retningslinjer for strandsoneforvaltning å regulere sjøareala i front av heilårsbustader til private fritidsbustader. Ein slik arealbruk kan også vere konfliktylt. Det er rådmannen sin vurdering at området bør regulerast til ein arealbruk som gjer det mogleg å opne opp strandlina for ålmenta.

Rådmannen vil også peike på at område som følgje av tidlegare næringsverksemd kan ha trong for miljøsanering før det kan takast i bruk til anna føremål.

Plangrense

Forslagsstiller har opplyst at ein ikkje ynskjer å gå vidare med ein reguleringsplan for bustad på grunn av storleiken på planområdet. Plangrense for ein eventuell bustadplan har vore drøfta, men er ikkje satt. Det er kommunen som set plangrensa og vil kunne krevje ein anna plangrense enn det forslagsstiller har ynskje om. Rådmannen kan ikkje sjå at foreslått plangrense er tenleg, og forslagsstiller må forvente ein anna planavgrensing, også ved regulering til fritidsbustad.

Heilskapsleg planlegging og samanheng i infrastruktur vil vere like viktig for eit område for fritidsbustader som for eit bustadområde. Planen må sikre areal for den kommunale vegen og til framtidig utviding av denne. Planen må også sikre areal til utbetring av kryss mot fylkesveg.

Plangrensa som er vist i søknaden tek heller ikkje med heile næringsarealet. Ei lita del av

næringsarealet vert liggjande att. Dette er etter rådmannen sin vurdering ikkje tenleg om ein først vel å gå bort i frå næringsføremålet i området.

Konsekvensutgreiing

Det er Ard sin vurdering at planen ikkje utløysar krav til konsekvensutgreiing etter Forskrift om konsekvensutgreiing § 3, vedlegg III.

Det er tidlegare produsert betong/betongelement på eigedomen. Betongproduksjonen har foregått sidan 1950-tallet og det er stor sannsynlegheit for at produksjonen i ein periode har inneheldt PCB. Det er opplyst i søknaden at det er betongslam i sjøområdet.

PCB er eit svært miljø- og helseskadeleg stoff, som utgjer ein særleg helserisiko for born. Området bør kartleggjast for grunnforureining både på land og sjøbotn før ein eventuell planprosess vert sett i gang. Om det vert registrert forureining må reguleringsplanen konsekvensutgreiast for miljø og helserisiko etter vedlegg III bokstav I.

Rådmannen sitt framlegg til tilråing:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk rår i frå at det vert starta arbeid med privat reguleringsplan for gbnr 33/52 m.fl. med føremål byggeområde for fritidsbustader og småbåtanlegg.

Hovudutvalet sin vurdering er ikkje endra frå saka vart handsama i 2015, og utvalet ser det framleis som naturleg at ein eventuell endring av arealføremål skal være til bustad, eventuelt med småbåtanlegg, og ikkje til fritidsbustad. Grunngevinga for denne vurderinga er overordna arealpolitikk, området sin geografiske plassering i høve Manger, samanheng med kringliggjande bustadområde og arealreserver for fritidsbustad i Radøy kommune.

Den foreslåtte plangrensa gjev etter utvalet sin meining ein fragmentert planlegging og er ikkje egna til å leggje til rette for samanheng i infrastruktur og effektiv og langsiktig arealbruk.

Vedtaket er ein uttale og ikkje ein avgjerd. Uttalen kan ikkje klagast på.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 066/2016

PLT - handsaming:

I drøftinga understreka hovudutvalet at endring av arealføremål må skje gjennom rullering av kommuneplan, der arealbruken kan vurderast i ein større samanheng.

Utvalet meiner også at attraktive område bør prioriterast til bustad, ikkje fritidsbustad.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk rår i frå at det vert starta arbeid med privat reguleringsplan for gbnr 33/52 m.fl. med føremål byggeområde for fritidsbustader og småbåtanlegg.

Hovudutvalet si vurdering er ikkje endra frå saka vart handsama i 2015, og utvalet ser det framleis

som naturleg at ei eventuell endring av arealføremål skal vera til bustad, eventuelt med småbåtanlegg, og ikkje til fritidsbustad. Grunngevinga for denne vurderinga er overordna arealpolitikk, området si geografiske plassering i høve Manger, samanheng med kringliggjande bustadområde og arealreservar for fritidsbustad i Radøy kommune.

Den foreslåtte plangrensa gjev etter utvalet si meining ei fragmentert planlegging og er ikkje eigna til å leggja til rette for samanheng i infrastruktur og effektiv og langsiktig arealbruk.

Vedtaket er ein uttale og ikkje ei avgjerd. Uttalen kan ikkje klagast på.

Vedlegg:

Plansak - Reguleringsplan Hella - søknad om oppstart av planarbeid

Søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid_Hella_30.06.2016