



SAKSPAPIR

Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr
Forvaltningsstyret - Planutval	18.06.2018	079/18

Saksansvarleg	Arkiv	Arkivsaknr
Mona Rabben	GNR - 2/7, GNR - 2/8, N - 504	17/1764 -

Gnr. 2 bnr. 7 og 8, Bjelkarøy. Søknad om prinsippvurdering for oppstart av detaljregulering

Samandrag av saka:

Sund kommune har motteke søknad om prinsippvurdering for oppstart av detaljregulering på gnr. 2 bnr. 7 og 8, Bjelkarøy. Søkar er Cardo 8614 AS for Bjelkarøy Hovedgård AS.

Saka vert lagt fram som prinsipp sak då regulering til bustadføremål er i strid med kommuneplanens arealdel.

Rådmannen rår frå at det vert sett i gang arbeid med detaljregulering i tråd med søknad på dette tidspunkt.

Saksutgreiing:

Sund kommune har den 24.04.2018 motteke søknad om prinsippvurdering for oppstart av detaljregulering for fem nye bustadhus på gnr. 2 bnr. 7 og 8 på Bjelkarøy.

Søklar: Cardo 8614 AS v/ Trond Tystad

Tiltakshavar: Bjelkarøy Hovedgård AS v/ Jan Willy Rasmussen og Tor Kartveit.

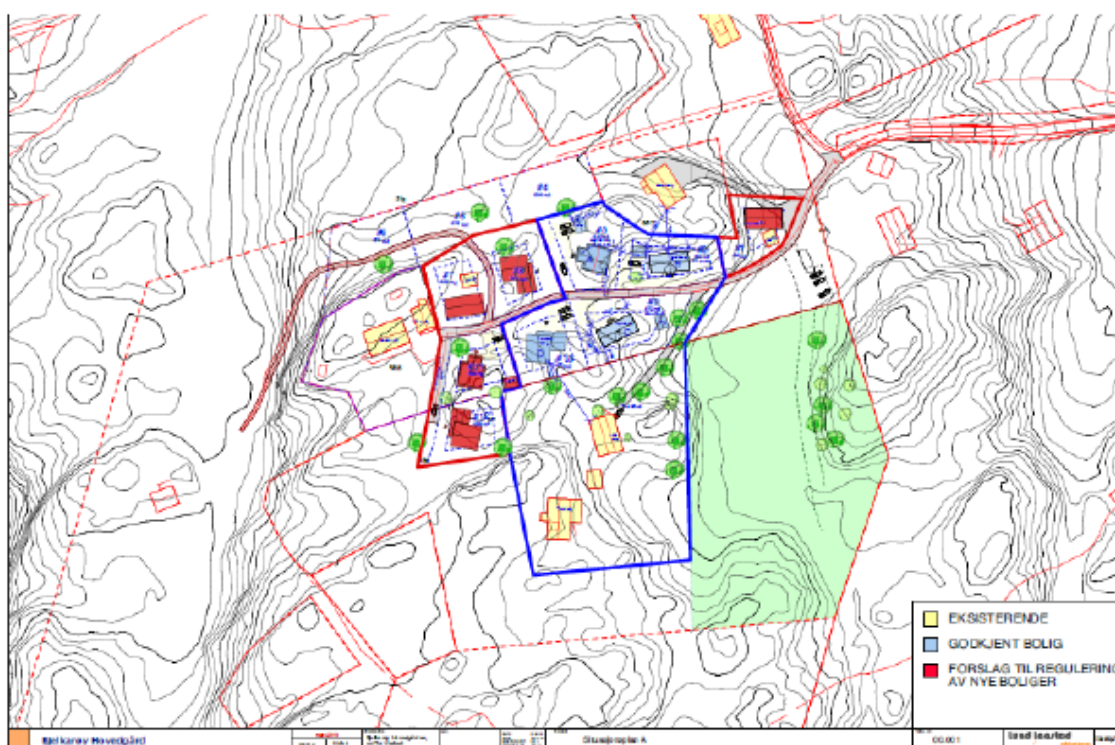
Den 23.07.2017 var det oppstartsmøte med kommunen med tanke på vidareutvikling av eigedommen til bustadføremål. Det var då lagt opp til å utvikle eigedommen med 25 nye bustadar. Då planlagt regulering ville stride mot overordna plan, kunne ikkje administrasjonen tilrå planoppstart.

Det er i ettertid vore ny dialog med utbygger og Sund kommune har motteke ein søknad om prinsippavklaring for ei redusert løysing med fem nye bustadeiningar.

Søknad:

Det vert i denne saka søkt om å få starte opp arbeid med detaljreguleringsplan for å bygge fem nye bustadeiningar på gnr. 2 bnr. 7 og 8, som Bjelkarøy Hovedgård AS disponerer. Her er det frå før ein del eldre bygningar som er sett i stand den seinare tid. Vidare er det gitt løyve til oppføring av tre nye bustadar på eigedommen. Arbeid med oppføring av desse bustadane er godt i gang.

Søklar skriv mellom anna at «Eier har løpende vurdert utleie og mikronæring for å sikre bruket og Bjelkarøyni ny vitalitet. Gjennom dette har en registrert at folk med bånd mot området har vist en stor interesse for å bosette seg på området, men som for de fleste i dag ønsker disse muligheten for eierskap, og ikke bare leie. De jakter moderne boliger og ikke ansvar for et helt lite bruk. Forslagstiller mener at hoved våningshuset med mer må være knyttet til det tradisjonelle bruket. En har videre sett en interesse i å beholde viktig struktur i dette urørt. En har da utviklet en visjon om nye bolighus i en tradisjonell klyngestruktur i nærområdet til tunet. Disse danner da et tradisjonelt bomiljø som også ivaretar vår tids ønsker om fellesskap og leik og uteopphold i tunet.» (Vedlegg 1, Kort presentasjon av tiltaket og planområdet).



Illustrasjonsplan – nytt forslag

Figur 1: utsnitt henta frå vedlegg 1 i søknad frå Cardo – ønska regulerte bustader merka med raudt



Perspektiv – eksisterende tun, hus under oppbygging og evt 5 nye enheter

Figur 2: utsnitt fra vedlegg 1 – skisse på utbygging med totalt 9 bustadeiningar (5 nye).

For utdypande opplysningar om søknad vert det vist til vedlegga i saka.

Planstatus:

Området er sett av til LNF der spreidd bustadbygging er tillate, i gjeldande kommuneplan. Utbygging i LNF spreidd-områda er regulert gjennom kvotar. På Bjelkarøy er det i planperioden sett av fem kvotar, og desse er no brukt opp. Mellom anna er det gitt tre løyver på dette hovudbruket. Då kvotane er brukt opp på Bjelkarøy, vert heile arealet å sjå som LNF ut kommuneplanperioden.



Figur 3: Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

Vurdering:

Forhold til overordna plan og planretningslinjer:

Framlegg til detaljplan er ikkje i tråd med kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess før endeleg vedtak. Detaljregulering bør som hovudregel følge opp kommuneplanens arealdel. Det er likevel mogeleg å regulere i strid med denne. Dette går fram av plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3 (3): «*Private forslag må innholdsmessig følge opp hovudtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Ved vesentlige avvik gjelder kravene i §§ 4-1 og 4-2 andre ledd*». Krav i pbl. §§ 4-1 og 4-2 omhandlar krav til planprogram, planskildring og konsekvensutgreiing.

Vidare vil regulering for bustadføremål vere i strid med statlige planretningslinjer for bustad-, areal og transportplanlegging.

Krav om trygg skuleveg:

I dag er det ingen skuleborn att som er busett på Bjelkarøy. Tidlegare gjekk borneskuleelevar frå Bjelkarøy på Sund skule (på Klokkevik) og fortsette på Sund ungdomsskule. Når Sund skule no er nedlagt vil næraste skule i Sund kommune være Stranda skule. Reiseavstand for borneskuleelevar vert vesentleg lenger, og må skje med ferje og buss.

I føresegn 3.1 til kommuneplanens arealdel er det stilt krav til fortau/gangveg fram til næraste skule, før regulerte bustadfelt kan byggjast ut. I einskilde saker/reguleringsplanar, i område i kommunen der det er lang veg til skulen, er det stilt krav til trygg skuleveg fram til nærmaste busstopp. I denne saka vert det eit spørsmål korleis ein skal vurdere og løyse kravet om trygg skuleveg.

Oppsummering:

Bjelkarøy Hovedgård AS legg vekt på behovet for at øya får ny vitalitet gjennom busetting. Utbyggar har lagt seg på eit lågt nivå når det gjeld tal på nye bustader. Ein har lagt opp til å plassere bustader på små knausar, skrinne fastmark og ved tidlegare bebyggelse inne i tunet, slik at dyrka og dyrkbar jord blir spart. Dette er positive grep frå utbyggar si side.

Etter rådmannen si vurdering bør ein likevel ideelt sett vente med å setje i gang planarbeid her til kommuneplanens arealdel er vedteke, eller er i slutfasen, slik at ein sikrar ei heilskapleg tenking kring framtidig arealutnytting på Bjelkarøy. På eit meir overordna nivå, vil ein betre kunne ta stilling til korleis ein vil utvikle Bjelkarøy vidare; kva type utbygging ein ønskjer på øya, og kvar denne utbygginga skal skje.

Då arbeidet med å rullere kommuneplanens arealdel er godt i gang, med målsetting om vedteken plan hausten 2010, har ikkje rådmannen lagt avgjerande vekt på utbyggar sitt ønske om å kome raskt i gang med vidare utvikling av eigedommen.

Økonomiske konsekvensar:

Å leggje til rette for fleire bustader på Bjelkarøy kan medføre auka utgifter knytt til kommunale teneste som skule, skuleskyss, heimetenester mm.

Tilråding til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningsloven § 12-3, tredje ledd, avslår planutvalet prinsippsøknad om å starte opp arbeid med detaljregulering for fem nye bustader på gnr. 2 bnr. 7 og 8 på Bjelkarøy.

For grunngjeving vert det vist til saksutgreiing og vurdering.

18.06.2018 Forvaltningsstyret - Planutval:

Framlegg frå planutvalet:

Forvaltningsstyret-Planutval tilrår oppstart av planarbeid i prinsippsak om detaljregulering på Bjelkarøy med følgjande grunngjeving:

- *Planutvalet er positiv til planane*
- *Tiltaket berikar øya*
- *Tek vare på kulturlandskapet*
- *Berekraftig utvikling*
- *Området får eit godt bumiljø*
- *Tek vare på gamle bygningar*
- *Revitalisering av området.*

Framlegget frå Planutvalet vart vedteke samrøystes.

PU- 079/18 Vedtak:

Forvaltningsstyret-Planutval tilrår oppstart av planarbeid i prinsippsak om detaljregulering på Bjelkarøy med følgjande grunngjeving:

- Planutvalet er positiv til planane
- Tiltaket berikar øya
- Tek vare på kulturlandskapet
- Berekraftig utvikling
- Området får eit godt bumiljø
- Tek vare på gamle bygningar
- Revitalisering av området.