



SAKSDOKUMENT

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
315/08	Komité for plan og utvikling	14.10.2008
356/08	Komité for plan og utvikling	11.11.2008

Tiltak i høve til auka utbygging på Bjorøyna - Endring av føresegnene til kommuneplanen

Samandrag av saka:

Kommuneplanen sin arealdel 2007 – 2018 vart vedteken den 22.02.2007.

På Bjorøy vart det satt eit maks tall på nye bustader til 10 pr år. Dette inkluderer også bruksendring fr  hytte til bustad. Dette vart ført inn som retningslinje, ikkje som ei føresegn og er dermed ikkje juridisk bindande.

Byggeaktiviteten på Bjorøy har i ettertid vore vesentleg høgare enn intensjonane som ligg i retningslinjene, og komité for plan og utvikling har uttrykt ønskje om å gjere endringar i føresegnene til kommuneplanen slik at ein kan demma opp for denne utviklinga.

Rådmannen r r til at ein endrar føresegnene til kommuneplanen slik at det vert innført eit plankrav for eksisterande byggeområde for bustader (mørk gul på plankartet). Rådmannen r r vidare til at framlegg til endring av føresegnene vert lagt ut til offentleg ettersyn.

I møte 14.10.08 vart saka sendt attende til administrasjonen for nærare utgreiing. Rådmannen har vurdert fleire alternative løysingar men må konkludera med at enten må ein endra føresegnene til kommuneplanen slik det er føreslege i saka eller ein må endre plankartet.

Innstilling:

Komité for plan og utvikling vedtek:

I medhald av    20-5 og 27-1 i plan- og bygningslova godkjenner komité for plan og utbygging at rådmannen sitt framlegg til endring av føresegner til kommuneplanen vedkomande Bjorøyna, datert 18.09.2008, vert lagt ut til offentleg ettersyn.

Fristen for å koma med merknader vert sett til 30 dagar.

Straume, den 17.09.2008

Steinar Nesse (s)
Rådmann

Willy Sørensen (s)
Plan- og utbyggingssjef

Handsama i Komité for plan og utvikling - 14.10.2008:

Framlegg frå Daniel-Victor Sandvik, FrP:

Saka vert sendt tilbake til administrasjonen for nærare utgreiing.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Komité for plan og utvikling - 14.10.2008:

Komité for plan og utvikling vedtek:

Saka vert sendt tilbake til administrasjonen for nærare utgreiing.

Handsama i Komité for plan og utvikling - 11.11.2008:

Innstillinga vart samrøystes vedteken.

Komitéen ba om at administrasjonen førebur ei sak til neste møte om forlenging av dele- og byggeforbodet på Bjorøyyna.

Vedtak i Komité for plan og utvikling - 11.11.2008:

Komité for plan og utvikling vedtek:

I medhald av §§ 20-5 og 27-1 i plan- og bygningslova godkjenner komité for plan og utbygging at rådmannen sitt framlegg til endring av føresegner til kommuneplanen vedkomande Bjorøyyna, datert 18.09.2008, vert lagt ut til offentleg ettersyn.

Fristen for å koma med merknader vert sett til 30 dagar.

Dokument vedlagt saka:

- Framlegg til endring av føresegner til kommuneplanen vedkomande Bjorøyna datert 18.09.2008
 - Utsnitt av kommuneplanen - Bjorøyna
 - Kopi av gjeldande føresegner og retningsliner til kommuneplanen sin arealdel
 - Notat: Styring av bustadbygging gjennom kommuneplanen
 - Innkomne merknader til oppstartsmelding
-
- Notat: Oppsummering – mellombels forbod mot bygge- og delesaker på Bjorøy

Saksopplysningar:

Kommuneplanen sin arealdel 2007 – 2018 vart vedteken den 22.02.2007. På Bjorøyna vart det satt eit maks tall på nye bustader til 10. Dette inkluderer også bruksendring frå hytte til bustad. Dette vart ført inn som ei retningsline, ikkje som ei føresegn til planen, og har såleis ikkje juridisk verknad.

Byggeaktiviteten på Bjorøyna har i ettertid vore vesentleg høgare enn intensjonane som ligg i retningslinene til kommuneplanen og komité for plan og utvikling har ved fleire høve drøfta spørsmål om byggekvote på Bjorøyna, mellom anna i sak 66/08 der ein gjorde følgjande vedtak:

”Komité for plan og utvikling ber administrasjonen snarast mogleg legge fram ei sak om endring av føresegnene til kommuneplanen sin arealdel 2007-2018, slik at intensjonane som ligg i retningslinene om maks 10 nye bustadeiningar årleg på Bjorøy vert best mogleg ivareteke.”

I møte 03.06.08, sak 161/08 gjorde det faste utval for plansaker vidare vedtak om å leggja ned mellombels dele- og byggeforbod på Bjorøyna i påvente av ei endring av føresegnene/retningslinene til kommuneplanen. Endringa skal vera ferdig seinast 01.01.2009.

I den siste og oppdaterte oversikten over godkjente eller omsøkte bustader på Bjorøyna etter at kommuneplanen vart vedteken, viser at mesteparten av bustadene er lokalisert i eksisterande byggeområde for bustader, der det er høve til fortetting. Heile 20 av til saman 34 godkjente eller omsøkte bustader er lokalisert i slike områder. Dei øvrige fordeler seg med 12 i regulert bustadområde, 1 i LNF- område og 1 i framtidig bustadområde.

I dei allereie godkjente reguleringsplanane er det p.t. 54 ledige tomter eller bueiningar. Jfr. oversiktstabell. Ein del av desse felta har rekkefølgekrev som seier noko om utbygningstakt. Det er dessutan fleire reguleringsplanar som er under utarbeiding eller har lege ute til offentlig ettersyn men som ikkje vedteke i kommunestyret. Desse planane legg opp til ei utbygging på omlag 105 tomter/bueiningar.

I samband med melding om oppstart av planendringa er det kome 3 merknader. Desse er frå Bjorøy og Tyssøy Velforening, Kystverket Vest og Statens Vegvesen. Merknadene følgjer saka som trykte vedlegg.

Vurdering:

Rådmannen har tolka dei vedtak som er gjort slik at ein politisk ønskjer eit juridisk bindande verktøy som gjør det enklare å følgje opp kommunestyret sitt ønskje om eit meir restriktiv haldning på kor mange bueiningar ein kan byggje på Bjorøyna.

Det er mange ulike omsyn som bør takast med når ein vurderar situasjonen på Bjorøyna med tanke på endring av føresegnene til kommuneplanen.

Det er fleire godkjente reguleringsplanar som gjev utbyggjar rett til å bygge ut. I fleire av desse planane er det berre nokre få tomter som ikkje er bygt på. Etter rådmannen si vurdering vil neppe desse vera eit stort problem i høve til utbyggingstakten totalt. I tillegg er det 2 større byggefelt der utbygginga ikkje er starta opp enno, truleg i påvente av framføring av vatn til Bjørøyna. For begge desse felta er det rekkefølgekrav som seier noko om utbyggingstakt. Rådmannen meiner difor at ein har god kontroll med kor raskt desse felta vert bygd ut.

Etter rådmannen si vurdering ligg utfordringa i å få kontroll med den utbygginga som finn stad i områder som i kommuneplanen er vist som eksisterande byggeområde for bustader, der det etter føresegnene til kommuneplanen er høve til å fortette.

Ut frå dei tala ein sit med i dag er det her den store og ukontrollerte veksten er komen. For nye reguleringsplanar som er under utarbeiding eller som har lege ute til offentleg ettersyn må ein syta for å vedta rekkefølgekrav som regulerer utbyggingstakten på ein balansert måte.

Rådmannen har fått gjort ei juridisk vurdering av korleis dette kan gjerast. Av vurderinga går det fram at ordlyden i pbl §20-4 er til hinder for å fastsetje ei maksimal kvote for kor mange bueiningar som kan byggjast i eksisterande byggeområde og i godkjente reguleringsplanar, i motsetning til i LNF-områda der ein kan fastsetje bestemte kvoter. Jfr. kommuneplanen, tabellen under pkt 4.3.1. På Bjørøyna er det ingen LNF-område.

Med grunnlag i den juridiske vurderinga sit ein, etter rådmannen si vurdering, att med ein farbar veg dersom ein ønskjer å få kontroll med utbygginga på Bjørøyna.

Rådmannen rår ut frå det som er sagt ovanfor til at ein endrar føresegnene til kommuneplanen slik at det vert innført eit plankrav for eksisterande byggeområde for bustader (mørk gul på plankartet). Det vil dermed ikkje vera opning for fortetting i desse områda før det er utarbeida og godkjent reguleringsplan. Det faste utval for plansaker vil likevel på vanleg måte kunne gje dispensasjon frå plankravet i særlege høve.

Ved å gjera ei slik endring i føresegnene vil ein kunne få kontroll med den utbygginga som skjer som fortetting i eksisterande byggeområde, og som etter rådmannen si oppfatning er hovudproblemet i utviklinga på Bjørøyna.

Det står 9 søknader i kø i påvente av at dele- og byggeforbodet skal verta oppheva. Fleire av desse er lokalisert eksisterande byggeområde for bustader. Dersom det vert innført eit plankrav i desse områda vil desse tiltakshavarane måtta søkja om dispensasjon frå det nye plankravet før byggemeldingane eventuelt kan godkjennast.

Reint konkret må det gjerast følgjande tillegg i føresegnene til kommuneplanen:

§ 3.2.1 Plankrav for denne planen

Tillegg til nr 6:

- a) Areal merka som "eksisterande byggjeområde" på Bjørøyna skal inngå i ein reguleringsplan, før tiltak som krev søknad og løyve etter PBL § 93 er tillate. Mindre tiltak, som er ein naturleg del av tunet, på bebygd bustadeigedom, utanfor den funksjonelle strandsona, er tillate med unntak av tiltak som medfører at talet på bueiningar vert endra. *Heimel: PBL § 20-4, 2. ledd, a.*

§ 3.3.3 Bustader

Tillegg til nr 2:

- a) I etablert bustadområde på Bjorøyna er fortetting med bustader ikkje tillate. *Heimel: PBL § 20-4, 2. ledd, a.*

Det er vidare eit spørsmål om ein samstundes bør gjera noko med retningslinene til § 3.3.3 Bustader.

Pkt c i retningslinene lyder slik:

"På Bjorøyna kan det årleg gjevast rammeløyve til oppføring av maksimalt 10 bustadeiningar. Dette inkluderer også bruksendring frå hytte til bustad."

Ut frå intensjonen som ligg i retningslinene til kommuneplanen er truleg denne formuleringa dekkande for korleis ein ønskjer at utviklinga på Bjorøyna skal vera i tida framover.

Rådmannen vil elles peike spesielt på at også bygging i regulerte bustadfelt inngår i denne "kvoten". Rådmannen meiner, slik det er sagt ovanfor, at ein har god kontroll med kor raskt dei regulerte bustadfelt vert bygd ut og at det dermed i praksis er bygging utanfor dei regulerte områda som vil verta råka av dei reviderte føresegnene og intensjonen om at det skal byggjast maksimalt 10 bustadeiningar.

Rådmannen gjer difor ikkje framlegg til endringar i godkjende reguleringsplanar vedkomande utbyggingstakt eller andre rekkefølgeføresegner. Dette vil medføra ein omfattande og arbeidskrevjande prosess med å endra dei aktuelle reguleringsplanane.

Framlegget til reviderte føresegner og retningsliner til kommuneplanen må leggjast ut til offentleg ettersyn i samsvar med §§20-5 og 27-1 i plan- og bygningslova før kommunestyret gjer endeleg vedtak om endring av føresegnene.

Med bakgrunn i det som er sagt ovanfor vil rådmannen rå til at framlegget til endring av føresegner til kommuneplanen slik dei er skissert ovanfor vert lagt ut til offentleg ettersyn. Endringane er relativt beskjedene og bør vera enkle å ta stilling til for høyringsinstansane. Rådmannen rår difor til at høyringsfristen vert sett til 30 dagar.

Saksopplysningar 29.10.08:

I møte 14.10.08 vart saka sendt attende til administrasjonen for nærare utgreiing. Rådmannen har vurdert fleire alternative løysingar, sjå vedlagte notat frå kommunen sin juridiske rådgjevar.

Rådmannen må med bakgrunn i notatet og dei vurderingane som er gjort konkludera med at enten må ein endra føresegnene til kommuneplanen i den lei det er føreslege i saka eller ein må endre plankartet.

Dersom plankartet skal endrast bør dette gjerast i samband med revisjonen av kommuneplanen som er starta opp.

13/11-08
Einar Hinder

