

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
	Planutvalg	

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes**Oppstart regulering 71/006, Lysøya**

Vedlegg:

- 1 Forespørselsak Lysøya
- 2 Kart planområdet Lysøya
- 3 Kart arealformål Lysøya
- 4 Landbruksfaglig uttalelse i forbindelse med forespørsel om igangsetting av reguleringsplanarbeid Lysøya 71/006
- 5 Referat fra oppstartsmøte Lysøya

Sakens bakgrunn og innhold:

Kystplan AS har på vegne av grunneier Halvor Lysø sendt forespørsel om igangsetting av reguleringsplanarbeid på Gnr. 71. bnr. 6, m.fl. på Lysøya. Grunneier ønsker å regulere et område på Lysøya til boligbebyggelse. Området er til dels avsatt som boligformål i kommunedelplan for Lysøya.

Forespørselen er datert den 25.10.2016. Kommunen etterspurte ekstra opplysninger, som ble mottatt den 2.11.2016. Det ble avholdt et oppstartsmøte den 5.10.2016 med planlegger og grunneier. I oppstartsmøte la forslagsstiller frem et kart over hvilket området han ønsker å regulere til boligformål (se vedlegg 2). De blå områdene viser områdene som ifølge forslagsstiller kan være aktuelt å regulere til boligbebyggelse.

Deler av området er regulert i reguleringsplan for Lysøy gård, planId 16270048. Dette er en hytteplan. Områdene som er nå tenkt regulert til boligformål er regulert til jord- og skogbruk i denne planen. Resten av området er ikke regulert. Kommuneplanens arealdel, delplan Lysøya viser at største parten av området er avsatt til boligformål, mens et mindre område er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og LNFR. For en skisse over arealformålene i området, se vedlegg 3. Skissen viser at cirka halvparten av de områdene som tenkes regulert til boligformål er ikke i samsvar med overordnet plan.

Forespørsel om igangsetting ble forelagt Landbrukskontoret Ørland/Bjugn til uttalelse fordi halvparten av område er i gjeldende plan avsatt til skogs- og landbruksformål. Uttalelsen er vedlagt.

Vurdering:

Ca. halvparten av områdene tenkt til boligformål er i strid med gjeldende kommunedelplan for Lysøya og reguleringsplan for Lysøy gård. I siste rullering av kommuneplanen ble det tatt inn et nytt boligområde på Lysøya. Det er dette område grunneier nå ønsker å utvide. Etter utvidelsen blir boligområdet dobbelt så stor.

Boligområdene i kommuneplanen er avsatt etter en grundig prosess, hvor behovet for nye boligområder i hele kommunen ble vurdert, og konsekvensene av hver enkelt nytt utbyggingsområde ble vurdert i en konsekvensutredning. I flere grender i kommunen oppleves likevel en mangel av attraktive boligtomter og areal avsatt til boligformål, selv om størrelsen av areal avsatt til boligformål kan betjene tomtebehovet i mange år framover. Det er kvaliteten av tomtene som ikke tilfredsstiller dagens krav om beliggenhet og utsikt. Det er derfor et behov for å vurdere arealet avsatt til boligformål i grendene på nytt. Dette bør skje gjennom en kommuneplanprosess, hvor kvalitetene av de eksisterende boligarealene blir vurdert, eventuelt gamle ikke bebygde arealer tas ut og nye, mer attraktive arealer tas inn. Det er tenkt at en slik prosess skal starte i løpet av 2017.

I en kommuneplan kan det ikke settes av mer boligareal enn det er behov for i perioden planen gjelder for. De siste årene har det kommet inn flere henvendelser om muligheter for boligareal i Lysøysundet – Lysøya utover det som er avsatt i kommuneplanen. Det er viktig at de ulike henvendelsene og mulighetene i området blir vurdert samlet og på lik linje, slik at man kan få til boligområder på de best egnede plasser. Skulle det nå reguleres et område til boligformål utover det som er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan, da begrenser det muligheten for en helhetlig vurdering av boligområdene i Lysøysundet – Lysøya området senere. Rådmannen vil derfor tilrå at vurderingen av utvidelsen av området avsatt til boligformål på Lysøya gjøres i en kommuneplanprosess.

Å regulere den delen av området som er avsatt til boligformål i gjeldende plan, ser rådmannen som uproblematisk. Har grunneier likevel et ønske om å regulere hele området som beskrevet i forespørselen, da kan det være hensiktsmessig for grunneier å avvente kommuneplanprosessen og gi innspill om sitt ønske om et større boligområde i den prosessen.

Folkehelsevurdering:

Ingen direkte konsekvenser

Oppsummering:

Planområdet som foreslått er en fordobling av areal avsatt til boligformål på Lysøya. En slik økning av boligareal bør vurderes i en kommuneplanprosess. Rådmannen anbefaler derfor at planutvalget tilrå grunneiere å begrense reguleringsplanen til det området avsatt til boligformål i gjeldende kommunedelplanen for Lysøya eller å avvente kommuneplanprosessen og gi innspill om sitt ønske om et større boligområde i den prosessen.

Rådmannens innstilling:

Planutvalget tilrå grunneiere å begrense reguleringsplanen til det området avsatt til boligformål i gjeldende kommunedelplanen for Lysøya eller å avvente kommuneplanprosessen, og gi innspill om sitt ønske om et større boligområde i den prosessen.