

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
19/53	Planutvalg	04.12.2019

Saksbehandler: Robert Bjørnestøl**Forespørsel om oppstart av privat detaljregulering for del av Furunes - 26/002**

Vedlegg:

- 1 Forespørsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan

Sakens bakgrunn og innhold:

Kystplan har på vegne av grunneier Njål Furunes kommet med en forespørsel om å regulere deler av eiendom 26/2 ved Furunes øst for Eidsvatnet.

Området som ønskes regulert er på ca. 30 dekar og grunneier ønsker å legge til rette for ca. 15 eneboligtomter inkludert adkomst fra fylkesvegen. Grunneier hadde tenkt å spille inn området som nytt boligområde i forbindelse med siste revisjon av kommuneplanens arealdel, men innspillfristen var allerede ute. Han ønsker derfor en vurdering fra Bjugn kommune på om han kan starte arbeid med reguleringsplan for et mindre boligområde på eiendommen sin.

Vurdering:

Forespørselen ikke i tråd med kommuneplanens arealdel siden området ikke er avsatt til boligbebyggelse, men avsatt til landbruk-, natur og friluftsområde inkludert reindrift (LNFR). Forslagsstiller ønsker altså å regulere et område til boligformål i strid med kommuneplanens arealdel. Det er i kommuneplanens arealdel at overordnet planlegging skjer, og det er i kommuneplanens arealdel hvor kommunen tar stilling til hvor nye områder for boliger skal plasseres. Dette skjer etter en grundige utredninger og vurderinger og omfattende innspills- og høringsrunder. Å regulere et boligområde i strid med en kommuneplanen, og dermed bryter med kommunens overordnede planlegging bør i utgangspunktet ikke tillates, med mindre det er særlige grunner som for eksempel endringer i forutsetninger som la til grunn for kommuneplanen. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt bare for noen måneder siden, og rådmannen kan ikke se at forutsetninger har allerede nå endret seg i den grad at det bør åpnes for regulering i strid med planen.

I prosessen med ny kommuneplan var et av hovedtemaene å sikre grendene tilgang på boligareal. Som et resultat av dette er det en drøy kilometer lengre vest satt av et areal til boligbebyggelse, B11 Skavdalen. Dette området kan reguleres og tilrettelegges for 10-15 eneboligtomter. Det vurderes at dette område vil kunne dekke etterspørselen etter nye boligtomter i flere år framover. Derfor vurderer rådmannen at det ikke er behov for boligområdet som nå foreslås ved Furunes.

I vurdering av nevnte boligområde B11 Skavdalen ble det særlig lagt vekt på at det er nødvendig å sikre trygg vei for gående og syklende til Bjugn sentrum, med skole, barnehager og butikker. Derfor ble det lagt inn et rekkefølgekrav til B11 som sier at før området kan bygges ut, må gang- og sykkelveg til Bjugn være på plass. Dette bør selvfølgelig også være et

krav for et eventuelt boligområde ved Furunes. En slik gang- og sykkelveg er ikke planlagt ennå, og vil derfor ikke være på plass før om noen år. Regulering av området Furunes vil dermed ikke bidra til flere tilgjengelige tomter i Skavdalen/Furunes -området med det første.

Om en måned slår Bjugn og Ørland kommuner seg sammen til 'nye' Ørland kommune. Dette utløser behov for en ny kommuneplan, og arbeid med dette vil settes i gang så fort som mulig. Omfattende endringer av gjeldende kommuneplan bør derfor ikke tas nå, men forslagsstiller bør henvises til kommuneplanprosessen i den nye kommunen. Da kan kommunen gjøre en helhetlig vurdering av behovet for boliger i Skavdalen/Furunes og ta stilling til om det er behov for to boligområder i dette område (B11 og Furunes), eller om det er nok med ett nytt område, og da hvilket av de to.

Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anbefaler rådmannen at det ikke settes i gang reguleringsarbeider på eiendom 26/2.

Oppsummering:

Kystplan har på vegne av grunneier Njål Furunes kommet med en forespørsel om å regulere deler av eiendom 26/2 ved Furunes øst for Eidsvatnet. Området som ønskes regulert er på ca. 30 dekar og grunneier ønsker å legge til rette for ca. 15 eneboligtomter inkludert adkomst fra fylkesvegen. Rådmannen mener at regulering av dette området, i strid med kommuneplan ikke bør tillates og anbefaler at området spilles inn i arbeidet med revideringen av arealdelen for nye Ørland kommune, slik at det kan gjøres en helhetlig vurdering av boligbehovet i området.

Rådmannens innstilling:

Planutvalget anbefaler at det ikke startes opp arbeid med reguleringsplan for deler av 26/2 på Furunes og anbefaler grunneier til å komme med innspill til ny kommuneplanens arealdel for Nye Ørland kommune når den prosessen starter.

Saksprotokoll i Planutvalg - 04.12.2019

Behandling:

Vigdis Furunes fratrådte som inhabil ved behandling av saken.

Nytt forslag fra Fredrik Sandness:

Planutvalget er positive til at det startes opp arbeid med reguleringsplan for deler av 26/002 på Furunes.

Grunneier gjøres oppmerksom på at det kan bli stilt krav om rekkefølgebestemmelse på gang og sykkelveg til Bjugn.

Sandness sitt forslag vedtatt med 5 mot 1 stemme avgitt for rådmannens innstilling

Endelig vedtak:

Planutvalget er positive til at det startes opp arbeid med reguleringsplan for deler av 26/002 på Furunes.

Grunneier gjøres oppmerksom på at det kan bli stilt krav om rekkefølgebestemmelse på gang og sykkelveg til Bjugn.