



Kommuneplan for Radøy delrevisjon 2018

**konsekvensvurdering av endringer i
kommuneplanens arealdel**

Bustader spreidd

Område:

Areal:

Heile kommunen

Opp til 5 Da

Eksisterande planstatus:

LNF

Planlagt ny arealbruk:

LNF-SBE (Eksisterande spreidd bustad i LNF)

Kort omtale av områda:

Fylkesmannen i Hordaland har i skriv av 22.02.2013 gjeve uttale til korleis kommuneplanen kan reviderast i høve til å unngå dispensasjonar for mindre tiltak på eksisterande bustader som i dag ligg i LNF føremål.

Etter at kommunen har vurdert dei ulike planomsyna og funne områda der kommunen kan gi løyve til tiltak på eller knytt til eksisterande, lovlege bustader og fritidsbustader i LNF, må desse eigedommane gis planformålet LNF-spreidd bustad og/eller fritidsbustad, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 b. Kommunen må fastsette i føresegnene til planen at LNF-spreidd utbygging berre gjeld eksisterande, lovlege bustader og fritidsbustader. Da treng ikkje tiltakshavar dispensasjon frå planformålet.

Planformålet må vere LNF-spreidd bustad og fritidsbustad, eventuelt LNF-spreidd bustad eller LNF-spreidd fritidsbustad. Planformåla er dei same som der det skal byggast nye bustader og fritidsbustader og med same kartfargar og SOSI-kodar. Det er derfor viktig at det kjem klart fram at det berre gjeld for eksisterande bygg, at det ikkje skal byggast nye einingar. Det bør komme fram allereie av plankartet og også presiserast i føresegnene. Vidare må kommunen fastsette omfang til nye tiltak til bygga og lokaliseringa av desse, jf. pbl. § 11-11 nr. 2, sjå nedanfor i pkt. 7.1 og vårt eksempel til føresegner i pkt. 2.

Det er utarbeidd arealanalyse som gjev geografisk oversikt for eigedomar opp til 5Da og som i gjeldande kommuneplan ligg i LNF. På grunnlag av analysa er det vidare laga framlegg til areal for føremål LNF-SBE (eksisterande spreidd bustad). Samstundes er det også utarbeidd strandsoneanalyse for heile kommunen. Framlegg til føresegner sikrar at dette berre gjeld for eksisterande bustader.

Verdivurdering av områda:

| | Liten | Middels | Stor | Merknad |
|----------------------------------|-------|---------|------|--|
| Naturverdiar, biologisk mangfald | X | | | Dette er frådeltte eigedomar med eksisterande bygg. Nokre større eigedomar kan ha verdi her, men vurderinga vert likevel at den er liten samla sett. |
| Landskap | | X | | Nokre eigedomar er del av verdifullt landskap, som til dømes |

| | | | | |
|-------------|---|---|--|---|
| | | | | «den indre farleia» . Difor samala sett middels verdi. |
| Landbruk | X | | | Mange av eigedomane er frådelt gardsbruk. Dei har påståande bygg og har difor liten verdi for landbruket. |
| Friluftsliv | X | | | Desse eigedomane er teke i bruk og har difor liten verdi i høve til friluftsliv. |
| Kulturminne | | X | | Nokre større eigedomar kan ha kulturminneverdi. |

Konsekvensvurdering av endra arealbruk:

| | Verdi | Merknad |
|------------------------------------|-------|---|
| Naturverdiar og biologisk mangfald | 0 | Omlegging frå LNF til LNF-SBE vil ha liten eller ingen konsekvens. Alle eigedomane har bygnad og eventuelle tiltak vil ha avgrensa innverknad. |
| Landskap | -1 | Overgang frå LNF til LNF-SBE gjer det mogeleg med mindre tiltak på eksisterande bygnad. Det kan ha noko negativ innverknad i landskapet. Men samla sett er denne innverknaden liten. |
| Naturrisiko | 0 | Dei tiltaka som det vert opna for vil ikkje utgjere auka risiko, då dei er særleg avgrensa til mindre tiltak. |
| Landbruk | 0 | Landbruksverdiane på eigedomane er allereie råka med at dei har bustadbygningar. Mange av desse bustadene er plassert på frådelt eigedom frå hovudbruk/gardsbruk. Det er grunn til å tru at tilhøva mellom landbruket og desse eigedomane er avklart og at mindre tiltak på desse ikkje vil forverra dette. |
| Friluftsliv | 0 | Frådelte eigedomar med bygg på har liten verdi for friluftsliv. Det er ikkje grunn til å tru at dette vert endra når mindre tiltak vert tillete utan dispensasjon. |
| Kulturminne og kulturmiljø | +1 | Det er grunn til å tru at omgjevnadene vil bli betre ivareteke når desse bustadene får same mogelegheiter til utvikling som regulerte bustader. Og dette gjeld berre for eksisterande bygg/eigedomar. |

| | | |
|---|----|---|
| Universell utforming | +1 | Det er grunn til å tru at desse bustadene får ei betre tilpasing til universell bruk når mindre tiltak vert tillete. |
| Forureining | +1 | Det er ikkje grunn til å tru at mindre tiltak vil forverre ureininga frå desse bustadene. Tiltak som nye avlaupsløysingar vil kunne betre tilhøva. |
| Helse | 0 | Inga endring |
| Barn og unge | 0 | Inga endring |
| Infrastruktur og tenestetilbod | 0 | Spreidd bustetnad er viktig for Radøy. At desse bustadene får likeverd i høve til mindre tiltak vil vera med å sikre fortsatt busetting og trong for tenester. Samstundes vil all slik busetnad ha trong for veg, brøyting m.fl . Difor inga endring. |
| Energibruk og miljø | +1 | Forbetring og oppgradering av bustader vil vera positivt. Noko av dette vil ved endring kunne gjerast utan dispensasjon. Det vil venteleg gje noko betring i energibruk og miljøpåverknad. |
| Samfunnstryggleik, beredskap og ulykkesrisiko | +1 | Tilpassing til bustader og tilrettelegging for god adkomst for brannvesen og beredskapspersonell er naudsynt. Det vil truleg verte noko enklare ved ei endring. |
| Oppsummering | +5 | Det er klare føremoner med ei endring frå LNF til LNF-SBE. Sjølv om ikkje endringa er stor vil det gje noko enklare tilhøve for bustadeigarar i LNF områda. Mange peikar på urettferda i at deira bustad og bustadtomt vert handsama annaleis enn tilsvarande i regulerte bustadområde. |

Samla vurdering:

Grunnlaget for endring frå LNF (landbruk,natur, friluft) til LNF-SBE (landbruk,natur, friluft med spreidd bygnad eksisterande) ligg i ynskje om å unngå dispensasjonshandsaming for mindre tiltak på bygnad som i dag ligg innanfor LNF. Fylkesmannen har gjennom sitt brev til komunane (22.02.2013) gjeve retningsline for korleis dette kan gjerast i samsvar med gjeldande regelverk i Plan og bygningslova. Med arealanalyse for eigedomar med bustad på, innanfor LNF, og med areal opp til 5Da , er grunnlaget på plass for å teikne inn areal for LNF-SBE i kommuneplankartet. Konsekvensene med ei slik omlegging er positive i høve til at eksisterande spreidd utbygnad/bustader får same handsaming som øvrige bustader.Det grunn til å ha strenge føresegner i samband med omlegginga for å unngå at endringar på eksisterande bygnad får negativ verknad på landskap og naturomgjevnader.

Tilråding:

Endring i plankart og føresegner vert teke med i framlegg til delrevisjon av kommuneplanen 2018.

Vedtak i styringsgruppa:**ROS:**

Mogeleg hending/Potensiell fare:

Skred (S)

Skogbrann (Sb)

Vind (V)

Høg vasstand (Hv)

Trafikkfare (T)

| Berekne risiko | | | | | | | | | | | | | | | Sann- synleg- heit | |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|--------|--------|--------|-----|--------------------------|--|
| Liv og helse | | | | | Miljø | | | | | Økonomiske verdiar | | | | | | |
| 5 | Yellow | Red | Red | Red | Red | Yellow | Red | Red | Red | Red | Yellow | Red | Red | Red | Red | |
| 4 | Yellow | Yellow | Red | Red | Red | Yellow | Yellow | Red | Red | Red | Yellow | Yellow | Red | Red | Red | |
| 3 | Green | Yellow | Hv | Red | Red | Green | Hv | Yellow | Red | Red | Green | Yellow | Hv | Red | Red | |
| 2 | Green | T | Yellow | V | Red | Green | V | Yellow | Yellow | Red | Green | T | Yellow | V | Red | |
| 1 | Green | Sb | S | Yellow | Yellow | T | SB | S | Yellow | Yellow | Green | Green | Sb | S | Yellow | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Konsekvens | | | | | | | | | | | | | | | | |