

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-
12602018000300,
Plannavn-Manger
sentrum aust, Komnr-
4631, FA-L13, HistSak-
18/1241RK

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

22.10.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
158/21	Utval for areal, plan og miljø	10.11.2021
	Alver kommunestyre	

3 gongs handsaming - Detaljreguleringsplan for Manger sentrum aust. PlanID 12602018000300
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Manger sentrum aust, planID 12602018000300, som vist på plankart sist datert 15.9.2021 og med føresegner av revisjonsdato 15.9.2021. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Utval for areal, plan og miljø 10.11.2021:

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

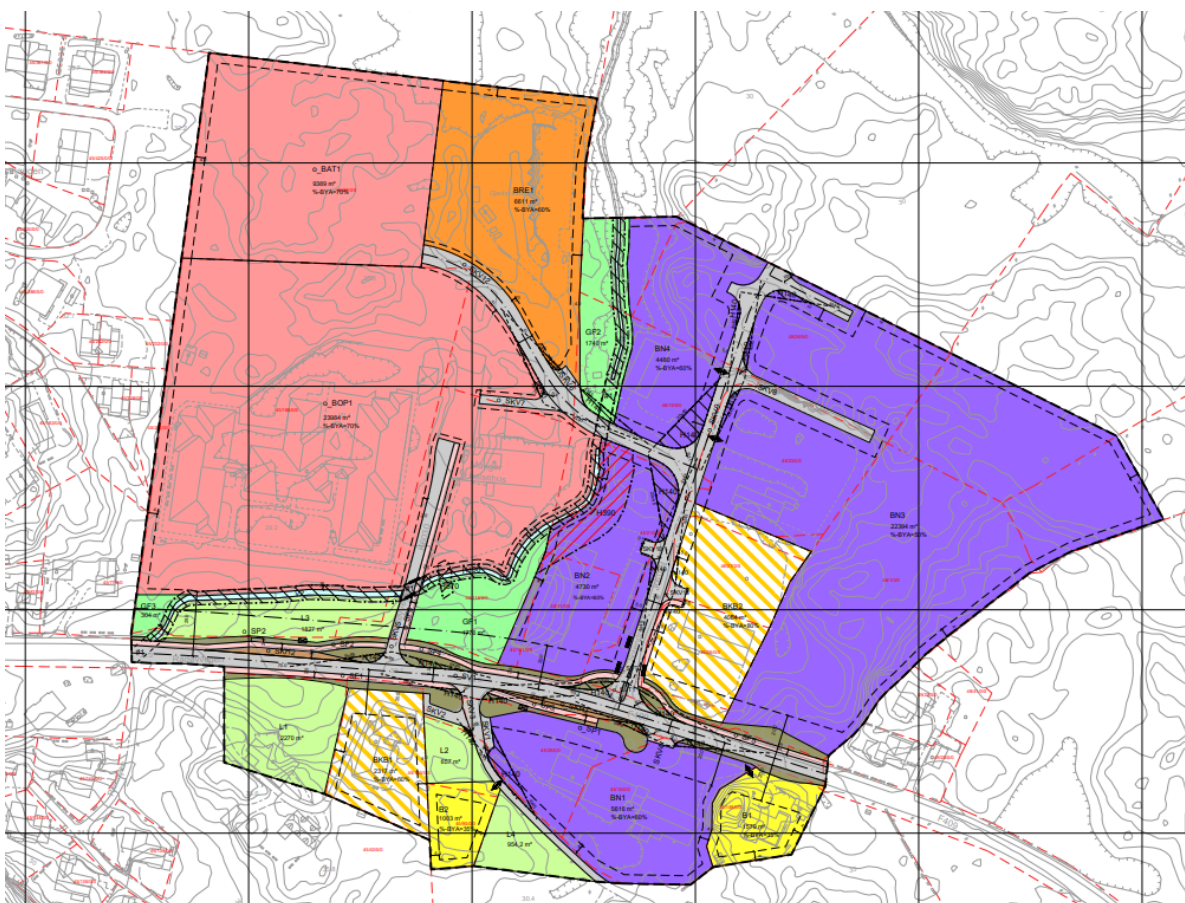
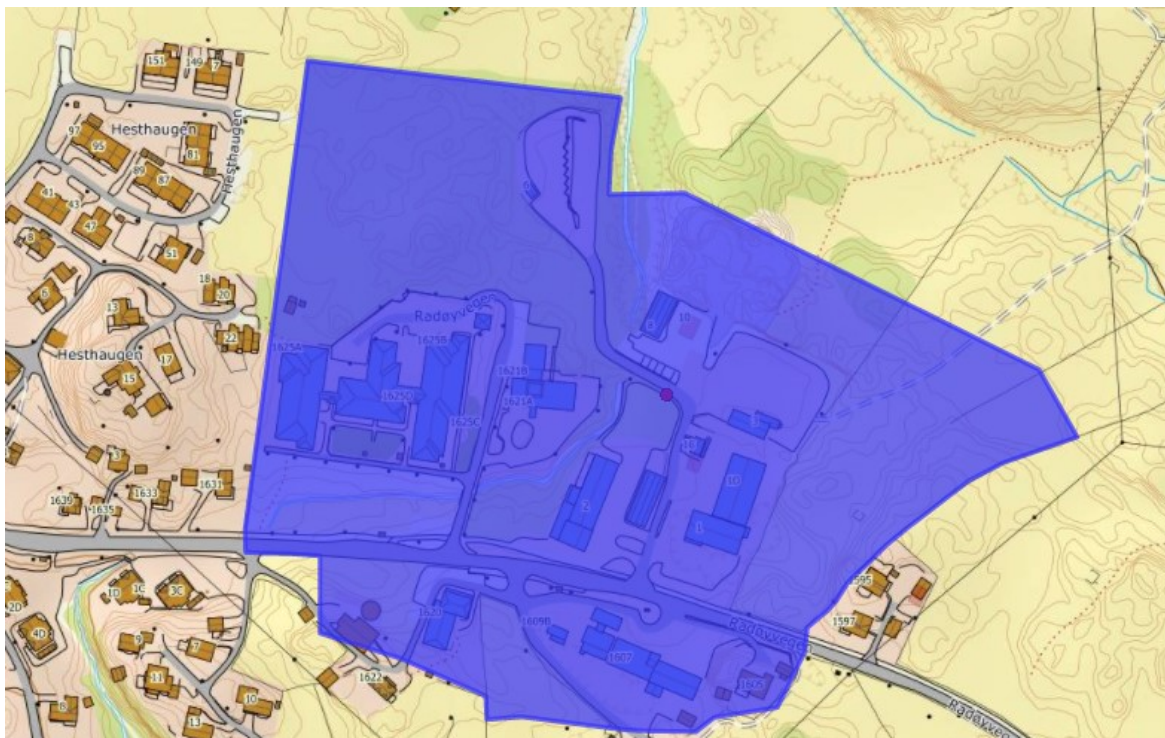
APM- 158/21 Vedtak:

Innstilling i APM - 10.11.2021:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Manger sentrum aust, planID 12602018000300, som vist på plankart sist datert 15.9.2021 og med føresegner av revisjonsdato 15.9.2021. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Saksopplysningar:

På oppdrag frå tidlegare Radøy kommune legg Multiconsult AS fram forslag til reguleringsplan for Manger sentrum aust. Planområdet er på om lag 108 daa.



Kort om planforslaget

Reguleringsplanen sine hovudformål er i hovudsak å regulera areal for plasskrevjande næringsverksemd, forretning, renovasjonsanlegg og offentleg tenesteyting med blant anna tomt for ei framtidig brannstasjon. Utnyttingsgraden innanfor planområde ligg mellom 50 – 80% BYA. For dei to bustadområda er BYA sett til 35%. Byggehøgddane er varierende med ei mønehøgde på 15 meter nordaust i planområde, 9- 13 meter i nordvest. I

sørleg del av planområde er mønehøgda sett til 9 meter. Vegsystemet innanfor planområde er no regulert i høve til Statens vegvesen sine handbøker som var ei viktig føresetnad for å kunne auke utnyttingsgraden for område i høve til kva som tidlegare var regulert. Oppgradering av infrastrukturen gir og auke i trafikktryggleika særleg for mjuke trafikantar med tanke på plassering av fortau, siktsoner og avkøyrslar.

For nærare opplysningar om planforslaget og grunngjeving for val av løysningar vert det vist til planomtalen vedlegg 3 under kapitel 4.4.

Offentleg ettersyn og høyringar

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i hovudutval for plan, landbruk og teknisk 13.2.2019, som sak 009/2019. PLT vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11. Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 21.2.2019 – 2.4.2019. Det kom 1 merknad til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, og 4 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Grunna krav til endring og oppgradering av vegsystemet innanfor planområde vart planforslaget meldt opp til PLT for nytt offentleg ettersyn og høyring 11.12.2019, som sak 069/2019. Andre gongs offentleg ettersyn og høyring føregjekk i tidsrommet 3.1.2020 – 19.2.2020. Det vart sendt inn 3 offentlege uttalar og 0 private merknader. Vidare utover i planprosessa har det vore 2 begrensa høyringar for å få avklard og godkjent vegsystem og forhold knytt til ivaretaking av naturverdiar i bekken. All kommunikasjon og uttalar kjem fram av vedlegg 9 og 10.

Vurdering

I hovudsak visar rådmannen til vurderingar i plan slik det kjem fram av vedlagt merknadsskjema og tidlegare saksutgreiingar ved fyrste og andre gongshandsaming. Under planomtalen kapittel 5 frå side 19 til 36 har forslagsstillar gjort vurderingar av tiltak i plan opp mot relevante fagtema som skal ivaretakast i høve til overordna føringar.

Barn, unge og friluftsområde

Reguleringsplanen opnar for at ein kan utvida Prestmarka barnehage inn i ubrukt kommunalt eigd bygningsmasse sia dagens kapasitet er sprengt. For å sikra at borna kan vera ute i trygge omgjevnader er det stilt krav i føresegna at uteopphaldsareala skal vera inngjerda og dermed skjerma frå bekk og samferdsleanlegg. Planen opnar for at ein kan etablere gangstiar i grøntområde GF2 slik at born og tilsette kan bevege seg til leikeområde kald Nøttveit utan å bevege seg gjennom næringsområde. Rådmannen vurderer at overnemnde tiltak er tilfredsstillande sikra i plan.

Biologisk mangfald

Innanfor planområde er det ikkje registrert nokre raudlisteartar, ansvarsartar eller viktige naturtypar. Under synfaring vart framandarta Raudhyll registrert. Gjennom planområde går det ein bekk som det kan vera nytta av sjøauere sjølv om det ikkje er registrert. For å vera føre var er det i plan både i plankart og føresegner sikra at eventuelle tiltak i og langs bekken må godkjennast særskild av rette vassdragsmynde. For å unngå spreiding av framandarta og sikra at det ikkje vert noko ureining i bekken er det i ei ytre miljøplan og mark- og sikringsplan viktig å stille spesifikke krav til korleis massar som fjernast skal handterast. Delar av næringsområde BN2 ligg under omsynssone H390, der det er stilla krav om dokumentasjon ved graving og andre tiltak. Grunngjevinga

for kravet er å sikra at eksisterande forureina massar (tectyl) ikkje raser ut i bekken. Les meir om dette i planomtalen på side 32-34. Det er blitt vurdert at tiltak i planen tek i vare naturmangfaldslova sine miljøprinsipp gitt ved §§ 8-12. Rådmannen vurderer at naturverdiar innanfor og i nærleik av planområde er tilfredsstillande sikra i plan. På side 37-38 i planomtalen er eit samandrag av ROS-analysen med oversikt over kva uønska hendingar analysen har avdekkja og korleis reguleringsplanen har sikra avbøtande tiltak opp mot dei tema. Rådmannen vurderer at desse avbøtande tiltaka er tilstrekkelege og er sikra i plan gjennom utforminga av plankart og føresegnar.

Økonomi

Planforslaget vil utløyse behov for utbetring av kommunaltekniske anlegg med tanke på utbetring av vegsystem, vann og avlaup, oppføring av nye kommunale bygg og eventuell oppgradering av eksisterande bygningsmasse. I samband med neste rullering av økonomiplanen bør ein utarbeide ein kostnadskalkyle for å ha eit oppdatert bilete av kva vidare utvikling av område vil koste og kva behov som føreligg.

Konklusjon

Me sluttar oss til hovudformålet i reguleringsplanen med vidareutvikling av områder for offentleg tenesteyting og privat næringsverksemd, samd det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderast å være tilfredsstillande og anbefalast vedtatt.

Vedlegg i saken:

01.11.2021	1.Plankart_15.9.2021	1620488
01.11.2021	2.Føresegnar_15.9.2021	1620489
01.11.2021	3.Planomtale_20.11.2020_rev_15.9.2021	1620490
01.11.2021	4.ROS-analyse_20.11.2020_rev_15.9.2021	1620491
01.11.2021	5.Trafikkanalyse_18.11.2020_rev_15.9.2021	1620492
01.11.2021	6.Veg-teikningar BCDFR_27.5.20 og 14.5.2021	1620493
01.11.2021	7.VA-rammeplan m vedlegg_29.1.2021	1620494
01.11.2021	8.VA-teikningar GH100-102_29.1.2021	1620495
01.11.2021	9.Merknadsskjema offentleg ettersyn & høyringar	1620496
01.11.2021	10.Uttaler offentleg ettersyn & høyringar	1620497