

RADØY KOMMUNE

Kommunestyret

MØTEBOK

Møtedato: 26.09.2013

Møtetid:

Kl. 19:00 – 20:25

Møtestad: Ungdomshuset Solvang, Manger

Saksnr.:

026/13 - 027/13

| Desse møtte: | Parti | Desse møtte: | Parti |
|------------------------|--------------|---------------------------|--------------|
| Jon Askeland | Sp | Kenneth Taule Murberg | H |
| Anne Berit Bø Palmesen | Sp | Christel Villanger Håland | H |
| Mai-Liss Sylta Møn | Sp | John Bauge | H |
| Sara Sekkingstad | Sp | Eva Kristin Klausen | H |
| Vigdis Villanger | Sp | Henning Haugland | H |
| Oddmund Skjelvik | Sp | Trond Morten Marøy | Frp |
| Ingvill Taule | Sp | Wenche Kalnes Tveranger | Frp |
| Dag Sætre | Sp | Bjarte Morken | Frp |
| Ann Christin Hoen | Ap | Finn Frantzen | KrF |
| Kirsti Gjetle Floen | Ap | David Aasgard | KrF |
| Vidar Grindheim | Ap | Frode Hervik | V |
| Edgar Grindheim | Ap | Geir Olav Repål | V |

| Forfall: | Parti | Varamedlemer som møtte: | Parti |
|-----------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| Morgan Taule | Ap | Edgar Grindheim | Ap |
| Audun Sylta | H | Eva Karin Klausen | H |
| Roy Bø | Frp | Bjarte Morken | Frp |
| Birthe Frotaule | V | Geir Olav Repål | V |
| Silje Namtvedt | Sp | | |

Det møtte såleis 20 representantar og 4 vararepresentantar, ialt **24**.

| | |
|--------------------------------|--|
| Møteleiar: | Ordførar Jon Askeland |
| Frå adm. møte: | Rådmann Jarle Landås Konsulent Arthur Kleiveland Økonomisjef Sveinung Kvamme orienterte om budsjetttrammer for 2014 og økonomiplan-arbeidet. Plankonsulent Kjersti Flatråker orienterte om reguleringsplanen for Langhøyane |
| Innkalling og sakliste: | Det var ingen merknader til innkalling og sakliste. |

Før ordinært kommunestyremøte vart sett, var det spørjetime kl.18.00, med sju skriftlege og eitt munnleg spørsmål.

Som ledd i markeringa av stemmerettsjubileet var kommunestyremøtet lagt til ungdomshuset Solvang på Manger, der Manger ungdomslag, Radøy mållag og Radøy sogelag har laga til utstillinga «Gryta hennar mor». Ann Kristin Mangerøy gav kommunestyret god informasjon om utstillinga.

Økonomisk status og budsjetttrammer 2014: Økonomisjef Sveinung Kvamme gav ein økonomisk status og ei grundig orientering om utgangspunktet og rammene for 2014-budsjettet. Han signaliserte stramare tider for kommuneøkonomien både i 2013 og i den neste økonomiplan-perioden.

Det er fleire forhold som skapar mørkare skyer på himmelen. Økonomisjefen viste til auka kostnadar som vil gje ein heilårsverknad på om lag 7,6 millionar kroner - fordelt på ei rekkje postar. Den største posten er auka pensjonskostnadar på 2,6 millionar kroner.

For å få eit netto driftsresultat på 2,7 % i 2014 må kostnadane reduserast med 17 millionar kroner. Prosessen med budsjettet for 2014 er godt i gang. Budsjettet vert handsama i formannskapet 14.november og i kommunestyret 28.november.

Kommunestyret tok orienteringa til etterretning.

Underskrifter:

Finn Frantzen

Jon Askeland
ordfører

Sara Hamre Sekkingstad

Arthur Kleiveland

Sakliste:

| Sak nr. | Saktittel |
|----------------|--|
| 026/13 | Referatsaker |
| 027/13 | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - reguleringsplan til godkjenning |

RADØY KOMMUNE

Sakspapir

| SAKSGANG | | | |
|---------------------------|------------|--------|-----------|
| Styre, utval, komite m.m. | Møtedato | Saksnr | Saksansv. |
| Kommunestyret | 26.09.2013 | 026/13 | AKL |

| | | |
|--|--|------------------------------|
| Avgjerd av: Kommunestyret Saksansv .: Arthur Kleiveland | Arkiv: K1-033 Objekt: | Arkivsaknr 13/1217 |
|--|--|------------------------------|

MELDINGAR OG REFERATSAKER

- a. Budsjettbrev frå fylkesmannen
- b. Regionalt helsehus – NUI-rapport
- c. Ønskje om betre dialog med BKK-eigarane
- d. Nordhordland Revisjon IKS - representantskapsmøte

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til følgje.

26.09.2013 KOMMUNESTYRET

Regionalt helsehus: Ordførar Jon Askeland orienterte om at regionrådet kjem til å gå for at helsehuset vert etablert som eit IKS, eventuelt inngå i eksisterande IKS. Kommunane vil få like gode lånevilkår med IKS som med Lindås som vertskommune. Andre sine erfaringar tilseier at samarbeidet fungerer best ved å gå saman om eit dette prosjektet. Kommunane skal handsama saka på bakgrunn av tilråding frå regionrådet.

BKK-dialog: Ordføraren orienterte om eit innspel frå styret i BKK med ønskje om betre dialog med eigarane. Han ser på dette som eit velmeint og positivt initiativ og synest det er ein god dialog mellom BKK og landkommunane. Ordføraren viste til at BKK har signalisert ein reduksjon i utbytte på 25 prosent i år og ytterlegare reduksjon i 2014. Bergen kommune ønskjer derimot å oppretthalda utbytte på dagens nivå. Ordføraren stiller spørsmål ved tålegrensa for BKK dersom konsernet må lånefinansiera for å oppretthalda utbyttetenivået.

Nordhordland Revisjon IKS – representantskapsmøte: Selskapet viser til positive tal økonomisk. Ordføraren orienterte om at selskapet jobbar med å få revisjonsoppdrag for andre kommunar enn medlemskommunane, og gjennom eit dotterselskap har ein knytt til seg private revisjonsoppdrag.

KS-026/13 VEDTAK:

Meldingane vert tekne til følgje.

RADØY KOMMUNE

Sakspapir

| SAKSGANG | | | |
|--|------------|--------|-----------|
| Styre, utval, komite m.m. | Møtedato | Saksnr | Saksansv. |
| Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | 25.04.2012 | 046/12 | KFL |
| Eldrerådet | 24.09.2012 | 012/12 | KFL |
| Råd for menneske med nedsett funksjonsevne | 24.09.2012 | 005/12 | KFL |
| Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | 17.04.2013 | 030/13 | KFL |
| Kommunestyret | 26.09.2013 | | KFL |
| Kommunestyret | 26.09.2013 | 027/13 | KFL |

| | | |
|---|--|-----------------------------|
| Avgjerslemynde: Kommunestyret Sakshandsamar: Kjersti Flatråker | Arkiv: K2-L12, GBNR-45/9, GBNR-45/40, GBNR-45/50, GBNR-45/140, GBNR-45/143, GBNR-45/144, GBNR-45/165, GBNR-45/166, GBNR-45/116, GBNR-45/117, GBNR-45/416, GBNR-45/417 Objekt: | Arkivsaknr 11/141 |
|---|--|-----------------------------|

GNR 45/9,40 M.FL MANGER/LANGHØYANE - REGULERINGSPLAN TIL GODKJENNING

Dokumentliste:

| Nr | T | Dok. dato | Avsender/Mottakar | Tittel |
|----|---|------------|---|--|
| 1 | I | 07.02.2011 | Plan Vest bergen as | Gnr 45/9,40 m.fl Manger - Langhøyane - melding om oppstart av privat reguleringsplan |
| 2 | I | 22.03.2011 | Fylkesmannen i Hordaland - Landbruksavdelinga | Gnr 45/416, 417 m.fl. Manger/Langøyane - Reguleringsplan |
| 3 | I | 29.04.2011 | Plan Vest AS | Langhøyane - varsling |
| 4 | I | 14.09.2011 | Plan Vest Bergen As | Gnr 45/416, 417 m.fl. Manger/Langøyane - framlegg til detaljreguleringsplan for Langhøyane med tinging av innleveringsmøte |
| 5 | U | 10.11.2011 | Plan Vest bergen as | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - melding om oppstart av privat reguleringsplan - utsending av delgebyr |
| 6 | U | 25.11.2011 | Dan Property AS | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - privat reguleringsplan - utsending av delgebyr |
| 7 | I | 08.03.2012 | Plan Vest bergen as | Gnr 45/416 og 417 - Framlegg til detaljreguleringsplan |
| 9 | U | 09.05.2012 | Plan Vest Bergen AS | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - privat reguleringsplan - utsending av vedtak |
| 10 | I | 25.05.2012 | Plan Vest Bergen As | Gnr 45/416,417 Manger/Langhøyane - framlegg til detaljreguleringsplan |
| 12 | I | 01.06.2012 | Plan Vest Bergen AS | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - |

| | | | | |
|----|---|------------|--|--|
| 11 | U | 01.06.2012 | Plan Vest Bergen As | privat reguleringsplan - utkast til høyring Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - privat reguleringsplan - tilbakemelding på nytt utkast |
| 14 | I | 04.06.2012 | Plan Vest | Innsending av framlegg til detaljreguleringsplan for langhøyane gnr 45/416,417 |
| 13 | U | 05.06.2012 | Dan Property AS | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - privat reguleringsplan - klar for høyring - krav om gebyr |
| 15 | U | 28.06.2012 | Asbjørn Aase; Bergen og omland friluftsråd; Bjarte Johan Frantzen; Bjørn Tore Helland; BKK Nett A/S; Børje Møster; Dag Håkon Frantzen; Fylkesmannen i Hordaland; Geir Magne Smith; Harald Mangerøy; Harald Werner Tillfjord; Hege Fjellanger og Jan Morten Hellesund; Heibo AS; Hildegunn Siv Aase; Hordaland Fylkeskommune; Jan Helge Lavik; Joan Kristin Knudsen; Johan Martin Mangerøy; Manger 1 AS; NGIR; Ragnar Andreas Amundsen; Rigmor Helen Nordanger; Rune Ulvatn; Samuel R Mangerøy; Sigmund Amundsen; Statens vegvesen - Region Vest; Stig Atle Gjerstad; Sveinung Grindheim; Tor Fridtjov Jensen | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - privat reguleringsplan - høyring og offentleg ettersyn |
| 19 | I | 15.08.2012 | Hordaland Fylkeskommune - Regionalavd. | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - fråsegn |
| 17 | I | 15.08.2012 | Harald Mangerøy | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - vesentlege merknader til oppstart av reguleringsplan |
| 16 | I | 15.08.2012 | Geir Mangeroy | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - merknad |
| 20 | I | 20.08.2012 | Statens vegvesen - Region Vest | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - uttale til reguleringsplan |
| 27 | I | 24.08.2012 | Jan Helge Lavik | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - vedk. Langhøyane - e-post utveksling om gangveg |
| 21 | U | 29.08.2012 | Ard Arealplan | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - reguleringsplan - oversending av merknader til høyring |
| 23 | I | 07.09.2012 | Advokatfirma Høgseth | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - |

| | | | | |
|----|---|------------|--|--|
| 24 | I | 09.09.2012 | Hildegunn Siv Aase | merknader Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - Merknader til reguleringsplan |
| 26 | U | 20.09.2012 | Ard Arealplan | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - reguleringsplan - innspel til rammeplan VA |
| 25 | U | 20.09.2012 | Geir Mangeroy; Harald Mangerøy; Hildegunn Siv Aase | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - høyring av reguleringsplan - stadfesting av motteke merknad |
| 29 | I | 18.02.2013 | Ard Arealplan | Gnr 45/9, 40 Manger - Innsending av framlegg til detaljreguleringsplan for Langhøyane - plankart |
| 28 | I | 20.02.2013 | Ard arealplan AS | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - reguleringsplan |
| 32 | N | 05.04.2013 | Ard arealplan | Plandokument Langhøyane - vedlegg til hplt møte 17.04.2013 |
| 31 | U | 07.05.2013 | Ard arealplan AS | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - privat reguleringsplan bustadområde - utsending av vedtak |
| 33 | I | 27.05.2013 | Harald Mangerøy | Gnr 45/9, 40 m.fl. Manger/Langhøyane - vedtak vedr. privat reguleringsplan for området |
| 34 | U | 31.05.2013 | Ard arealplan | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - privat reguleringsplan - oversending av merknad for vurdering |
| 35 | I | 04.07.2013 | Ard arealplan AS | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - privat reguleringsplan - oversending av merknad for vurdering |
| 36 | U | 05.07.2013 | Harald Mangerøy | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - reguleringsplan - svar på merknad og orientering om vidare saksgang |
| 38 | I | 26.07.2013 | Harald Mangerøy | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - vedk merknader/klage - oppstart av privat reguleringsplan |
| 39 | U | 26.08.2013 | Dan Property AS | Gnr 45/9,40 m.fl Manger/Langhøyane - privat reguleringsplan for bustadfelt - utsending av gebyr |

Vedlegg i saka:

Kopi av reguleringsplan; planskildring, plankart og føresegner

Saksutgreiing:

Framlegg til reguleringsplan for Langhøyane består av plankart, føresegner og planskildring.

Planskildringa inneheld element som er viktige i arbeidet fram mot eit planframlegg; bakgrunn for planarbeidet, prosess, planstatus, skildring av området, skildring av planframlegget og verknader av dette, risiko- og sårbarheitsanalyse samt merknader til oppstartsvarsel og vurdering av merknadene.

Plankartet syner planområdet som er på 114 mål. Det vert lagt til rette for 128 bueiningar med 46 einebustader og 82 rekkehuseiningar. I tillegg kjem 1 barnehage.

Føresegnene gjev utfyllande informasjon til kva som er tillate i planområdet. Føresegnene er delt inn i ein generell del som beskriver føremåla, så kjem ein del med fellesføresegner som seier noko om byggegrenser, dokumentasjonskrav, rekkjefølgjekrav og liknande. Kapittel 3 er føresegner for dei

einskilde føremål og område, mens kapittel 4 er samferdsleanlegg, kapittel 5 grønstruktur og kapittel 6 omsynssone.

Dan Property AS er tiltakshavar for planen og Plan Vest Bergen AS er deira konsulent.

Oppstartsmøte med kommunen og konsulenten vart halde 1. februar 2011 og oppstartsmelding vart sendt ut 12. februar 2011. Administrasjonen i Radøy kommune ved Tonje N. Epland og Kjersti Flatråker hadde eit overleveringsmøte med konsulent Geir Håland frå Plan Vest AS 5. oktober 2011 for å sjå gjennom framlegget til plan for Langhøyane. Konsulenten tok med seg merknader og innspel for å vurdere ein del moment på nytt før planen vart levert inn. Framlegg til reguleringsplan for bustadfeltet Langhøyane vart levert kommunen 9. mars 2012.

Vurdering:

Framlegg til reguleringsplan for Langhøyane syner bustadareal med infrastruktur samt grønne område og areal til barnehage. Dette er i tråd med overordna plan for området som er kommunedelplan for Manger. Kommunedelplanen vart vedteke hausten 2007.

Det kom inn 7 merknader frå offentlege instansar og private på oppstartsvarselet. Planleggjar har gjort greie for korleis dei har møtt merknadane i kapittel 11 i planskildringa, s 23 og 24. Administrasjonen i Radøy kommune ser seg nøgd med måten merknadene er handsama på, og korleis innhaldet i desse merknadene er innarbeidd i planen. Framlegget til plan har teke omsyn til merknadene og retta seg etter regionale føringar og ynskje frå private. Grunneigar på gnr 45 bnr 40 har sagt at dei ikkje vil at eigedomen skal vere med i planområdet, men kommunen ynskjer arealet regulert til barnehage i tråd med kommunedelplan for Manger. Plan Vest AS har retta seg etter kommunen sitt ynskje og ikkje etter grunneigaren her.

Plankonsulenten har diskutert planframlegget med fleire fagmiljø i administrasjonen i Radøy kommune. Framlegget er solid gjenomarbeid og har gode løysingar som føl opp intensjonane i kommunedelplan for Manger. Samla har vi likevel fleire moment vi meiner må endrast før planen kan leggjast ut til fyrste gongs høyring og offentleg ettersyn. Dette for å få til eit heilskapeleg område sett saman med planane rundt Langhøyane. Om ein løfter blikket er Langhøyane, Urhaug og Selfallet med tilknytning til Manger, eit veldig viktig bustadområde for Radøy og viktig for mange menneske.

Krav til plankartet:

Grunnkartet som er nytta i planarbeidet må oppdaterast slik at ein får med viktige element som innkjøring til Selfallet. Kommunen har og fått 1-meterskoter slik at terrenget vil syne betre med eit nytt bakgrunnskart. Oppdatert kart sender kommunen til planleggjar og kostnaden er bakt inn i plangebyret.

Det må leggjast inn ein buffer mellom føremål sett av til barnehage og dei eksisterande bustadene på Urhaug. I denne sona som skal setjast til friområde må det vere mogeleg å opparbeide ein sti.

Vegen utover til Skageneset må vere ein veg med fortau til enden av planområdet. Køyreveg o_KV02 må gå langs heile gangveg o_G01 som kan endre status til fortau. Grunngeving for at kommunen ynskjer vegen heilt ut er at ein ynskjer ein parkeringsplass i enden av denne vegen. Vegen er og nytta som tilkomst til utmarksteigar lenger vest.

Grønt areal friområde o_FRI02 skal i hovudsak setjast av til parkeringsplass med grøn buffer mot bustadene i nordaust. Parkeringsplassen skal kunne nyttast av folk som skal på tur. I tillegg kan den nyttast som gjesteparkering til bustadene.

I eit så stort bustadområde som dette må ein i tillegg til å leggje til rette for små born med leikeplassar og ta omsyn til dei litt større borna. Plankonsulenten meiner ein må leggje inn ballbane og/eller andre element i friområde o_FRI03. For å få plass til det må arealet til friområdet verte større og arealet til bustader f_BK02 verte mindre. Ein kan vurdere å auke utnyttingsgraden for å få plass til same tal bustadeiningar.

Veg nordaust i feltet (o_KV17) må gå heilt ut i plangrensa og det må leggjast inn mogelegheit for å snu i friområde o_FRI04.

For å sikre at folk går i feltet og at dei har god tilkomst til hovudvegane må veg o_KV18 gå vidare ned mot veg i feltet på Urhaug slik at det vert ein gangforbindelse til hovudvegen. Ein bør og leggje inn ein snarveg mellom fortau o_FT14 og o_FT13 slik at ein sikrar tilkomst til leiearealet f_LEIK05 samt at folk slipp å gå heile vegen rundt for å komme beint fram.

Planeringshøgder må inn i plankartet for alle tiltak.

Krav til føresegnene:

Byggjegrænse i bustadområda bør gjelde for bustaden, men garasje kan gjerne setjast i nabogrensa om naboen gjev samtykke. Byggjegrænse mot veg er absolutt.

Det må med eit punkt under § 5. 1 Friområde som gjev opning for at ein kan leggje til rette for stiar, sette ut benkar og tillate små tiltak i dette arealføremålet.

I gjennomføringa og under utbygging av feltet er det viktig å ha klare rekkjefølgjekrav. Desse må i tillegg vere praktisk gjennomførbare. Kommunen har erfart at det er upraktisk å stille krav om at alle vegar og fortau skal vere ferdig opparbeidd før bustadene får igangsettingsløyve. Punkt 2.3.6 må endrast slik at det står at *”Vegar, fortau og parkeringsplassar skal vere ferdige før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til bustadene”*.

Rekkjefølgjekrav må og vere knytt til eventuelle nye moment i planen (p-plass for turfolk, ballbane og liknande).

Det er etter lova ikkje mogleg å setje krav om utbyggingsavtale før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltak i feltet. Punkt § 2.6 må ut av føresegnene. Om kommunen skal overta tekniske anlegg vert det sett krav om utbyggingsavtale etter kommunale retningslinjer for utbyggingsavtaler mellom private utbyggjarar og kommunen.

Gjennomsnittlig planert terreng er ikkje ein absolutt høgde og må erstattast med eksakte tal, maksimal byggjehøgde må vere sett i forhold til ein bestemt planeringshøgde som er gjeve i plankartet. Punkt § 3.1.4 må endrast til *”Maksimum mønehøgde er 9 meter over planeringshøgde sett i plankartet”*. Planeringshøgde må inn i § 3.2.4 og 3.3.5.

Plankonsulenten vil rå til at framlegg til reguleringsplan med endringar som skissert over vert sendt ut på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn. Plankonsulenten vil rå tiltakshavar til å arrangere eit informasjonsmøte for rørte partar og interesserte i høyringsperioden.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Reguleringsplanen kan sendast ut på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn på vilkår om at følgjande vert endra før planen vert lagt ut:

Grunnkartet må erstattast med nytt, oppdatert med 1 meterskotar.

1. Buffer mellom tomt sett av til barnehage (f_BH01) og bustadane nordafor må vise i planen som friområde.
2. Gangveg o_G01 må utvidast til å vere veg med fortau.
3. Utfartsparkering for folk som vil på tur skal leggjast i friområde o_FRI02. Det skal leggjast inn ein grøn buffer mot bustadene i nordaust.
4. Veg nordaust i feltet (o_KV17) må gå heilt ut i plangrensa og det må leggjast inn mogelegheit for å snu i friområde o_FRI04.

5. Veg o_KV18 må gå vidare ned mot veg i feltet på Urhaug slik at det vert ein gangforbindelse til hovudvegen.
6. Planeringshøgder må inn i kartet.
Føresegner:
 - a. Føresegnene må oppdaterast etter endringar i plankartet.
 - b. Byggjegrænse mot veg må stå fast, men ein kan gje lov til å setje garasje i nabogrense.
 - c. Det må med eit punkt under § 5. 1 Friområde som gjev opning for at ein kan leggje til rette for stiar, sette ut benkar og tillate små tiltak.
 - d. Punkt § 2.3.6 må endrast til *"Vegar, fortau og parkeringsplassar skal vere ferdige før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til bustadene."*
 - e. Punkt § 2.6 skal takast ut av føresegnene.
 - f. Punkt § 3.1.4 må endrast til *"Maksimum mønehøgde er 9 meter over planeringshøgde sett i plankartet"*
 - g. Punkt § 3.2.4 må endrast til *"Maksimum mønehøgde er 9 meter over planeringshøgde sett i plankartet"*
 - h. Punkt § 3.3.5 må endrast til *"Maksimum mønehøgde er 5 meter over planeringshøgde sett i plankartet"*

Grunngjeving av vedtaket er at framlegget til reguleringsplan er i tråd med overordna plan for området som er kommunedelplan for Manger.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-11.

25.04.2012 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT-046/12 VEDTAK:

Reguleringsplanen kan sendast ut på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn på vilkår om at følgjande vert endra før planen vert lagt ut:

1. Grunnkartet må erstattast med nytt, oppdatert med 1 meterskotar.
2. Buffer mellom tomt sett av til barnehage (f_BH01) og bustadane nordafor må vise i planen som friområde.
3. Gangveg o_G01 må utvidast til å vere veg med fortau.
4. Utfartsparkering for folk som vil på tur skal leggjast i friområde o_FRI02. Det skal leggjast inn ein grøn buffer mot bustadene i nordaust.
5. Veg nordaust i feltet (o_KV17) må gå heilt ut i plangrensa og det må leggjast inn moglegheit for å snu i friområde o_FRI04.
6. Veg o_KV18 må gå vidare ned mot veg i feltet på Urhaug slik at det vert ein gangforbindelse til hovudvegen.
7. Planeringshøgder må inn i kartet.
Føresegner:
 - a. Føresegnene må oppdaterast etter endringar i plankartet.
 - b. Byggjegrænse mot veg må stå fast, men ein kan gje lov til å setje garasje i nabogrense.
 - c. Det må med eit punkt under § 5. 1 Friområde som gjev opning for at ein kan leggje til rette for stiar, sette ut benkar og tillate små tiltak.
 - d. Punkt § 2.3.6 må endrast til *"Vegar, fortau og parkeringsplassar skal vere ferdige før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til bustadene."*
 - e. Punkt § 2.6 skal takast ut av føresegnene.
 - f. Punkt § 3.1.4 må endrast til *"Maksimum mønehøgde er 9 meter over planeringshøgde sett i plankartet"*
 - g. Punkt § 3.2.4 må endrast til *"Maksimum mønehøgde er 9 meter over planeringshøgde sett i plankartet"*
 - h. Punkt § 3.3.5 må endrast til *"Maksimum mønehøgde er 5 meter over planeringshøgde sett i plankartet"*

Grunngjeving av vedtaket er at framlegget til reguleringsplan er i tråd med overordna plan for området som er kommunedelplan for Manger.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-11.

Nye opplysningar i saka

Reguleringsplan for bustadfelt på Langhøyane har vore på høyring i perioden 14. juni 2012 til 20. august 2012.

Det var bygdemøte på Manger 14.august 2012 og ca 35 møtte for å høyre om planane for Langhøyane og Manger torg.

Saka er presentert av Geir Håland frå Ard arealplan AS for Råd for menneske med nedsett funksjonsevne og Eldrerådet i møte.

Saksutgreiing:

I høyringsperioden kom det inn 4 merknadar

| Nr | Avsendar | Dato |
|----|---|------------------|
| | Offentlege instansar – statleg | |
| 1. | Statens vegvesen | Brev 20.08.12 |
| 2. | Hordaland Fylkeskommune – Regionalavdelinga | Brev 15.08.12 |
| | Private | |
| 3. | Harald Mangerøy | Brev 15.08.12 |
| 4. | Hildegunn og Asbjørn Aase v/advokatfirma Høgseth | Brev 7.09.12 |

1. **Statens vegvesen i brev av 20.08.12:**

Vegvesenet ser at det er teke omsyn til nokre av krava dei har sett fram. Når det gjeld FV410 syns dei at plankartet er noko vanskeleg å lese når det kjem til breidde på vegen og ynskjer talverdiar i kartet. Det same gjeld for siktsonar i kryss, svingradius og busslommar. Det er eit absolutt krav om at to avkjørslar til FV410 på nordsida må sanerast bort.

Svar:

Hovudtilkomst er endra i nytt framlegg med den konsekvens at to avkjørslar vert sanert vekk. Busslommar vert no liggande i godkjent naboplan. Plankartet vert retta opp med ynskt informasjon.

Radøy kommune sin kommentar:

Det ser ut til at planleggjaren har teke omsyn til og endra planen i tråd med merknadane i frå Statens vegvesen.

2. **Hordaland Fylkeskommune – Regionalavdelinga i brev av 15.08.12:**

Fylkeskommunen ser positivt på at det er tenkt på mjuke trafikkantar, men stiller spørsmål til om ikkje gangveg o_G03 bør leggest om litt. Ved å ta ut felt BF04 kan ein få ei større grøn korridor mot friområde o_FRI03.

Svar:

Med omlegging av vegen inn i planområdet jf. Uttale frå SVV har ein endra noko på vegane. Ein har no endra friområde o_FRI03. Området går no rundt barnehagearealet og opp mellom BF04 og BF05. Det er lagt inn prinsipptrase i dette området.

Radøy kommune sin kommentar:

Rådmannen er samd med fylkeskommunen i at det er viktig med grønne korridorar og tykkjer den nye løysinga er betre enn den førre.

3. Harald Mangerøy i brev av 15.08.12:

Mangerøy har laga til ein grundig og omfattande merknad som tek for seg planframlegget sitt framlegg til utviding av FV410 og kjem med framlegg til endring av denne i tillegg til flytting av kollektivhaldeplass. Mangerøy tek og opp tilhøva rundt kloakkleidning, vannleidning og sprenging.

Planleggjar sitt svar:

Merknaden til Mangerøy er nøye lest gjennom og tatt omsyn til der det er relevant. Sett i samanheng med merknad frå vegvesenet er det rett å leggje om vegen noko. Som ein vil sjå er dette gjort. Tilhøve rundt kloakkleidning, vannleidning og sprenging er tilhøve som ikkje vedkjem sjølve planarbeidet, men som uansett må takast omsyn til av utbyggjar etter vanlege reglar for slikt arbeid.

Radøy kommune sin kommentar:

Konsulenten har endra planen og det ser ut til at Mangerøy har fått gehør for sine synspunkt. Hovudvegen er lagt litt om i tråd med Mangerøy sine ynskje. Spørsmål knytt til vatn og avløp må løysast i ein VA-plan.

4. Hildegunn og Asbjørn Aase v/advokatfirma Høgseth i brev av 7.09.12:

Framlegget til reguleringsplan fører til at eigdommen til Aase vert regulert til barnehage. Ein ser ikkje at det kan vere trong for ein barnehage til 180 born som planen opnar for. Ein saknar alternativ vurdering av kvar barnehagen kan liggje. Gjerne med ein plassering som ikkje får så store konsekvensar. Ein undrar seg også at den vert plassert rett ved ein veg. For at kommunen skal kunne gå til ekspropriasjon må det å leggje barnehagen der vere meir til gagn enn skade. Ein ser at å leggje barnehage i området er til gagn, men meiner det ikkje er tatt omsyn til at nokon vert fråteken sin familieeigedom. Ein ber om at barnehagen vert plassert ein annan stad. Alternativt at arealet til barnehagen vert justert ned. Ein ber samstundes om at det vert skilt ut bustadtomter slik at neste generasjon kan byggje. Det bør ikkje leggjast inn byggefrist. Det bør vurderast ny avkjørsel til barnehagen for å redusere belastninga med trafikken til barnehagen. Fortau på nordre side av Toskaveien vil om plankartet skal følgjast komme særns nærme bustaden på bruk gnr 40. Eit fortou på sørsida av vegen vil ein ikkje ha same utfordring.

Svar:

Som planskildringa viser i figur 3 er planen for Langhøyane i samsvar med godkjent kommunedelplan for Manger 2007 til 2019. Ein går ut frå at det i samband med dette planarbeidet vart utført vurderingar sett i samband med kvar tomte vart lagt. Det same gjeld storleiken på tomte som vart sett av til føremålet. I folkemøte 14. august 2012 på Manger var storleiken på tomte diskutert og ein er samd i at den er noko stor. I nytt framlegg har ein difor redusert arealet noko i nytt omarbeidd framlegg. Etter krav frå vegvesenet er også vegen lagt noko om då to utkjøringar vert kravd stengd. Angjeldande tomt får difor ny tilkomst. Det er også føretatt nokre justeringar for fortou og busshaldeplass. Bussehaldeplass ligg allereie i godkjent naboplan og ein vel å halde seg til denne.

Radøy kommune sin kommentar:

Val av areal til barnehage var del av arbeidet med kommunedelplan for Manger som vart godkjent i 2007. Fleire alternative lokaliseringar vart diskutert. Ein detaljering av denne som syner behov for eit mindre areal enn det som var satt i kommuneplanen er greitt.

Vurdering:

Plandokumenta er endra ganske mykje sidan planen var på høyring. Hovudintensjonen bak planarbeidet om å leggje til rette eit stort bustadområde er likevel behalde. Endringane er gjort for å komme grunneigarane og merknadane i møte. Vedtak fatta i hovudutvalsmøte 25.04.2012 er følgt opp.

Slik rådmannen vurderer det er det no ein betre plan som vert lagt føre og vil rå hovudutvalet til å godkjenne planframlegget. Reguleringsplanen skal godkjennast av kommunestyret.



Grunneigarane innafør planområdet må få vedtaket tilsendt med klagerett. Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune er dei einaste av dei regionale styresmaktane som har komme med merknadar til planen som var på høyring. Dei må få vedtak og omforma plan tilsendt for ny vurdering.

Eventuell klage på vedtaket vert handsama i hovudutval for plan, landbruk og teknisk. Om det ikkje kjem klage går detaljplan for Langhøyane vidare til kommunestyret for endeleg godkjenning.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Detaljplan for Langhøyane bustadfelt vert godkjent med planskildring, plankart og føresegner slik dei ligg føre.

Grunngjeving av vedtaket er at reguleringsplanen er i tråd med kommunedelplan for Manger. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-12

17.04.2013 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT-030/13 VEDTAK:

Detaljplan for Langhøyane bustadfelt vert godkjent med planskildring, plankart og føresegner slik dei ligg føre.

Grunngjeving av vedtaket er at reguleringsplanen er i tråd med kommunedelplan for Manger. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-12

Nye opplysningar i saka

Framlegg til reguleringsplan for Langhøyane vart sendt til grunneigarane i planområdet, samt til Statens vegvesen for vurdering. Me har berre fått merknad frå Harald Mangerøy som meiner at han ikkje har fått godt nok svar på sin fyrste merknad. Brevet er sendt Ard arealplan AS for vurdering. Merknaden er ikkje å sjå som ei klage på vedtaket fatta i hovudutvalet, men Mangerøy ynskjer ei presisering av kven som har ansvar når det kjem til utføring og kostnader forbunde med endringar av avkjørsle og tilkomst til hans eigedom.

Saksutgreiing:

Ard arealplan AS svara på fyrste merknad med følgjande:

Samla merknadar:

Innkome merknadar for pvb011007 for Langhøyane i samband med godkjenning av plan.

Gnr 45 bnr 9,40 m. fl

| Nr | Avsendar | Dato |
|----|-----------------|----------|
| | Private | |
| 1. | Harald Mangerøy | Brev |
| | | 27.05.13 |

1. Harald Mangerøy i brev av 20.27.05.013:

Mangerøy har tidlegare sendt inn merknad om utviding av fylkesveg 410 i samband med offentleg etteisyn.

Mangerøy sine kommentara r/innspele er tatt til fylgje, men Mangerøy er noko usikker på om dokumenta er tilstrekkeleg for at resultatet vert som han ynskjer. Difor vil han ha inn ein presisering i det endelege vedtaket for planen om at utviding av fylkesvegen i sin heiskap vert liggande på sørsida av eksisterande fylkesveg og at tilkomst til eigedom 45/144-174 vert stengt for framtidig bruk når utvidinga av fylkesveg 410 og ny tilkomstveg f_KV10 er ferdigstilt.

Til rettelegging av ny tilkomstveg vil føre med seg større inngrep på Mangerøys tomt og føre med seg kostnader for Mangerøy.

Mangerøy ber om at det setjast vilkår om at han ikkje skal få kostnader i samband med bygging av tilkomst f_KV10.

Svar:

Ein reguleringsplan gjev ein rett til eit tiltak, men har ingen gjennomføringsplikt om det ikkje er nedfelt i rekkefølgjeføresegnene for å få etablert eit tiltak. Det merknadsskrivaren påpeikar er i høve til fortau langs fylkesveg 410 og då stenging av eksisterande avkjørsel. I planen er det ingen rekkefølgjeføresegner om når fortauet skal etablerast. Stenging av avkjørselen er avhengig av fortauet. Planen gjev ein rett til etablering av fortau, men ingen plikt. Det vert vegkontoret som kjem til å etablere fortauet om dei finn det høveleg. Det vert då og vegkontoret som må etablere ny tilkomst for merknadsskrivaren og ta kostnadane med dette. Planen gjev ein rett og har synt ny vegtilkomst til merknadsskrivaren sin eigedom. Når tida er moden vil vegen bli etablert, men grunneigarskal haldast skadeløys.

Seinare har det kome nytt brev frå Harald Mangerøy motteke 29. juli 2013. Dette vart sendt 5. august 2013 til Ard arealplan AS for kommentar.

Ard arealplan AS har svart med følgjande:

«Eigedomsgrensa til Harald Mangerøy går i føremålsgrensa mellom bustad og anna vegareal. ser eigentleg ikkje noko grunn til å kommentera dette nærare då planframlegget ikkje får noko fylgje for han. Det han skriv er at vi skal gå god og garantera for vegkontoret si handsaming når dei skal byggja dette fortauet. Det kan me ikkje.»

Vurdering:

Slik rådmannen vurderer saka er reguleringsplan for Langhøyane bustadfelt klar til godkjenning i kommunestyret i tråd med vedtak fatta i hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte 17. april 2013.

Reguleringsplanen inneheldt dei dokument lova krev, og planen har følgd dei prosesskrav som følg av plan- og bygningslova. Planarbeidet har vore varsla på kommunen sin heimeside, i planarkivet BraPlan som ligg på nett og med annonse i avis. Det var bygdemøte på Manger 14. august 2012. Det har vore høyring på planframlegget og saka har vore handsama i hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte for vedtak.

Det kom fleire merknadar til fyrste planframlegg som konsulenten har teke omsyn til.

Etter vedtak i kommunestyret vert reguleringsplanen lagt ut til offentleg ettersyn og det endelege vedtaket kan påklagast.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Detaljplan for Langhøyane bustadfelt vert godkjent med planskildring, plankart og føresegner slik dei ligg føre.

Grunngjeving av vedtaket er at reguleringsplanen er i tråd med kommunedelplan for Manger.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-12.

26.09.2013 KOMMUNESTYRET

Plankonsulent Kjersti Flatråker orienterte om reguleringsplanen for Langhøyane og svara på spørsmål. I det 114 mål store reguleringsområdet er det opna for å bygga 128 bueiningar – fordelt på 46 einebustader og 82 rekkjehuseiningar.

Det er også lagt inn areal til ny barnehage, leikeareal, friområde og infrastruktur. Området er mykje brukt til turgåing, og forholda vert lagt godt til rette for dei som vil ta seg ut i terrenget. I samband med reguleringsplan-prosessen er det halde to bygdemøte. Det er stilt rekkjefølgjekrav som må på plass før området kan takast i bruk.

Det er gjort ein grundig risiko- og sårbarheitsanalyse, som mellom anna har resultert i at det er laga eit ein barriere mellom busetnad og utmark – som ein tryggleiksfaktor dersom det skulle oppstå skogbrann.

Reguleringsplanen legg også opp til at det skal utarbeidast ein VA-plan før utbygginga vert sett i gang.

Kommunestyret slutta seg samrøystes til rådmannen si tilråding.

KS-027/13 VEDTAK:

Detaljplan for Langhøyane bustadfelt vert godkjent med planskildring, plankart og føresegner slik dei ligg føre.

Grunngjeving av vedtaket er at reguleringsplanen er i tråd med kommunedelplan for Manger.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-12.

