

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
096/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	17.12.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/2938	14/13202

Plansak 12602014000600 områderegulering - Olsvollstranda næringsområde - mindre reguleringsendring

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde vert endra med følgjande:

Nytt pkt 2.3.4

Opparbeiding av nytt vegkryss mellom o_KV01 og f_KV02 inkludert gang- og sykkelveggar frå f_KV02 og langs o_KV01 i sørleg retning, fram til plangrense i sør, skal ferdigstillast før bruksløyve/ferdigattest vert gjeve innanfor NO3 #20, #21 og #22 samt NO4.

Nytt pkt 2.3.5

Nye interne tilkomstveger og tilhøyrande fortau, frå eksisterande tilkomstveg og fram til og med avkjørsle til det aktuelle føresegnsområdet, skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak innanfor føresegnsområdet.

f_KV02, f_KV03 og f_KV04 med tilhøyrande fortau skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i f_H01.

f_KV02 fram til avkjørsle til f_KV09, f_KV09 fram til avkjørsle til f_KV10 og f_KV10 skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i NO3 # 20.

f_KV02 fram til avkjørsle til f_KV04, f_KV04 fram til avkjørsle til f_KV05 og f_KV05 fram til avkjørsle for NO3 # 21 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i NO3 # 21.

f_KV02 fram til avkjørsle til f_KV04, f_KV04 fram til avkjørsle til f_KV05 og f_KV05 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i NO3 # 22.

f_KV02 fram til avkjørsle til f_KV09 og f_KV09 skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i NO4.

Nytt pkt 3.2.19

Maksimum byggehøgde for NO2 #16 er kote +63 moh. Planeringshøgde er kote +53 moh.

Nytt pkt 3.2.27

Alle tiltak og framtidig aktivitet innanfor føresegningsområde #20, 21 og 22 innanfor N03 samt heile N04 skal ta omsyn til føremåla friområde og bustader i sør. Innanfor desse områda kan det etablerast lettare industri, lager, kontor og liknande.

Nytt pkt 5.1.1

Naturområde, NAT01 – NAT08, skal virke som ein buffersone mellom næringsområdet og fylkesveg, mellom køyrevegareal, f_KV04, og sjøareal, SFS02, i sving ned mot kai og mellom N04 og N03 #20, 21 og 22. Innanfor NAT01 – NAT08 skal eksisterande vegetasjon takast vare på. Innanfor NAT01 – NAT08 skal eksisterande vegetasjon i størst mogleg grad takast vare på. Skjøtsel er tillate slik at områda framstår som ryddige.

Grunngjeving av vedtaket er at vedteke reguleringsplan sine føresegner fekk utilsikta verknad for alle søknadspliktige tiltak innafor planområdet.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-14.

Saksopplysingar:

Radøy kommune gjer framlegg om å gjøre mindre endringar i reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde med heimel i plan- og bygningslova § 12-14. Reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde tredde i kraft frå vedtakstidspunktet 03.09.14, jf. pbl. § 12-4.

Rekkefølgjekrav i pkt. 2.3.5 om opparbeiding av veg og fortau har fått ein utilsikta verknad for alle søknadspliktige tiltak innafor planområdet. Samstundes har det som følgje av ein mindre endring i plankartet før endeleg godkjenning vorte nokre feil i tilvisingar i føresegnene pkt. 2.3.4, 3.2.19, 3.2.27 og 5.1.1.

Det er problematisk å dispensere frå ein nyleg vedteken plan som har vorte til gjennom ein open prosess, og rådmannen vil tilrå ein mindre endring i planen for å rette opp ovannemnde.

Utilsikta verknad av rekkefølgjekrav

Gjeldande føresegner pkt 2.3.5:

Interne tilkomstveger og tilhøyrande fortau fram til og med avkjørsle til det aktuelle føresegningsområdet skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak innanfor føresegningsområdet.

Føresegnene pkt. 2.3.5 vil få den konsekvens at opparbeiding av veg og fortau i samsvar med plan vil måtte skje heilt frå avkjørsle mot fylkesveg til aktuell eigedom, også på strekningar det per i dag er eksisterande veg av god standard. Dette er ikkje ein tilsikta verknad av planen. Intensjonen med plankartet har vore å setje av tilstrekkeleg areal for framtidig utviding av veg og fortau i samband med utviding av industriområdet.

Eksisterande avkjørsle mot fylkesveg skal flyttast i samsvar med rekkefølgekrav i pkt 2.3.4. Dette vil medføre endringar for f_KV02. Det vil ikkje vere hensiktsmessig at rekkefølgekrav for sørlege del av f_KV02 slår inn før rekkefølgekrav for etablering av nytt kryss mot fylkesvegen slår inn.

Rekkefølgekravet gjeld vidare for eit kvart tiltak, også for mindre tiltak på allereie bygd eigedom. Dette vil gje urimelege infrastrukturkostander for små tiltak og er ikkje ein tilsikta verknad av planen.

Rekkefølgekrav i pkt. 2.3.5 bør avgrensast til ny veg som må opparbeidast som tilkomst til nye eigedomar, og ikkje gjelde veg som allereie er opparbeid. Ein vil då oppnå at nye veger i området vert opparbeid i samsvar med plan i tråd med utbygging av området. Differensiering av rekkefølgekrav som gjeld veg og fortau vil samstundes ta i vare vidare utvikling av bygde eigedomar i planområdet, utan urimelege infrastrukturkostander.

Rekkefølgekrav for oppgradering av eksisterande veg bør knytast til det tidspunkt eksisterande industriområde utvidas med dei nye områdene heilt nord og heilt sør i planområdet. Spesielt etablering av industrikai bør utløyse krav til oppgradering av eksisterande veg og fortau.

Retting av tilvisingsfeil i føresegnene

Fleire rekkefølgekrav viser til formål NO3 føresegningsområde # 19, 20 og 21. Grunna endring av ein kotehøgde i planen, og der av deling av eit føresegningsområde i to, vart nummerering av føresegningsområda endra før endeleg godkjenning. Tal føresegningsområder vart endra frå 21 til 22. Dei opphavlege føresegningsområda NO3 # 19, 20 og 21 er i vedteke plankart nummerert NO3 # 20, 21 og 22. Opphavleg føresegningsområde NO3 # 16 er i vedteke plankartet endra til NO2 # 16.

Føresegnene pkt 2.3.4 vert retta som følgjer:

Opparbeiding av nytt vegkryss mellom o_KV01 og f_KV02 inkludert gang- og sykkelvegar frå f_KV02 og langs o_KV01 i sørleg retning, fram til plangrense i sør, skal ferdigstillast før bruksløyve/ferdigattest vert gjeve innanfor NO3 #19, #20 og #21 #20, 21 og 22 samt N4.

Føresegnene pkt. 3.2.19 vert retta som følgjer:

Maksimum byggehøgde for NO3 NO2 #16 er kote +63 moh. Planeringshøgde er kote +53 moh.

Føresegnene pkt 3.2.27 vert retta som følgjer:

Alle tiltak og framtidig aktivitet innanfor føresegnssområde #19, #20 og #21 #20, 21 og 22 innanfor N03 samt heile N04 skal ta omsyn til føremåla friområde og bustader i sør. Innanfor desse områda kan det etablerast lettare industri, lager, kontor og liknande.

Føresegnene pkt 5.1.1 vert retta som følgjer:

Naturområde, NAT01 – NAT08, skal virke som ein buffersone mellom næringsområdet og fylkesveg, mellom køyrevegareal, f_KV04, og sjøareal, SFS02, i sving ned mot kai og mellom N04 og N03 #19, #20 og #21 #20, 21 og 22. Innanfor NAT01 – NAT08 skal eksisterande vegetasjon takast vare på. Innanfor NAT01 – NAT08 skal eksisterande vegetasjon i størst mogeleg grad takast vare på. Skjøtsel er tillate slik at områda framstår som ryddige.

Framlegg til endring

Nytt pkt 2.3.4

Opparbeiding av nytt vegkryss mellom o_KV01 og f_KV02 inkludert gang- og sykkelveggar frå f_KV02 og langs o_KV01 i sørleg retning, fram til plangrense i sør, skal ferdigstillast før bruksløyve/ferdigattest vert gjeve innanfor N03 #20, #21 og #22 samt NO4.

Nytt pkt 2.3.5

Nye interne tilkomstveger og tilhøyrande fortau, frå eksisterande tilkomstveg og fram til og med avkjørsle til det aktuelle føresegnssområdet, skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak innanfor føresegnssområdet.

f_KV02, f_KV03 og f_KV04 med tilhøyrande fortau skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i f_H01.

f_KV02 fram til avkjørsle til f_KV09, f_KV09 fram til avkjørsle til f_KV10 og f_KV10 skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i NO3 # 20.

f_KV02 fram til avkjørsle til f_KV04, f_KV04 fram til avkjørsle til f_KV05 og f_KV05 fram til avkjørsle for NO3 # 21 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i NO3 # 21.

f_KV02 fram til avkjørsle til f_KV04, f_KV04 fram til avkjørsle til f_KV05 og f_KV05 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i NO3 # 22.

f_KV02 fram til avkjørsle til f_KV09 og f_KV09 skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i NO4.

Nytt pkt 3.2.19

Maksimum byggehøgde for NO2 #16 er kote +63 moh. Planeringshøgde er kote +53

moh.

Nytt pkt 3.2.27

Alle tiltak og framtidig aktivitet innanfor føresegningsområde #20, 21 og 22 innanfor N03 samt heile N04 skal ta omsyn til føremåla friområde og bustader i sør. Innanfor desse områda kan det etablerast lettare industri, lager, kontor og liknande.

Nytt pkt 5.1.1

Naturområde, NAT01 – NAT08, skal virke som ein buffersone mellom næringsområdet og fylkesveg, mellom køyrevegareal, f_KV04, og sjøareal, SFS02, i sving ned mot kai og mellom N04 og N03 #20, 21 og 22. Innanfor NAT01 – NAT08 skal eksisterande vegetasjon takast vare på. Innanfor NAT01 – NAT08 skal eksisterande vegetasjon i størst mogeleg grad takast vare på. Skjøtsel er tillate slik at områda framstår som ryddige.

Rettsleg grunnlag

Det er planstyresmakta sin vurdering at dette er endringar innafor hovudtrekka i reguleringsplanen og at endringa kan handsamast som ein mindre endring etter plan- og bygningslova § 12-14.

Før saka vert lagt fram for politisk handsaming og vedtak vert fatta skal saka «forelegges berørte myndigheter, og eierne og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg», jf. plan- og bygningslova §12-14(3).

Uttale

Det er komme 1 uttale innan fristen som var satt til 21.11.2014.

Fylkesmannen i Hordaland

Fylkesmannen har ikkje merknadar til mindre endring av reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde.

Rådmannen sin vurdering:

Radøy kommune tek uttale til vitande.

Konklusjon

Det er ikkje komme merknadar til at kommunen endrar føresegnene for områdeplan for Olsvollstranda næringsområde. Rådmannen sin innstilling til vedtak er å godkjenne mindre reguleringsendring.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 096/2014

PLT - handsaming:

Leiar teknisk forvaltning, Tonje Nepstad Epland orienterte om reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde og om framlegg til endringar i planen.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde vert endra med følgjande:

Nytt pkt 2.3.4

Opparbeiding av nytt vegkryss mellom o_KV01 og f_KV02 inkludert gang- og sykkelveggar frå f_KV02 og langs o_KV01 i sørleg retning, fram til plangrense i sør, skal ferdigstillast før bruksløyve/ferdigattest vert gjeve innanfor NO3 #20, #21 og #22 samt NO4.

Nytt pkt 2.3.5

Nye interne tilkomstveger og tilhøyrande fortau, frå eksisterande tilkomstveg og fram til og med avkjørsle til det aktuelle føresegningsområdet, skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak innanfor føresegningsområdet.

f_KV02, f_KV03 og f_KV04 med tilhøyrande fortau skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i f_H01.

f_KV02 fram til avkjørsle til f_KV09, f_KV09 fram til avkjørsle til f_KV10 og f_KV10 skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i NO3 # 20.

f_KV02 fram til avkjørsle til f_KV04, f_KV04 fram til avkjørsle til f_KV05 og f_KV05 fram til avkjørsle for NO3 # 21 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i NO3 # 21.

f_KV02 fram til avkjørsle til f_KV04, f_KV04 fram til avkjørsle til f_KV05 og f_KV05 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i NO3 # 22.

f_KV02 fram til avkjørsle til f_KV09 og f_KV09 skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i NO4.

Nytt pkt 3.2.19

Maksimum byggehøgde for NO2 #16 er kote +63 moh. Planeringshøgde er kote +53 moh.

Nytt pkt 3.2.27

Alle tiltak og framtidig aktivitet innanfor føresegningsområde #20, 21 og 22 innanfor NO3 samt heile NO4 skal ta omsyn til føremåla friområde og bustader i sør. Innanfor desse områda kan det etablerast lettare industri, lager, kontor og liknande.

Nytt pkt 5.1.1

Naturområde, NAT01 – NAT08, skal virke som ein buffersone mellom næringsområdet og fylkesveg, mellom køyvevegareal, f_KV04, og sjøareal, SFS02, i sving ned mot kai og

mellom N04 og N03 #20, 21 og 22. Innanfor NAT01 – NAT08 skal eksisterande vegetasjon takast vare på. Innanfor NAT01 – NAT08 skal eksisterande vegetasjon i størst mogeleg grad takast vare på. Skjøtsel er tillate slik at områda framstår som ryddige.

Grunngjeving av vedtaket er at vedteke reguleringsplan sine føresegner fekk utilsikta verknad for alle søknadspliktige tiltak innafor planområdet. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-14.

Vedlegg:

føresegner Olsvollstranda_sep 2014 til KS 18.06.2014

planskildring Olsvollstranda 25.4.2014 til KS 18.09.2014

Olsvollstranda plankart_09 09 2014 til KS 18.09.14