

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
037/2015	Kommunestyret i Radøy	PS	24.09.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
	14/1375	15/9728

Plansak 12602010000200 - Detaljplan Manger Torg - godkjenning av gjenstående arealføremål - klagehandsaming

Saksopplysingar:

Vedtak i Kommunestyret sak 026/2015

Reguleringsplan for Manger torg med PlanID 12602010000200 vert godkjent. Det vert sett som vilkår at:

- 1. byggjegrænse mot fylkesveg o_KV01 vert lagt inn i kartet*
- 2. heile siktsona frå o_KV02 mot o_KV01 vert lagt inn med arealføremål o_AVG 04.*

Grunngjeving av vedtaket er at plankartet og tilhøyrande plandokument er i tråd med overordna plan for området og følg opp planarbeidet for reguleringsplan Manger torg.

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

Klage

Advokatfirmaet Riisa & Co har den 06.07.2015 klaga på vedtaket på vegne av eigar av gbnr 45/299.

Klaga er presisert i brev av 26.08.2015.

Klagen rettar seg mot «*plassering av innkjørsel til Roald Vatnøy Holding AS sin eigedom*» og det er klaga over sakshandsamingsfeil som kan ha hatt verknad for vedtak i sak 026/2015. Når det gjeld sakshandsamingsfeil er det vist til at:

«rådmannen kun har vurdert spørsmålet om hvorvidt det er adgang til å kreve innløsning. Ved at rådmannen vurdere at det nå ikke er anledning til det så er alle merknadene under ett avvist.

Det fremstå med andre ord som at rådmannen og kommunestyret altså ikke har vurdert de øvrige merknaden som er fremsatt, men kun har ønsket å avfeie vårt standpunkt om at vedtaket juridisk sett vil kunne vi gi krav om innløsning.»

Saksgang i plansaka

Reguleringsplan for Manger Torg vart godkjent i kommunestyret 18.06.2013.

Etter klagehandsaming 05.12.2013 vart godkjenningssvedtaket oppheva for arealføremåla f_KV04, o_AVG04 og B/F02.

Forslagsstiller leverte nytt plankart for ovannemde arealføremål og endringa vart den 20.03.2015 sendt på høyring til direkte råka eigedomar, her under gbnr. 45/299.

I samband med høyringa kom det den 21.04.2015 inn merknad frå Advokatfirmaet Riisa & Co på vegna av eigar av gbnr 45/299.

Rådmannen vurderte at merknaden i hovudsak var retta mot tilhøve som ikkje var relevant for godkjenning av dei tre siste arealføremåla og arealføremåla vart godkjent av kommunestyret i sak 026/2015.

Vurdering

Merknad om sakshandsamingsfeil er grunngjeve i at rådmannen og kommunestyret i sak 026/2015 ikkje har tatt stilling til alle merknadspunkta i brev av 21.04.2015.

Når kvar merknad ikkje er kommentert særskilt skyldast dette at merknadene etter rådmannen sin vurdering i hovudsak låg utanfor plansaka sine rammar. Handsaminga i sak 026/2015 gjaldt bare tre mindre gjenstående arealføremål, ikkje reguleringsplanen som sådan. Merknader som ikkje direkte var knytt til desse formåla var ikkje relevant for sakshandsaminga, og vart ikkje vurdert særskilt.

Rådmannen vil her i klagehandsaming kommentere kvar merknad særskilt:

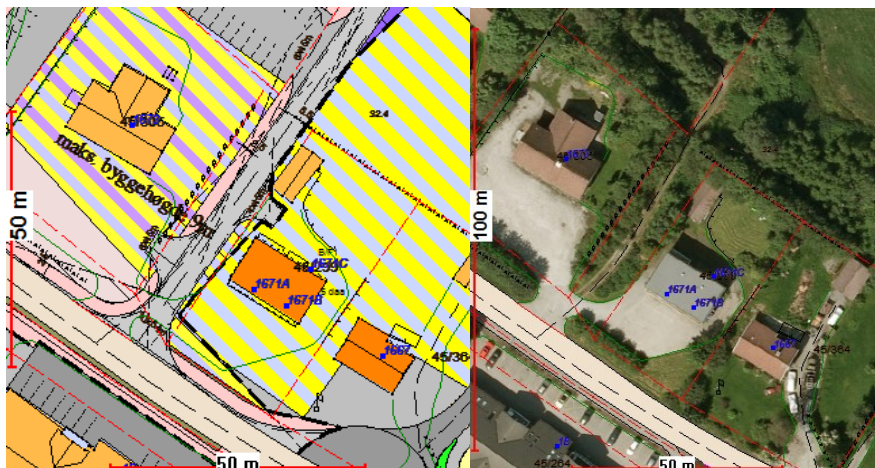
- **«Det forslaget som nå er fremsatt, innebærer en endring av den uheldige løsningen som vedrørte vår klient sin eiendom, men er likevel ingen vesentlig forbedring eller løsning på problemet».**

Rådmannen har tatt til orientering at merknadshavar meiner løysinga for gbnr. 45/299 vert betre, men ikkje vesentleg betre.

Det har vore rådmannen sin vurdering at løysinga er akseptabel. Det er tilkomst til eigedomen og garasjen, og det er mogleg å oppnå snuplass på eiga grunn.

Eigedomen gbnr. 45/299 er også regulert til bustad/forretning og opparbeiding av tilkomstvei tråd med reguleringsplan vil opne for vidare utvikling av eigedomen.

Dei private omsyna må uansett vike for det offentlege omsynet til utvikling av Manger som sentrumsområde i tråd med gjeldande reguleringsplan for Manger sentrum.



· **«tung trafikk (...) rett forbi husveggen»**

Sjølve tilkomstvegen til Rema 1000 tomten vart godkjent 18.06.2013. Godkjenning av dei tre arealføremåla opnar ikkje for ei omkamp om allereie vedtatt plan. Rådmannen har difor vurdert at merknaden ligg utanfor saken sine rammer og ikkje er relevant for saka.

· **«innkjøring til garasjen fra veien til garasjen blir praktisk talt umuliggjort»**

Rådmannen kan ikkje sjå at innkjøring frå vegen til garasjen vert umogleg. Det er ca. 9,5 meter mellom garasjen og eksisterande bustad. Eit bakrom på 6 meter er nok for å vende ein personbil 90 grader ut av ein garasje på 2,5 meter breidde. Større breidde reduserer krav til bakrom.

· **«den foreslått løsningen reduserer bruks- og omsetningsverdien til bnr. 299 betraktelig»**

Ein eventuell verdireduksjon må løysast etter reglane i plan- og bygningslova kap. 15. Det har vore rådmannen sin vurdering at merknaden ligg utanfor saken sine rammer og ikkje er relevant.

· **«Ved vedtak av reguleringsplanforslaget, slik det fremstår i dag, vil vår part kreve umiddelbar innløsning»**

Rådmannen har i sak 026/2015 vist til at «Vurdering av dette momentet er ikkje del av plansaken, men vert teken opp av rådmannen som ein eventuell konsekvens av planvedtaket.»

Det har vore rådmannen sin vurdering at merknaden ligg utanfor saken sine rammer og ikkje er relevant.

· **Videre er det fremsatt to alternative forslag for veitilkomst til bnr. 322.**

Begge forslag innebærer endring av allereie vedtatt plan. Det eine forslaget ligg også utanfor plangrensa. Det har vore rådmannen sin vurdering at merknaden ligg utanfor saken sine rammer og ikkje er relevant.

Der er rådmannen sin vurdering at det ikkje ligg føre sakshandsamingsfeil som kan ha hatt verknad for vedtaket i saka. Ein eventuell sakshandsamingsfeil i det opphavlege vedtaket vil uansett vere

avbøta ved at merknadene er gjennomgått i sin heilskap i klagehandsaminga.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 026/2015 vert stadfesta.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i forvaltningslova § 33 jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 12-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Kommunestyret i Radøy - 036/2015

KS - handsaming:

Kommunestyret vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

KS - vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 026/2015 vert stadfesta.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i forvaltningslova § 33 jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 12-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Skannet på en flerfunksjonsmaskin fra Xerox

Plansak Manger torg - detaljregulering - søknad om mindre endring - klage på vedtak

Plansak 12602010000200 - detaljregulering - Manger torg - godkjenning

10018_Kyrkjevegen2_07.05.2014_40

Skannet på en flerfunksjonsmaskin fra Xerox