

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
055/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	12.09.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	18/1685	18/12381

### Plansak 12602018000500 - mindre planendring - Austmarka Hylla bustadområde - godkjenning

#### Saksopplysingar:

##### Bakgrunn

Saka gjeld privat framlegg til mindre endring i detaljplan for Hylla Autmarka, planid. 12602012000600.

Forslagsstiller er Helland Eigedom & Invest AS, og utførande plankonsulent er Arkoconsult AS.

Endringa gjeld plassering av internveg o\_Veg1, samt endring av føresegner som gjeld parkering (pkt. 3.3) og terrengstøttemur (pkt. 2.4).

Godkjent plan føreset ei støttemur på autsida av o\_Veg1 på nesten 6 meter. Forslagsstiller ynskjer å endre plassering av veg for å tilpasse vegen terrengtilhøva og unngå høg mur mot sjø.

Godkjent plan sett krav om terrengstøttemur i forkant av bustadene i ca. 250 meter lengde. Forslagsstiller ynskjer å opne for at deler av muren kan erstattast av fylling der terrenget tillet det. Byggegrense mot sjø vert ikkje endra.

Godkjent plan har detaljerte krav til korleis parkeringsplassar skal løysast internt på tomtane og på felles parkering PP1. Forslagsstiller ynskjer meir fleksibilitet i planen slik at krav til tal parkeringsplassar følgjer av plan, medan plassering av parkeringsplassane skal skje i byggesak.

#### Varsel og merknader

Arkoconsult har varsla grunneigarar og offentlege instansar om mindre planendring ved brev av 15.06.18. Merknadsfristen var 30.07.18.

Det har komen inn 4 merknader innan fristen:

Statens vegvesen har ingen merknader, jf. brev av 10.07.18.

NVE har ingen merknader, jf. brev av 24.07.18.

Fylkesmannen i Hordaland har ingen merknader, jf. brev av 23.07.18.

Terje Kogstad (nabo) har i brev av 06.07.18 vist til følgende:

Slik veien og påkjøring til eksisterende vei er planlagt i endringsforslaget vil denne gi negative påvirkninger på undertegnede eiendom, samt for sikkerheten til bilister og gående. Det vurderes at den opprinnelige løsningen bør være gjeldende. Alternativ må krysset flyttes noe lengre ned i bakken, bak undertegnede garasje. Dette vil redusere innsyn og støy og kunne være en akseptabel løsning.

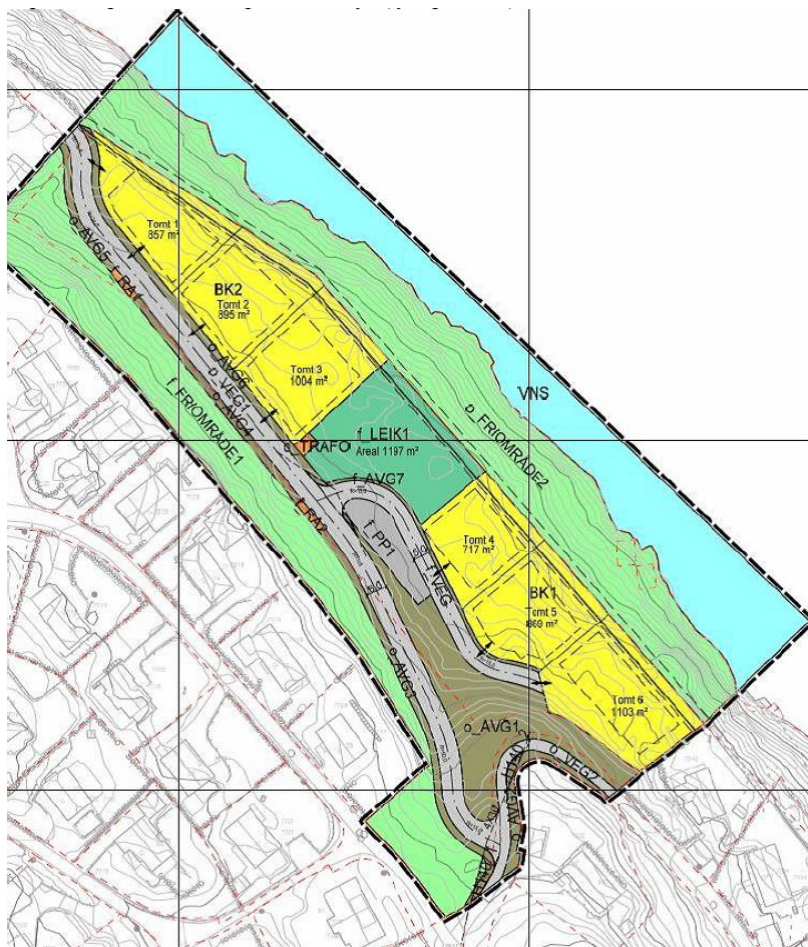
Forslagsstiller har justert planframlegget for å imøtekomme merknaden, jf. merknadsskjema:

*Avkjørsle er justert i eit nytt utkast. Avkjørsle er då trukke lenger ned slik at denne ligg bak garasjen på 79/33. Garasjen vil då stenge for innsyn og støy frå bilar i krysset. Terje Kogstad har akseptert denne løysninga i revidert plankart frå 26.07.18. Det vert vurdert til at endringa på avkjørsle ikkje medfører ulemper for andre naboar, slik at ny varsling av plankartet ikkje er naudsynt.*

Som følge av justeringa har Kogstad trekt sin merknad i e-post av 30.07.18.

## Framlegg til endring

### 1. Plassering av veg o\_Veg1



Figur 4 Utsnitt av framlegg til plankart med ny vegløyning for o\_Veg1

## 2. Pkt 2.4 Terrengstøttemur

### Gjeldande føresegn:

2.4.1 Terrengstøttemur er vist som topp mur på plankartet. Murfoten skal plasserast max 3m aust for arealformål BK1, BK2 og leikeplass f\_LEIK1 inn i friområde o\_friområde2.

2.4.2 Muren skal avtrappast i vertikalplanet for å dempe høgdeverknad mot sjø.

2.4.3 Muren skal setjast opp i naturstein. I botnen av muren skal jord stettast til og beplantast.

### Ny føresegn:

2.4.1 Terrengstøttemur er vist som topp mur på plankartet. Murfoten skal plasserast max 3m aust for arealformål BK1, BK2 og leikeplass f\_LEIK1 inn i friområde o\_friområde2.

2.4.2 Muren skal avtrappast i vertikalplanet for å dempe høgdeverknad mot sjø. **Deler av muren kan erstattast med fylling der terrenget tillatar dette. Fyllingsfot kan plasserast i byggjegrænse for murfot.**

2.4.3 Muren skal setjast opp i naturstein. I botnen av muren skal jord stettast til og beplantast.

## 3. Pkt. 3.3 Parkering

### Gjeldande føresegn:

3.3.3 Alle bustadeiningane i hovedetasje har 1 p-plass i garasje og 1 p-plass i carport ved sida av garasjen.

3.3.4 Bustadeiningane i underetasjen får parkeringsplassar slik:

Tomt	På eiga areal	PP1
1	1	3
2	3	1
3	3	1
4	2	2
5	2	2
6	4	0
Totalt	15	9

3.3.5 Parkeringsplass f\_PP1 har direkte utkøyring til privat felles veg f\_Veg. Det skal etablerast fysisk skille mot offentleg veg o\_Veg.

### Endrast til:

3.3.3 Alle bustadeiningar i hovedetasje skal ha 2 p-plassar der min. 1 skal vere på tomten.

3.3.4 Alle bustadeiningar i underetasje skal ha min. 2 p-plassar.

3.3.5 Parkeringsplass f\_PP1 har direkte utkøyring til privat felles veg f\_Veg. Det skal etablerast fysisk skille mot offentlig veg o\_Veg.

## Rettsleg grunnlag

Plan- og bygningslova § 12-14:

*For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.*

*Kommunestyret kan delegera myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringa av planen for øvrig, ikke går utover hovudrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

*Før det treffes slikt vedtak, skal saken foreleggjes berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.*

## Vurdering

Det er rådmannen si vurdering at endringa kan handsamast som ei mindre reguleringsendring. Endringane vil i liten grad påvirke gjennomføringa av planen, går ikkje utover hovudrammene i planen, og vil heller ikke råke omsynet til viktige natur- og friluftsområder. Framlegget er sendt på høyring til aktuelle styresmakter, grunneigarar og naboar, og det ligg ikkje føre merknader til endringa.

Det er gjennomført ein enkel konsekvensutgreiing i framlegg til endring. Rådmannen har ikkje merknader til konsekvensvurderingane.

Forslagsstiller har vurdert at endringa i plassering av vegkryss som er gjort etter varslinga ikkje får verknad for andre naboer og at det difor ikkje er trong for ny varsling. Rådmannen støttar denne vurderinga.

Det er rådmannen si vurdering at endringane er justeringar, og i hovudsak er grunngeve i topografiske tilhøve.

Det er vidare rådmannen si vurdering at det er tenleg å ikkje ha for streng regulering av plassering av parkering internt på eigedomane i reguleringsplanen. Plassering av parkeringsplasser er ei naturleg del av prosjekteringa i byggesak. Samstundes må det sikrast at det vert tilstrekkeleg parkeringsareal til alle seks tomtane innafor planområdet, og at ikkje felles parkeringsplass PP1 vert nytta fullt ut av dei første bustadene som vert byggemeldt. Etter gjeldane plan skal alle bustadene i hovudetasjen ha parkering på eiga grunn (24 plassar), medan bustadene i underetasjen skal ha parkering dels på eiga grunn (15 plassar) og dels på felles parkering PP1 (9 plassar). I framlegg til endring er det kun krav til 1 parkeringsplass på eiga grunn per bueining i hovudetasjen, totalt 12 plassar og ingen i underetasjen. Det vil ikkje vere plass innafor PP1 til resterande 36 plassar.

Rådmannen har vore i dialog med Arkoconsult og har motteke revidert framlegg til føresegner pkt. 3.3.3 den 28.08.18:

3.3.3 Alle bustadeiningane skal ha 2 parkeringsplassar.

3.3.4 Parkeringsplassane skal løysast som følgjer:

<b>Tomt</b>	<b>På eiga grunn</b>	<b>På PP1</b>
Tomt 1	8	0
Tomt 2	5	3
Tomt 3	6	2
Tomt 4	5	3
Tomt 5	7	1
Tomt 6	8	0
<b>Totalt</b>	<b>39</b>	<b>9</b>

3.3.5 Parkeringsplass f\_PP1 har direkte utkøyring til privat felles veg f\_Veg. Det skal etablerast fysisk skille mot offentleg veg o\_Veg.

Plassering av parkeringsplassane vert då likevel bunden gjennom planen. Arkoconsult har opplyst at prosjekteringa lang på veg er ferdigstilt og at parkeringsløysinga vil verte som i det siste reviderte framlegget til føresegner. Arkoconsult og rådmannen er samd om at endringa av 28.08.18 då vert ei løysing som både sikrar parkeringsareal for alle bustadene og gjennomføringa av Helland eigedom & invest sitt prosjekt.

Det er rådmannen si vurdering at endringa av føresegna av 28.08.18 ikkje får verknad for naboer eller andre styresmakter og at det difor ikkje er trong for ny varsling.

Det er rådmannen si vurdering at framlegg til mindre endring av detaljplan for Hylla Austmarka kan godkjennast som fremja med reviderte føresegner av 28.08.18.

#### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Mindre endring av detaljplan for Hylla Austmarka, planid. 12602012000600, vert godkjent med plankart datert 26.07.18 og føresegner datert 28.08.18.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 12-14.

#### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 055/2018**

##### **PLT - handsaming:**

Fungerande møteleiar Leif Taule orienterte om saka. Han meiner planendringa gjev ei betre løysing enn tidlegare plan.

Leiar for teknisk forvaltning, Tonje N. Epland, sa at planendringa handlar om relativt bagatellmessige justeringar.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

**PLT - vedtak:**

Mindre endring av detaljplan for Hylla Austmarka, planid. 12602012000600, vert godkjent med plankart datert 26.07.18 og føresegner datert 28.08.18.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.  
Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 12-14.

**Vedlegg:**

Plansak 12602018000500 - Mindre planendring- Austmarka Hylla

ME\_Hylla

Plankart A2

Føresegner revidert

O\_Merknadsskjema

Uttale - Radøy - Gnr 77 bnr 79 m fl - H..

1

3113\_001

Kogstad

NVE si fråsegn - Varsel om mindre endri..