

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
034/2018	Kommunestyret i Radøy	PS	18.10.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	16/1662	18/14397

Plansak 12602016000700 - Detaljregulering - Manger, Urhaug bustadområde - godkjenning

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Saka gjeld godkjenning av detaljreguleringsplan for Urhaug bustadområde på Manger.

Planområdet er på 22,4 daa og ligg på Urhaug, om lag 1 km vest for kommunesenteret på Manger. Planen skal leggje til rette for utbygging av bustadområde med tilhøyrande veg- og grøntareal.

Forslagstillar er Rili Eiendom AS og utførande plankonsulent er Arkoconsult AS.

Kommunen har den 05.10.18 motteke reviderte plandokument frå forslagsstillar etter høyring og offentlig ettersyn.

Gjeldande planstatus

I gjeldande Kommunedelplan for Manger 2007-2019 er planområdet sett av til bustad.

Oppstart

Det vart halde oppstartmøte hjå kommunen 27.09.16. Varsel om oppstart vart kunngjort i avisa og på kommunen si heimeside. Høyringsinstansar og naboar vart varsla i brev dagsett 14.10.16. Frist for å kome med merknader vart sett til 14.11.16.

Kommunen mottok kopi av merknad til oppstartsvarsel frå Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune. Merknadene er gjennomgått og vurdert i PLT-sak 027/2018.

Det viser seg at Arkoconsult har motteke ytterlegare 6 merknader som ved ein inkurie ikkje var vedlagt planframlegget ved innsending til kommunen. Planframlegget var heller ikkje vedlagt merknadsskjema. Desse merknadene vart difor ikkje gjennomgått i sak 027/2018. Merknadene vert gjennomgått i det følgjande:

BKK sin merknad gjer greie for generelle tilhøve gjeldande tilkomst til BKK sine anlegg, overdekking av leidningar/oppfylling av terreng, eventuell trong for nettstasjon, melding om tilkopling, mm. Merknaden er av informativ karakter.

NVE har ingen innspel til planframlegget.

Kystverket har ingen innspel til planframlegget.

Kurt Urhaug sin merknad

Statens vegvesen sin merknad til oppstartsvarsel:

Tilknytning til riks- og fylkesvegnettet:

Reguleringsplanen omfattar del av fv. 410 og får tilknytning til fylkesvegnettet via kryss mellom kommunal veg og fylkesvegen. Krysset er regulert gjennom fleire eldre planarbeid. Det er tilrettelagt med fortau på sørsida av fylkesvegen. Det er også busshaldeplass i begge køyreretningar.

Det vidare planarbeidet må ta høgde for den auka bruken av krysset. Ei enkel trafikkanalyse kan avdekke kva krav som skal leggast til grunn for utforming av kryss og veganlegg.

Vi vurderer at dagens kryss har behov for oppstramming og betre tilrettelegging for mjuke trafikantar. Vi rår difor til at krysset vert oppdatert i samsvar med vegnormalen (N100) og Handbok V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss. Siktlinjer, også til gang- og sykkelvegen, må gå fram av plankartet.

Universell utforming:

Krav til universell utforming må leggast til grunn i det vidare planarbeidet. Det er mellom anna viktig å sikre tilstrekkeleg areal til universell utforming av mellom anna gangsystem og kollektivhaldeplassar.

Busslomme:

Utforming av busslomme må vere i samsvar med Handbok V123 – Tilrettelegging av kollektivtransport på veg.

Tekniske teikningar:

Planlegging av tiltak knytt til fylkesveganlegget, slik som til dømes kryss, avkøyrslar og vegstrekningar, må skje i samråd med Statens vegvesen. Det må dokumenterast at dei planlagde vegtiltaka kan byggast i samsvar med vegnormalene og at det er avsett tilstrekkeleg areal til dei i reguleringsplanen. Tekniske teikningar for reguleringsplan utarbeidd i samsvar med Statens Vegvesen si handbok R700 Tegningsgrunnlag og tilpassa omfanget av den aktuelle planen vil vere eit godt utgangspunkt for våre vurderingar. Vi ynskjer å få teknisk plan til gjennomsyn før reguleringsplanen vert lagt ut til offentleg ettersyn.

Føresegner og rekkjefølgjekrav:

I føresegnene bør det innarbeidast krav om at ein byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesvegen skal vere godkjend av Statens vegvesen før det kan gjevast igangsettingsløyve til slike tiltak.

Statens vegvesen ber også om at det vert sett krav om opparbeiding av kryss mellom fylkesveg og kommunal veg i samsvar med godkjent reguleringsplan før det vert gjeve løyve til nye tiltak i planområdet. Dette er grunngeve med at det er viktig med eit trafikkikkert kryss også i anleggsperioden innan

planområdet.

Vidare medverknad:

Når det føreligg eit konkret planforslag vil Statens vegvesen vurdere omfanget av utbygginga og om våre interesser er tatt tilstrekkeleg i vare.

Forslagsstillar si vurdering:

Tilknytning til riks- og fylkesvegnettet

Opparbeida fortau langs austsida av fylkesvegen er stramma opp ved at fortau og kryssing av Urhaugvegen (kommunal tilkomstveg) no er vist tilnærma etter handbok N100/V121. Grunna første avkøyrsløse til høgre inn Urhaugvegen, vil det ikkje vere mogleg å utforme fortau heilt etter handboka. Det er òg realtivt liten trafikk inn.

Ei enkel trafikkanalyse kan avdekke kva krav som skal leggjast til grunn for utforming av kryss og veganlegg.

Vi vurderer at dagens kryss har behov for oppstramming og betre tilrettelegging for mjuke trafikantar. Vi rår difor til at krysset vert oppdatert i samsvar med vegnormalen (N100) og Handbok V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss. Siktlinjer, også til gang- og sykkelvegen, må gå fram av plankartet.

Universell utforming:

Krav til universell utforming må leggjast til grunn i det vidare planarbeidet. Det er mellom anna viktig å sikre tilstrekkeleg areal til universell utforming av mellom anna gangsystem og kollektivhaldeplassar.

Tekniske teikningar:

Planlegging av tiltak knytt til fylkesveganlegget, slik som til dømes kryss, avkøyrsløse og vegstrekningar, må skje i samråd med Statens vegvesen. Det må dokumenterast at dei planlagde vegtiltaka kan byggast i samsvar med vegnormalene og at det er avsett tilstrekkeleg areal til dei i reguleringsplanen. Tekniske teikningar for reguleringsplan utarbeida i samsvar med Statens vegvesens handbok R700 Tegningsgrunnlag og tilpassa omfanget av den aktuelle planen vil vere eit godt utgangspunkt for våre vurderingar. Vi ynskjer å få teknisk plan til gjennomsyn før reguleringsplanen vert lagt ut til offentleg ettersyn.

Føresegner og rekkjefølgjekrav:

I føresegnene bør det innarbeidast krav om at ein byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesvegen skal vere godkjend av Statens vegvesen før det kan gjevast igangsettingsløyve til slike tiltak. Statens vegvesen ber også om at det vert sett krav om opparbeiding av kryss mellom fylkesveg og kommunal veg i samsvar med godkjent reguleringsplan før det vert gjeve løyve til nye tiltak i planområdet. Dette er grunngeve med at det er viktig med eit trafikksikkert kryss også i anleggsperioden innan planområdet.

Vidare medverknad:

Når det føreligg eit konkret planforslag vil Statens vegvesen vurdere omfanget av utbygginga og om våre interesser er tatt tilstrekkeleg i vare.

Rådmannen si vurdering:

Rådmannen legg til grunn at Statens vegvesen sine merknader er teke omsyn til i det vidare

planarbeidet.

Høyring og offentlig ettersyn

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gjorde vedtak om første gongs høyring og offentlig ettersyn i vedtak av 02.05.18, sak 027/2018.

Offentleg ettersyn vart kunngjort i Strilen og på kommunen si heimeside 29.05.18 med høyringsfrist 01.08.18. Det vart sendt ut høyringsbrev av 01.06.18.

Vurdering av merknader

Det har kome inn 7 merknader etter høyring og offentlig ettersyn:

1. Fylkesmannen i Hordaland
2. Hordaland Fylkeskommune
3. Statens vegvesen
4. Valdersnes
5. Bø og Grindheim
6. Kommunal kulturminnestyresmakt
7. Mangerøy og Hvidtsten

1. Fylkesmannen i Hordaland, 30.07.18

Rår til at det vert knytt meir klar føresegn til rekkefølgekrava som høyrer til f_BUT1. Meinar krava om opparbeiding må seie noko om kvalitet og antal leikeapparat.

Fylkesmannen meiner at det er uheldig at det ikkje skal opparbeidast fortau i planområdet og rår til at dette må vurderast på nytt i dei mest trafikkerte områda.

Forslagsstillar sin kommentar:

Tatt til følge, lagt inn føresegn om antal leikeareal og kvalitet.

Tatt til følge, fortau lagt inn til 10 meter etter avkjørsle SV8. Det er lagt inn føresegner som sikrar opparbeidelse av fortau, samt gangtilkomst gjennom BKS1 slik at ein kan leggje til rette for kryssing av veg ved f_BKT.

Rådmannen si vurdering:

Rådmannen tek til vitande at merkningen er teke til følge.

2. Hordaland fylkeskommune, 19.06.18

Barn og unges interesser:

Rår til at det er føresegn som sikrar rekkefølgekrav og kvalitet i utforming av areal avsett til

leik og rekreasjon.

Klima og Energi:

Situasjonen med overvatn må følgast opp vidare i plan- og utbyggingsprosessen.

Landskap:

Ønskjer at utbygginga vert tilpassa planområdet sine kvalitetar og ikkje øydelegg desse eller får ein negativ fjernverknad.

HFK har ingen vesentlege merknader til planforslaget.

Forslagsstillar sin kommentar:

Innspel vert tatt til etterretning.

Rådmannen si vurdering:

Kvalitet og rekkefølgekrav for leikeareala er sikra i planframlegget. Det er krav til utforming i BFS5 og BFS6 for å ta omsyn til landskapsverknad og fjernverknad. Overvatn vert handtert i byggesak.

3. Statens vegvesen, 19.06.18

Statens vegvesen har tidlegare i vårt brev av 09.11.2016 gjeve uttale til melding om oppstart av planarbeidet. I dette brevet fokuserte vi spesielt på tiltak knytt til fylkesvegen (kryss, busslommer og tilbod til mjuke trafikantar) og tekniske teikningar i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker.

Planframlegget viser utbetring av krysset med fylkesveg 410 og tilbaketrekking av gang- og sykkelvegen forbi krysset. Tilsvarande er det vist utforming av busslomme på nordaustsida av krysset innanfor planområdet.

Etter det vi kan vurdere er krysset dimensjonert i samsvar med Handbok N100 (vegnormalen) og Handbok V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss.

Frisiktsoner er vist med tilfredsstillande krav slik vegnormalen krev.

Busslomma er dimensjonert i samsvar med Handbok 123 tilrettelegging av kollektivtransport på veg.

Statens vegvesen vil setje som krav at det vert innarbeidd eit rekkjefølgjekrav om at krysset med fylkesveg 410 og tilbaketrekking av gang- og sykkelvegen (o_SKV, o_SGS1 og o_SGS2) skal vere opparbeidd i samsvar med godkjend reguleringsplan før det kan gjevast mellombels bruksløyve for nye bustader innanfor planområdet.

Forslagsstillar sin kommentar:

Tatt til følgje, rekkefølgekrav vedr. gang- og sykkelveg og kryss lagt inn.

Vidare er det knytt fortau langs Urhaugvegen fram mot eksisterande gang- og sykkelveg.

Rådmannen si vurdering:

Rådmannen tek til vitande at merknaden er teke til følgje.

4. **Andreas Valdersnes, udatert**

Trafikk: Vonar at det er naudsynt med tiltak for å betra siktilhøva i krysset der vegen frå 46/6 kopløst på Urhaugen. Er redd for at farlege situasjonar kan oppstå ved auka trafikkmengde.

Mangerspollen: Rår til at terskelen inn til Mangerspollen vert retta opp igjen/senkast.

Forslagsstillar sin kommentar:

Kryss ved 46/6 ligg langt utanfor planområdet, og kan ikkje sjå at det kan påleggast krav om utbetring av dette gjennom denne detaljplanen. Dersom innspelet gjeldt avkjørsle ved 45/5, så skal dette utbedrast ved utbygginga, og tilstrekkeleg friskt skal etablerast.

Mangerspollen ligg og utanfor planområdet.

Rådmannen si vurdering:

Rådmannen tek forslagsstillar sin kommentar til vitande.

5. **Bø og Grindheim, 17.06.18**

Er bekymra for situasjonen med vegen og støyen det vil føre med seg ved auka trafikkmengde utan justering i vegbreidda som er der i dag.

Forslår fylgjande:

Eks. 1 kan vera å avtala å komma inn på utkjørsle til SV2, som kjem ut på ein flate på SV1 og mykje breiare veg.

Eks. 2: kan vera å leggja inn rekkefølgekrav at vegbreidda på SV1 vert utvida mellom SV2 og forbi SV3, og at det vert sett på støyskjerm mot eigedom 45/234

Rår til at fortau langs Urhaugvegen blir lagt inn under rekkefølgekrava då trafikkmengda i området er stor.

Antall bueiningar: Rår til at kommunen vurderer antal bueiningar på nytt, då spesielt 6-mannsbustadane.

Forslagsstillar sin kommentar:

Vegbreidda er vurdert som tilstrekkeleg. Området har tilstrekkeleg med avkjørslar som fungerer

som møteplassar. Mjuka trafikkantar vert ivareteke med etablering av fortau lang o_SV1.

Ein kan ikkje sjå at auka trafikkmengd medfører stor ulempe i forhold til støy. Ein kan vurdere om fartsdempande tiltak på den kommunale vegen bør etablerast.

Tatt til følgje, fortau lagt inn.

Tomtene er såpass sentrumsnære at det er ynskjeleg og god arealbruk å fortette delar av området. Det har og vore ytra ønske frå kommunen si side om at ein tilrettelegg for litt mindre bustader og går vekk frå tradisjonelle 4-mannsbustader som ein har bygd mange av i området.

Rådmannen si vurdering:

Rådmannen er samd i forslagsstillar si vurdering av merknaden.

6. Kommunal kulturminnestyresmakt, 24.07.18

Gjer merksam på at i området med Mangersvågen er det no mellombels bygge- og deleforbod i samsvar med kulturminneplanen for Radøy kommune 2017-2027. Området vil verta foreslått som omsynssone ved rullering av kommuneplan.

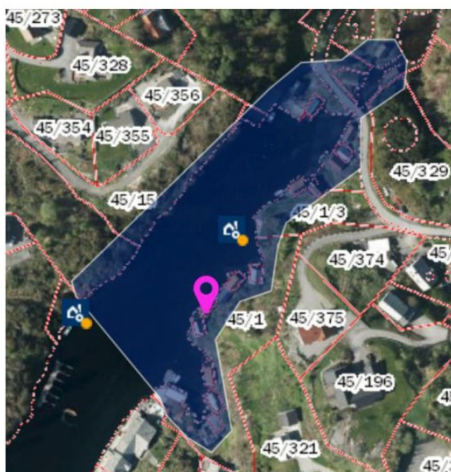
Forslagsstillar sin kommentar:

Tatt til følgje. Området ved skitkaien er lagt inn med formål i tråd med Kommunedelplan for Manger, og det er lagt omsynssone for bevaring kulturmiljø over arealet. Det er fastsett egne føresegner for omsynssona.

Rådmannen si vurdering:

Kommunestyret har i sak 021/2018 av 21.06.18 nedlagt bygge- og deleforbod i Mangersvåg i samsvar med kartutsnitt under. Området omfattar mellom anna Skitkaien, som er kulturminne i verneklasse A etter Kulturminneplan for Radøy kommune 2017-2027 side 49 og vedlegg 2 nr 11.

Nr. 11 - Naustmiljø i Mangersvågen – gbnr. 45/1, 45/263, 45/1/71, 45/262, 45/321, 45/341, 45/422, 45/344, 45/19, 45/1/70, 45/271, 45/459, 45/463, 45/5, 45/6, 45/1/3, 45/5 og 45/26.



Rådmannen er samd i at det må leggjast inn omsynssone for kulturminne i samsvar med kartfesting i

Riksantikvaren sin kulturminnebase – Askeladden.

7. Mangerøy og Hvidsten, 30.07.18

Uttalar seg som eigarar av gbnr. 45/92. Rår til at tomta deira vert sikra mot overvatn som følgje av utbygginga. Gjer merksam på at delar av planområdet har avrenning mot deira tomt, begge dei kommunale leidningsnetta går gjennom hagen deira.

Ønskjer å påverke mønehøgda på desse einingane i høve sol og lystilhøve i høve planlegging av eigen bustad tett inn til Urhaugvegen på gbnr. 45/92.

Ber om synfaring med utbygger for å vise feil kva angår snarvegar i området.

Forslagsstillar sin kommentar:

Overvatn skal sikrast i detaljplanlegginga av bustadområdet. VA-rammeplan som skal godkjennast av kommunen før utbygging tek til, skal mellom anna gjere greie for denne hændringa.

Naboar vil få høve til å kommentere bygghøgder i byggesaker, men vi kan ikkje sjå at forslaget som no ligg til grunn skal få noko store konsekvensar for 45/92. Sol-skygge-analysene som er laga og illustrert i planskildringa syner ingen vesentleg skygge frå bygga over veggen mot 45/92. Noko skugge frå BFS2 må påreknast då dette være bustaden som ligg tettast på 45/92.

Når det gjeld snarvegar legg planframlegg opp til at det skal etablerast nye snarvegar. Snarveg veg BKS1 og 2 er mellom anna sikra i føresegner. Utbygger har ikkje sett behov for synfaring vedr. dette punktet.

Rådmannen si vurdering:

Rådmannen er samd i forslagsstillar si vurdering av merknaden.

Vurdering

Plandokumenta er revidert i samsvar med dei endringane som er naudsynt etter høyring og offentleg ettersyn. Det er rådmannen si vurdering at endringane er av ein art og eit omfang som ikkje utløyser krav til 2. gongs høyring. Det er ikkje knytt motsegn til planen. Merknader frå regionale styresmakter er teke til følgje gjennom planframlegget. Merknad frå private grunneigarar er dels ikkje relevant for planen, og dels teke til følgje.

Det er lagt inn rekkefølgjekrav til avkjørsle mot fylkesveg og fortau langs fylkesveg i samsvar med merknad frå Statens vegvesen.

Som følgje av merknad frå kommunal kulturminnestyresmakt er det lagt inn omsynsone for kulturmiljø i sjøbruksmiljøet i Mangersvåg i samsvar med Rikstantikvaren sin base Askeladden. Det er knytt retningslinjer til omsynsona. Samstundes er det lagt inn arealføremål naust. Arealføremålet skal sikre eksisterande naust, men ikkje opne for nye tiltak og rådmannen rår difor til ei språkleg justering i føresegna pkt. 3.6.1.

Ved kommunen sin kontroll av dei reviderte plandokumenta vart det avdekka at planen ikkje hadde

heiltrekt byggegrense mot sjø. Det var vist byggegrense i plankartet innafor BFS5, BFS6 og del av BFS10. Både BFS7, f_SV6, del av f_SV5 og veg/avkjørsle innafor BFS10 ville med denne løysinga verte råka av byggeforbod i 100-metersbeltet etter plan- og bygningslova § 1-8. Det har ikkje vore intensjonen i planen. Feilen er retta ved at det er lagt inn heiltrekt byggegrense i plankartet. Byggegrensa tek imidlertid ikkje i vare avkjørsle til BFS10. Rådmannen rår til at dette vert retta.

Det er gjort endringar i planskildringa når det gjeld kulturminne, fortau og arealførmeål naust i samsvar med endringane som er gjort i kart og føresegner.

Rådmannen rår elles til nokre mindre språklege justeringar i føresegna. Forslagsstillar sine endringar i føresegna er vist med raud skrift. Rådmannen sine framlegg til endringar er vist med grønt skrift og med gjennomstreking i raud skrift. Rådmannen har korrigert nummereringsfeil i føresegna.

Det er rådmannen si vurdering at planen kan godkjennast på vilkår.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Reguleringsplan for Urhaug bustadområde, planid. 12602016000700 vert godkjent på følgjande vilkår:

1. Avkjørsle til BFS10 kjem i konflikt med byggegrense mot sjø. Byggegrensa må justerast i plankartet.
2. Rådmannen sine framlegg til språklege justeringar vert teke inn i føresegna.
3. Teiknforklaringa i plankartet må rettast i samsvar med endringane som er gjort i plankartet.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Kommunestyret i Radøy - 034/2018

KS - handsaming:

Kommunestyret vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

KS - vedtak:

Reguleringsplan for Urhaug bustadområde, planid. 12602016000700 vert godkjent på følgjande vilkår:

1. Avkjørsle til BFS10 kjem i konflikt med byggegrense mot sjø. Byggegrensa må justerast i plankartet.
2. Rådmannen sine framlegg til språklege justeringar vert teke inn i føresegna.
3. Teiknforklaringa i plankartet må rettast i samsvar med endringane som er gjort i plankartet.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Vedlegg:

Planskildring

Plankart (193248)

Føresegner Urhaug etter offentlig ettersyn (L)(193251)

Illustrasjonsplan (193249)

Merknadsskjema offentlig ettersyn 30.08.18 (193250)

Plansak 12602016000700 - Detaljregulering - Manger - Urhaug busta...

Høyringsuttale (178068)

Plansak 12602016000700 - Detaljregulering - Manger - Urhaug busta...

Plansak 12602016000700 - Detaljregulering - Manger - Urhaug busta...

Plansak 12602016000700 - Detaljregulering - Manger - Urhaug busta...

Plansak 12602016000700 - Detaljregulering - Manger - Urhaug busta...