

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
014/2014	Kommunestyret i Radøy	PS	10.04.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/178	

Detaljregulering - framlegg til reguleringsplan for Fløholmen næringsområde - vedtak om offentlig ettersyn og høyring

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret stadfester vedtak PLT-015/11 fatta i møte 23.11.2011 i hovudutval for plan, landbruk og teknisk:

«Detaljplan for Fløholmen med næringsareal og småbåthamn vert godkjent for offentlig ettersyn. Før planen kan leggjast ut må følgjande endrast:

- Planområdet vert utvida slik at fylkesvegen vert inkludert fram til krysset med Marøyvegen
- Na 1 må utvidast i sørvest.
- Grønholmen må inn som naturområde
- Det må inn sanitæranlegg i planen
- Føresegnene må oppdaterast etter endringar i kartet.
- Føresegnene må innehalde eit punkt om rekkjefølgje på utbyggingstiltaka.
- Alle arealføremål må beskrivast i føresegnene.

Grunngjeving for vedtaket er at framlegget til detaljregulering er i tråd med gjeldande kommuneplan. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11.»

Kommunestyret i Radøy - 014/2014

KS - handsaming:

Rådmannen orienterte om saka og viste til at dette omhandlar ein privat reguleringsplan som vart lagt fram for nokre år sidan. Hovudutvalet har vedteke å leggja planen ut på offentlig høyring, men har samtidig stilt nokre vilkår før det kan gjerast.

Hovudutvalet krev at planområdet må utvidast til også å omfatta delar av fylkesvegen. Statens vegvesen har signalisert at det kan bli aktuelt med motsegn mot planen dersom ikkje fylkesvegen blir tatt med, på bakgrunn av at det blir lagt opp til ein aktivitetssauke i planområdet – og dermed også meir trafikk på fylkesvegen.

Administrasjonen meiner det er fornuftig å ta med delar av fylkesvegen i området, og hovudutvalet har konkludert med at det er rett å ta med fylkesvegen i reguleringsplankartet.

Reguleringsplan-eigaren har sagt at dette ikkje er aktuelt, men hovudutvalet har i nytt vedtak stadfesta dette kravet, utan at planeigar vil retta seg etter dette. Det er bakgrunnen for at reguleringsplan-saka kjem til kommunestyret på dette stadiet i prosessen.

I debatten peika fleire representantar på at kommunen burde ha lagt større vekt på å få i stand ein god dialog med planeigaren. Mellom anna etterlyste John Bauge (H) litt større fleksibilitet frå kommunen si side. Men eit samrøystes kommunestyret stod fast på hovudutvalet sitt vedtak.

Kommunestyret vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

KS - vedtak:

Kommunestyret stadfester vedtak PLT-015/11 fatta i møte 23.11.2011 i hovudutval for plan, landbruk og teknisk:

«Detaljplan for Fløholmen med næringsareal og småbåthamn vert godkjent for offentleg ettersyn. Før planen kan leggjast ut må følgjande endrast:

- Planområdet vert utvida slik at fylkesvegen vert inkludert fram til krysset med Marøyvegen
- Na 1 må utvidast i sørvest.
- Grønholmen må inn som naturområde
- Det må inn sanitæranlegg i planen
- Føresegnene må oppdaterast etter endringar i kartet.
- Føresegnene må innehalde eit punkt om rekkjefølgje på utbyggingstiltaka.
- Alle arealføremål må beskrivast i føresegnene.

Grunngjeving for vedtaket er at framlegget til detaljregulering er i tråd med gjeldande kommuneplan. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11.»

Saksopplysingar:

Saka si bakgrunn:

Siv. ing. Vidar Mjøs har på vegne av tiltakshavar Fløholmen AS levert inn framlegg til privat reguleringsplan for Fløholmen næringsområde.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har den 23.03.2011 fatta vedtak om utleggjing av framlegg til privat reguleringsplan til offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

- *Planområdet vert utvida slik at fylkesvegen vert inkludert fram til krysset med Marøyvegen*
- *Na 1 må utvidast i sørvest.*
- *Grønholmen må inn som naturområde*
- *Det må inn sanitæranlegg i planen*
- *Føresegnene må oppdaterast etter endringar i kartet.*
- *Føresegnene må innehalde eit punkt om rekkjefølgje på utbyggingstiltaka.*
- *Alle arealføremål må beskrivast i føresegnene.*

Siv. ing. Vidar Mjøs har ikkje etterkome alle vilkår i vedtaket, mellom anna krav om å ta fylkesvegen inn i reguleringsplanen. Når vilkår i vedtak ikkje vert etterkomen, vert planen nekta fremja.

Siv.ing. Vidar Mjøs har kravd saka lagt fram for Kommunestyret til endeleg avgjerd.

Mynde

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har delegert mynde frå kommunestyret til å gjere vedtak

om å fremje private reguleringsplanar for høyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslova § 12-11.

Rettsleg grunnlag

Avslag på å fremje privat forslaget til reguleringsplan for høyring og offentlig ettersyn kan krevjast lagt fram for Kommunestyret for endeleg avgjerd med heimel i plan- og bygningslova § 12-11.

Planstatus

Detaljregulering av Fløholmen næringsområde er i tråd med arealføremål satt i kommuneplan for Radøy vedteke 29. september 2011.

Det er satt av næringsareal på land og areal til småbåthamn i sjø. Området er markert med omsynssone H710 - krav til detaljregulering.



Utklipp av kommuneplankartet. Lys lilla farge er eksisterande næringsområde på Fløholmen.

Planprosess og uttale

Det vart varsla oppstart av privat reguleringsplanarbeid 12. november 2010, med frist for uttale 20. desember 2010. Planområdet synte ved oppstart eksisterande næringsområde og framtidig småbåthamn i sjø.



Framlegg til plankart med fylkesvegen inntatt som illustrasjon

Statens vegvesen hadde merknad til oppstartsvarsel i brev av 01.12.2010:

«Statens vegvesen vil krevje at planområdet vert utvida slik at fylkesvegen vert inkludert fram til krysset med Marøyvegen.(...) Når planen kjem på offentlig høyring vil Statens vegvesen vurdere planen opp mot våre trafikkfaglege merknadar. I dei tilfella der vi ser at det ikkje er teke tilstrekkeleg omsyn til merknadene, må Statens vegvesen vurder å reise motsegn til reguleringsplanen.»

Statens vegvesen sitt krav er gjennteke i vidare kommunikasjon med Statens vegvesen.

Statens vegvesen sitt brev av 17.06.11:

Vi har vurdert saka på ny. ÅDT på vegen er om lag 100 i dag. Med denne trafikkmengda kan det akseptrast at mjuke trafikantar nyttar kjørebana. Vårt krav om at vegen skal takast med i reguleringsplanen, som einfeltsveg med møteplassar og tilhøyrande fortau, står likevel ved lag. Vi vil ikkje krevje at utbetringa vert sett som eit krav til rekkefølge i føresegnene til planen. Dersom det skjer ei utvikling av industriområdet, som fører til ei betydeleg auke i trafikken, kan det verte aktuelt å krevje utbetring av vegen som eit trafiksikringstiltak.

E-post frå Statens vegvesen av 23.09.11:

«Som det går fram av vår uttale dagsett 17. juni 2011 krev Statens vegvesen at fv 414 hp 50 vert inkludert i reguleringsplanen for Kvalheim Øvre/Fløholmen. Vegen skal regulerast som einfeltsveg med møteplassar og tilhøyrande fortau. Vi krev ikkje at det vert sett krav til rekkefølge om kor tid sjølve utbetringa av vegen skal gjennomførast.»

E-post frå Statens vegvesen av 24.01.12:

«Etter ei ny vurdering av saka vil vi ikkje krevje at det vert stilt rekkefølgekrav til utbetringa, dette går

fram av brev med referanse 2010/229988-004. Kravet om at vegen skal takast med i reguleringsplanen, som einfeltsveg med møteplassar og tilhøyrande fortau, står likevel ved lag.»

Statens vegvesen sitt brev av 01.10.12:

Statens vegvesen stadfester med dette at det er eit krav frå vår side at ein regulerer inn areal der Fv 404 hp 50 frå Fløholmen as til kryss på Fv 414 er med, samt tilhøyrande areal til fortau.

Som vi tidlegare har gjort greie for er det naudsynt å ta med denne vegbiten med tilhøyrande areal til fortau for å kunne sikre effektiv ferdsle på vegen og trafikktryggleiken på staden, spesielt for mjuke trafikantar. I området er det køyring til og frå bedrifta og eigedomane på strekninga. I tillegg er det i området eit mykje brukt friluftsområde som generer både biltrafikk og trafikk av mjuke trafikantar. Med verksemda på Fløholmen og ei framtidig båthamn vil dette også vere med på å auke trafikken på vegen. Rikspolitiske retningslinjer for arealplanlegging legg til grunn at ein skal fremme ein arealplanlegging som tek omsyn til trafikktryggleik, effektiv ferdsle og miljø. Det er difor viktig at dette også vert gjort ved reguleringsplanen for Fløholmen, der plangrepet er å regulere inn vegen med areal til fortau for å sikre trafikktryggleiken for framtida..

Ut i frå dette kan ein anten velje å regulere i samsvar med vårt krav og dermed sende planen med nytt framlegg til Radøy kommune. Dersom ein i motsett fall ikkje ønskjer å ta inn vårt krav om regulering av fylkesvegen med areal til fortau, kan kommunen ikkje godkjenne planen. Neste steg vil då vere at han vert sendt Fylkesmannen for endeleg vurdering.

Statens vegvesen har ikkje sett krav om utbyggingsrekkefølge / krav til tiltakshavar knytt til opparbeiding eller utbetring av vegen.

Siv.ing. Vidar Mjøs er av den oppfatning at Statens Vegvesen heller ikkje har eller kan varsle motsegn til planen.

Siv. ing. Vidar Mjøs har i brev datert 20. februar 2014 merknader til saka før handsaming i kommunestyret:

«Kommunen skriv at Statens vegvesen i uttale av 01. 12. 2010 varsla motsegn knytt til at fylkesvegen sitt areal skal med i planen. Eg vil be om at kommunen siterer Statens vegvesen korrekt. Vidare vil eg be kommunen gå gjennom og referera tilleggsuttalen frå Statens vegvesen datert 17. 06. 2011. Av denne framgår det tydeleg at vegvesenet ikkje vil fremja motsegn.»

Vurdering

Rådmannen viser til uttaler frå Statens Vegvesen sitert ovenfor og held fast ved vurderinga av at Statens Vegvesen har varsla motsegn til planen om ikkje Fv 414 hp 50 vert tatt inn i planområdet.

Rådmannen vil presisere at det er kommunen som fastset endeleg planavgrensing. Kommunen har såleis moglegheit for å ikkje ta merknad til oppstartsvarsel frå Statens Vegvesen til følge. Statens Vegvesen vil då måtte gjennta sin merknad i samband med offentleg høyring og ettersyn, då eventuelt som eit motsegn. Eit motsegn til reguleringsplanen får den konsekvens at reguleringsplanen ikkje kan eigengodkjennast i kommunen.

Det er eit mål å få fram alle sider av ei sak og eventuelle merknadar tidleg i prosessen slik at tiltakshavar skal vite mest mogeleg om rammene og den vidare prosessen. Når regionale styresmakter plikter å varsle motsegn allereie ved oppstartsvarsel er det for å spare private partar for kostnader ved å utarbeide eit privat planforslag, der det er sansynleg at regionale styresmakter likevel vil komme med motsegn seinere i prosessen.

Samstundes er det plan- og bygningslova sitt system at med ein gong eit privat framlegg til reguleringplan vert fremja for høyring og offentleg ettersyn vert det ein kommunal plan, jf. pbl. 12-11. Eventuelle etterfølgjande prosessar vert såleis eit kommunalt ansvar. Mynde til å treffe avgjerd om å fremje eit privat framlegg til reguleringsplan, eller ikkje, er difor fullt ut lagt til kommunen.

Kommunen som arealforvaltar må vurdere om merknadene som kjem fram etter oppstartsvarsel tener dei omsyn arealplanlegginga skal ivareta. Infrastruktur og trafikktryggleik er mellom dei omsyn som skal ivaretakast. Regulering av offentleg veg, både kommunal og fylkesveg, er ofte naudsynt for å komme i hamn med private planforslag. Alternativet er å avvete den private reguleringsprosessen til vegen er regulert av offentleg styresmakt.

Rådmannen deler Statens Vegvesen sitt syn på at vegen treng utbedring ved eventuell seinere auka trafikk. Når ein no regulerer eit område som legg grunnlag for framtidig auka aktivitet og framtidig akua trafikk er det viktig at det vert sikra regulert vegg grunn. Kravet om at fylkesvegen skal inn i reguleringsplanen er såleis knytt til å sikre areal med rett arealføremål, ikkje å krevje oppgradering av vegen med den aktivitet som er på Fløholmen i dag. Når reguleringsplan for Fløholmen først er vedteke står grunneigar fritt til å auke aktiviteten i tråd med planen, då må også infrastruktur vere sikra.

Rådmannen fann i denne saka å ville tilrå at merknaden frå Statens Vegvesen vart følgt opp ved at framlegg til reguleringsplan vart endra i tråd med merknaden.

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunestyret i Radøy stadfestar hovudutvalet sitt vedtak. Kommunestyret sitt vedtak i saka vil ikkje vere gjenstand for klage. Om vedtaket ikkje vert følgt opp, vert plansaka avslutta.

Vedlegg:

Gnr 2712 Kvalheim øvreFløholmen - vedk reguleringsplan - frå SVV

Gnr 2712 Kvalheim øvreFløholmen - reguleringsplan - uttale oppstart

Gnr 2712 Kvalheim øvreFløholmen - uttale til reguleringsplan _SVV

Gnr 2712 Kvalheim øvreFløholmen - uttale til reguleringsplan _ SVV - presisering

B26 - rk - planframlegg - 200214

Gnr 2712 Kvalheim øvreFløholmen - reguleringsplan - småbåthamn i næringsområde - klage på sakshandsaming - vedtak i HPLT