

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
045/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.06.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	15/927	15/6129

Manger torg - detaljregulering - søknad om mindre endring

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Ard arealplan søker på vegne av REMA 1000 som tiltakshavar om mindre endring av reguleringsplan for Manger torg, PlanID 12602010000200.

Føremålet med søknaden er å leggje til rette for bygging av nytt butikkbygg for REMA 1000 med tilhøyrande parkering og tilkomst. Det er søkt om rammeløyve parallelt med søknad om endring av reguleringsplan.

Omsøkte planendringar:

Plankart:

- Riktig nemning på gangveg
- Ta ut juridiske linjer for parkeringsplass
- B/F/K01 vert 2 meter smalare
- Kote på veg o_KV02 takast ut
- Delar av gangveg f_G01 vert teken ut

Føresegner:

- Endre rekkjefølgjekrav
- Endre høgde på golv i næringsareal
- Rette opp feil i tekst og manglande føresegn

Varsel om mindre endring

Det vart sendt ut varsel om mindre endring av reguleringsplanen 20.03.015 med frist for å komme med merknadar 20.04.2015. Innan fristen var det kommen inn 3 merknadar, frå Radøy sokn, Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune.

Radøy sokn:

Radøy sokn påpeikar at gangveg GV03 må stetta trongen for å vere ei tilkomst for større køyrety og

kunne fungere som køyreveg. Gangvegen kan gjerne stengast for anna trafikk.

Planleggar sitt svar:

- «Gangvegen har tre meters breidde i plankartet. Ein tek inn i føresegnene at gangveg f_G03 – som vert rett nemning etter endringa – skal vere køyrande.
- I samråd med kommunen har ein lagt til i planføresegna at det vert høve til å stenge gangvegen.
- Evt. meirkostnader for å gjere gangvegen køyrande og evt. framtidig oppsetjing av bom takast av Radøy sokn.»

Rådmannen sin vurdering:

Slik rådmannen vurderer planframlegget ser det ut til at merknaden er teken til følgje og er med i framlegg til endringer.

Fylkesmannen i Hordaland:

Fylkesmannen i Hordaland har ingen merknader til reguleringsendringa.

Rådmannen sin vurdering:

Teke til vitande.

Hordaland fylkeskommune:

Hordaland fylkeskommune kjem med fråsegn om at dei ser det som uheldig at gangveg frå fylkesveg til daglegvarebutikken ikkje skal vere ferdigstilt når det vert gjeve bruksløyve til butikken.

Planleggar sitt svar:

«Det er uproblematisk for tiltakshavar å behalde planføresegna som den står. Alle gangvegar vert opparbeidd i samsvar med § 2.3.2. Ynskje frå tiltakshavar vert trekt.»

Rådmannen sin vurdering:

Teke til vitande.

Vurdering

Framlegg til mindre endring av reguleringsplan for Manger torg er etter rådmannen sin vurdering å sjå som justeringar innafor reguleringsplanen og byggeområdene.

Høgde på golv i næringsarealet er no ynskja på same nivå som parkeringsplassen. Resten av vegsystemet med sidevegar og gangvegar er tilpassa dette og høgder satt i kartet for fylkesvegen.

Rådmannen vurderer konsekvensane av framlegget som små og det er ikkje oppdaga negative konsekvensar for helse, miljø og tryggleik som følgje av framsatte endringar. Det er uhyre viktig å ta omsyn til at området skal nyttast både av personbilar, varetransport og mjuke trafikantar og at trafikkavviklinga innafor planområdet vert løyst på ein god måte. Slik rådmannen vurderer framlegget til endringar i gjeldande plan skal dette vere i vareteke etter at ein har teke omsyn til merknad frå

Hordaland fylkeskommune og vil opparbeide alle gangveggar.

Dei juridiske linjene i parkeringsareala er oppmerking av parkeringsplassane i gjeldande reguleringsplan. Dette vil plankonsulenten ta ut då ein ikkje lenger teikner desse linjene inn i reguleringsplanar. Slik rådmannen vurderer dette punktet endrer det ikkje bruken eller tiltaka då arealføremålet ligg fast som parkeringsareal og er samd i at det er greitt at dette vert retta opp samstundes.

Det er framlegg om at B/F/K01 vert smalare enn i gjeldande reguleringsplan og slik rådmannen vurderer det er det ikkje noko problem å godkjenne eit mindre byggeområde for desse føremåla då tiltakshavar ynskjer eit noko større rom for parkeringsplassen. Det vert ikkje fleire parkeringsplassar, men ca 2 meter større avstand mellom 2 rekker av parkeringsplassar for å sikre betre tilhøve då folk må rygge anten inn eller ut av parkeringslukene.

Planleggjar gjer framlegg om at kote på o_KV02 ver teken ut. Landmålar har vore ute og stadfesta at avkjørsle til naboeigedom og infrastruktur elles kan ivaretakast sjølv med ein endring frå + 31 til + 29,20.

Del av gangveg f_G01 vert teken ut av planen då denne var tenkt til bustader i andre etasje på eit større bygg enn det REMA 1000 no vil byggje.

Gangveg til kyrkjegarden er tenkt nytta av Radøy sokn og som køyreveg. Slik rådmannen vurderer framlegg til endring er det ein presisering av dette og rådmannen ser det som fornuftig at denne kan stengjast for andre med bom.

Slik rådmannen vurderer søknaden er dette innafor det ein kan ta som mindre endring av plan og legg saka opp til godkjenning i hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte.

Konklusjon

Rådmannen vil inntille til positivt vedtak i politisk utval for å godkjenne framlegg til mindre endring av reguleringsplan for Manger torg.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Søknad om mindre endring av reguleringsplan for Manger torg, PlanID 12602010000200, vert godkjent slik den ligg føre.

Grunngjeving av vedtaket er at omsøkt endring er ei utfylling innafor hovudtrekkene i reguleringsplanen.

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

Vedlegg:

10018_Manger torg_plankart_28.05.15_A2

Føresegner Manger torg_ bustad og næringsområde 2015_med endringer_6

Søknad om mindre endring_Manger torg_4

Uttale - Oppstart - Radøy - Manger Torg - Reguleringsendring

Fråsegn til mindre endring eller reguleringsendring av reguleringsplan for Manger Torg - Radøy kommune

Merknad_Manger torg_Radøy sokn_23.03.15