

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
070/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	04.11.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/1926	15/12567

Plansak 12602011000400 - detaljregulering - Mangersnes bustadområde - godkjenning for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn

Saksopplysingar:

Weglo Design Plan & landskap AS har på vegne av Kvalheim eiendom AS levert framlegg til detaljregulering for Mangersnes bustadområde.

Området er ikkje tidlegare regulert, men er i kommuneplanen sin arealdel satt av til byggeområde for heilårsbustader.

Kommunevegen frå området til Manger sentrum er teke med innafør plangrensa i samsvar med krav satt i Kommuneplan for Radøy kommune føresegnene pkt 2.4:

«I byggeområdet Mangersnes kan det ikkje gjevast løyve til tiltak før hovudveg til området er utbetra.»

Bakgrunn og intensjon med planarbeidet

Frå Planskildring s. 4:

«Målet med planarbeidet er å leggje til rette for einebustader (BSF), tomannsbustader/rekkehus (BKS) og leilegheits bustader (BBB) og tilhørande anlegg som er tilpassa landskapet og omgjevande. Landskapsmessing er planområdet hovudsakleg ubyggd og terrenget er varierende frå flatt , skråande og bratt. Bustader og vegar vert tilpassa terrenget slik at desse ikkje får ein negativ fjernverknad .»

Planområdet er på 96 daa og utvikling av bustadområde vil gje totalt ca. 85 bueiningar.



Innhald

Framlegg til reguleringsplan for Mangersneset bustadområde inneheldt:

- Plankart
- Føresegner
- Planskildring

Arealføremål

Hovudføremål i planen er:

1. Bustadbebyggelse
2. Leik
3. Naturområde-Grøntstruktur
4. Friluftsområde



Prosess

Obligatorisk oppstartsmøte med planavdelinga i kommunen vart halde 03.10.2013. Det har vore fleire møte og samtalar undervegs i prosessen.

Oppstart av planarbeidet vart varsla 17.10.2013. Det kom 10 merknadar til varselet.

Innspel til oppstartsvarsel

Alle innspel som kom til varsel om oppstart av privat planarbeid er vurdert og kommentert under:

Grunneigarar gbnr 44/54:

Avsendar	Hovudpunkt i merknad / uttales	Forslagsstillers kommentar
1. Kenneth Håland og Anette Floen gnr. 44, bnr. 54.	1. Dei ønskjer å få med området i reguleringsplanen slik at dei får løyve til å bygge garasje.	1. Området er tatt med i reguleringsplanen.

Rådmannen sin vurdering

Teke til vitande

Grunneigarar gbnr 44/1, 3, 4, 5, 16, 19:

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> De synes det er merkelig at det settes i gong med en reguleringsplan før arealbruken i området er avklart i ny kommuneplan. Vegen vil gå igjennom nærast alle tun på garden Mangernesnes. Dette er ein smal veg , der bustadhus på eigedommane ligg på den eine sida av vegen. Med den auka trafikken som eit nytt bustadfelt vil gje, vil det verte nærmast umogleg å krysse vegen utan stendig redde for trafikken som vil renna forbi. I dag er det stor trafikk til hytter og båthamn. Dette skaper farlege situasjonar utryggleik for ungar som leikar , folk som sykklar eller nyttar vegen til spaserurar. Det vil verte nærast umogleg å føre fram ny eller utbedra veg til meir enn 100 nye bustader, utan at for drift av eigedomane vert øydelagt. Mangerneset ligg mellom sjøen og Nesvatnet som ein grøn voll, og skapar eit inntrykk når ein kjem frå sjøen av å komme til kan på ein velstelt og vakker stad. Dette inntrykket vil bli øydelagt ved ein utbygging. | <ol style="list-style-type: none"> Arealbruken i kommuneplanen er vist som bustader. Vegen vil bli utbedra med møteplasser. Det er også regulert inn fortau og vei utviding. Tas til etterretning.. Med fortau og utving av veg vert ikkje drift av eigedommar øydelagt. Se utarbeidet illustrasjonsplanar. Ein vil ta noko-lite av jordbruksareal langs vegen men ikkje berøra byggingar. Mangerneset vil ikkje bli øydelagt av utbygging , bustader v tilpassas landskapet/terreng og større friområder og grøntomåder vil liggje mellom bustadene. Se illustrasjonsplanen. |
|---|--|

Rådmannen sin vurdering

Området er avklart som bustadområde i overordna plan og utbetring av kommunevegen er lagt inn som rekkefølgekrav. Reguleringsplanen viser at det er mogleg å utbetre vegen, utan stor inngrep i privat eigedom eller landbruksjord. Det er satt høye krav til landskapstilpassing og estetikk i området, mellom anna av omsyn til fjernverknad frå sjø.

Statens vegvesen:

- | | |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> FV.410 har fartsgrense 50 km/t og ÅDT totalt beregnet til 1000 kjøretøy. Krysset mot Fv. 410 må opparbeidas i samsvar med krav, jfr. Håndbok 017. Dette innebærer at sikt i retning Mangernesvågen skal være 20x54 mens krav til frisisikt i retning Manger sentrum blir 10x54. Planområdet har frå krysset mot FV.410 tilkomst via kommunal veg. Som ledd i å oppnå et godt og fremtidsrettet bomiljø vil de tilråde at det i planen blir lagt til rette for trafikksikre løsninger med spesielt fokus på myke trafikanter. De viser øvrig til kommuneplanens sine foresegner. | <ol style="list-style-type: none"> Siktlinjer er lagt inn i reguleringsplanen. Det er i reguleringsplanen regulert inn møteplasser, fortau og utvidelse av vegen. |
|--|---|

Rådmannen sin vurdering

Teke til vitande.

Fylkesmannen i Hordaland:

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Planområdet er i strid med overordna plan, da området hovudsaklig er synt som LNF-føremål.2. Kommunen må vurdere om planen3. Det er viktig å ta vare på eksisterande landbruksareal. Dette gjeld også veg. I tillegg må strandoneverdiene til leggast stor vekt. Dei går ut i frå at planlagd bygging vert trekt vekk ifrå strandsona. | <ol style="list-style-type: none">1. Reguleringsplane er i tråd med Kommuneplanen der området ligger inne som bustadsformål.2. Kommunen har vurdert til at område ikkje utløyser KU.3. Området der ny bustader er regulert inn er det i hovudsak friluftsonråde. Det har tidligare vært noko beite der. Langs den kommunale vegen er det nokre steder jordbruksareal. Ved utviding av vegbane og fortau langs denne kommunale vegen vil noko-lite av jordbruksareal gå tapt. |
|---|--|

Rådmannen sin vurdering

Planområdet er avklart som bustadområde i kommuneplanen. Utbetring av vegen vil ikkje råde landbruksjord i stor grad. Planen legg til rette for ålmen bruk og ferdslø i strandsona, men er i nokre områder bunden av eksisterande bygningar.

Bergen og omland havnevesen:

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. De minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdet krever tillatelse frå BOH, jf. hfl. Paragraf 27, første ledd. | <ol style="list-style-type: none">1. Tas til etterretning. |
|--|--|

Rådmannen sin vurdering

Slik rådmannen vurderer dette er det regulert av lov og skal ikkje å vere del av reguleringsplanen.

NGIR:

- | | |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. I Radøy kommune har kvar einskild hushald rett til å kunne sette fram opptil to dunkar til levering av avfall, kvar veke. Reguleringsføresegnene må det verte høgde for at det skal setjast av ein samlingsplass for dunkar som er stor nok til dette.2. I tillegg er det viktig at tilkomstveg-til samlingsplassen –har tilstrekkeleg breidde og tåler tilstrekkelig akseltrykk, slik renovasjonsbilen kan nytta den.3. Samlingsplass bør liggja i eit område som er plant og og renovasjonsbilen må kunne snu ved plassen. Tilkomstveg og snuplass bør ha fast toppdekke og verte brøyt når det er snø og is. | <ol style="list-style-type: none">1. Paragraf 2.8 Renovasjonsteknisk avfallsplan
Det skal utarbeidas renovasjonsteknisk avfallsplan(RTP) som skal godkjennas av NGIR og leveras som vedlegg til søknad om rammeløyve.
Paragraf 5.6.1 For BBB og BKS, skal det etableras løysningar for avfalls handtering. Endelig utforming avklaras i byggesaken. Innanfor same areal skal det oppsettas postkasser til bustader. Avfallsløysningen skal tilpassas terreng og etableras med lukka veggjar i minimum 1,5 meters høgde.
Paragraf 5.6.2 For BBF1,t.om. BBF26 kan det opprettas felles bossplass innanfor G3, G1 eller f SVG2.2. Vei breidde er 4 meter og er asfaltert og skal tåle trykk fra renovasjonsbil.3. Dette vert ivare tatt på best mulig måte. Se vedlagt illustrasjonsplan. |
|--|---|

Rådmannen sin vurdering

Teke til vitande.

Kystverket:

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Kystverk har ingen merknader til planarbeidet.2. Dersom det vert aktuelt med tiltak i sjø så som utlegg av leidningar, etablering av brygger m.m krev dette løyve etter Hamne- og Farvassloven paragraf 27 første ledd med Bergen og Omland Havnevesen som hamnemynde. | <ol style="list-style-type: none">1. Tas til etterretning.2. Dette er ivaretatt i føresegnene paragraf 2.9. |
|--|--|

Rådmannen sin vurdering

Slik rådmannen vurderer dette er det regulert av lov og skal ikkje å vere del av reguleringsplanen.

NVE:

- | | |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. NVE har ingen innspel til planarbeidet. | <ol style="list-style-type: none">1. Tas til orientering. |
|--|---|

Rådmannen sin vurdering

Teke til vitande.

Hordaland fylkeskommune:

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Hordaland Fylkeskommune ber om at planarbeidet legg vekt på areal- og transport, arkitektur og estetikk, barn og unges interesser, friluftsliv, folkehelse, landskap, kulturminne og samferdsel, senterutvikling, strandsone, universell utforming vassforvaltning, vilt og innlandsfisk. | <ol style="list-style-type: none">1. Dette vert ivaretatt i planarbeidet. Bustadfelt og veg er tilpasset terrenget på en god måte, friluftsområder og grønnstruktur er ivaretatt. Stiar bind de ulike områder sammen. Se illustrasjonsplan. Ein evt. bredde utviding av den kommunale veg kjem ikke i berøring av eksisterande bustader langs vegen. |
|--|--|

Rådmannen sin vurdering

Teke til vitande.

Hordaland fylkeskommune – kultur:

1. Det er kjente freda kulturminne ved planområdet. Det er gjort funn av ei steinøks langs vegen, og i Nesvågen ligg ei automatisk freda lokalitet, ID 91074. Deler av området har potensial for funn av ukjente automatisk freda kulturminne, og det vil verte naudsynt med ei arkeologisk registrering for å oppfylle undersøkningsplikta jf. paragraf 9 i kulturminnelova. Dei vil minna om at dei har ein lovfesta tidsfrist på inntil 3+1 månader etter planen er lagt ut på offentlig høring.
2. Det er viktig at omsynet til kulturminna slik det er nedfelt i gjeldande kommuneplan, gjennom både areal -og samfunnsdelen, vert lagt vekt på, og ikkje dispensert vekk frå. Det er viktig å ta omsyn til terrenget ved utforming av tilkomstveg. På samevis bør ein ta utgangspunkt i lokal byggeskikk og terrengtilpassing ved utforming av planforslaget.

1. Det er mottatt kostnadsoverslag på kroner 147.900 for arkeologisk feltarbeid. Dette er godkjent av Kvalheim Eiendom AS.
2. Dette vert ivarettatt i planarbeidet. Bustadfelt og veg er tilpasset terrenget på en god måte, friluftsområder og grønnstruktur er ivarettatt. Stiar bind dei ulike områda saman. Se illustrasjonsplan. Ein evt. bredde utviding av den kommunale veg kjem ikke i berøring av eksisterande bustader langs vegen.

Rådmannen sin vurdering

Hordaland fylkeskommune ved fylkeskonservatoren sitt kontor har gjort undersøkingar innfor planområdet. Det ble gjort funn frå steinalder i to delar av planområdet. Etter gjennomgang av funnforhold er dei vurdert til å være omrota og av dårleg kvalitet. Fylkeskonservatoren har definert områda som funnområder og ikkje som automatisk freda kulturminner, og det er ikkje sett krav til markering i kart eller sikring gjennom føresegner.

ROS-analyse

Det er utført ROS-analyse for byggeområda slik plan- og bygningslova krev. Det er påvist nokre hendingar som hamner i gul sone og krev tiltak. Desse har konsulenten kommentert under:

«Kommentar:

Planarbeidet kan få noko negative verkingar på miljø, naturressursar og samfunn i forbindelse med storm/sterkvind, overvann og lausmasseskred.

Tiltak vind: Byggvert må dimensjonerast for vindpåkjenning.

Tiltak overvann: Det må i samband med bygging av området til rette leggest for overvann-drenering.

Tiltak lausmasseskred: Ved eventuelle konflikt med planlagt utbygging må det gjøres skredsikringstiltak i form av reinsing og boltesikring. Disse tiltalane må følgjes opp av geolog»

I planen er det lagt inn branngate mot ubyggt areal i nordaust for å hindre spreieing av eventuell skogbrann og på den måten redusere risiko for brann i bustadhus.

Vurdering

Plandokumenta framstår som gode og innhaldsrike. Det vart i samband med revisjon av kommuneplan utarbeidd ein landskapsanalyse for området og dette arbeidet er teke med vidare inn i reguleringsplanarbeidet. Fotomontasjar og kart gjev gode visuelle uttrykk for kvalitetar på staden og tilpassing av arealbruk.

Det er nokre motstridande informasjonar i planskildringa om areal på planområdet som bør rettast før høyring.

Det er vist til konsekvensane av planframlegget i planskildringa s 33-34. Slik rådmannen vurderer det er den noko knapp, og har lite fokus på at kva som skal gjerast for å avbøte eventuelle negative konsekvensar. Utvikling av eit så stort byggeområde må få konsekvensar, og det er viktig å få konsekvensane fram slik at det kan vurderast om dei negative konsekvensane er akseptable. Vidare

skal det vurderast kva tiltak som skal setjast inn for å avbøte konsekvensane.

Auka trafikk

I samband med godkjenning av Kommuneplan for Radøy kommune i 2011, der området vart lagt inn som byggjeområde for nye heilårsbustader, var det stort fokus på hovudvegen ut til området. Vegen er kommunal og er ikkje dimensjonert for 60-100 nye bustadeiningar. Difor vart det satt som politisk krav at oppgradering av kommunal veg måtte vere del av reguleringsplanen for området. Slik rådmannen vurderer planskildringa burde det ha vore meir presise trafikkvurderingar som låg til grunn for å kunne vurdere auka trafikkmengd og innslagspunkt for rekkefølgekrav.

Friluftsjnteresser

I avsnitt 9.7 står det: «*Planforslaget vil ikkje få konsekvensar for friluftsjnteressar, naturområdar, barn og unges interessa.*»

Rådmannen ber om at dette avsnittet vert teke ut av planskildringa. Det er klart at utbygging av området vil medføre at området endre karakter og at utbygginga difor vil få konsekvensar.

Området ligg i starten på eit mykje nytta turområde og grensa for turområdet vert no forskjøvet ut på neset.

Tilhøve for born og unge

Det vert konsekvensar for born og unge når ein byggjer ut eit bustadområde i eit eksisterande landbruks- og friluftsjnteressområde. Konsekvensane kan vere positive, men det er stor forskjell på eit bygd utemiljø og eit naturleg. Her er det lagt opp til å etablere leikeplassar og uteopphaldsareal i bustadfeltet. I tillegg vil utmark og skog vere lett tilgjengeleg.

Ulempa for born og unge er avstand til skule og fritidsaktivitetar på Manger.

Naturområde og naturmangfald

Konsulenten konkluderer med at det ikkje er avdekt konfliktar mellom arealbruksendringane og prioriterte eller verna artar.

Konklusjon

Framlegg til detaljregulering for Mangersneset bustadområde støtter krav satt i plan- og bygningslova til innhald for reguleringsplanar. Rådmannen vil rå til at reguleringsplanen vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn på vilkår om at plandokumenta vert retta på nokre punkt før kunngjering

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til detaljregulering for Mangersneset bustadområde med planID 1260201100400 vert med dette godkjent for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn på vilkår om at plandokumenta vert endra

på følgjande punkt før kunngjering:

1. Planskildringa må endrast i kap om 9 Konsekvensar av planframlegget. Ta ut følgjande setning i avsnitt 9.7: «*Planforslaget vil ikkje få konsekvensar for friluftaktivitetar, naturområdar, barn og unges interessa.*»
2. Korrekt areal for planområdet må inn i planskildringa.

Grunngjeving av vedtaket er at planframlegget er i tråd med overordna plan for området og fyl intensjonane i kommuneplanen sin arealdel med føresegner.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-10.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 070/2015

PLT - handsaming:

Nye opplysningar gjorde at administrasjonen ba om at saka vert trekt frå sakskartet. Hovudutvalet hadde ikkje merknad til dette.

PLT - vedtak:

Saka vart trekt.

Vedlegg:

Følgeskriv

T_Illustrasjonsplan151020

T_reguleringsplan15102015-

T_reguleringsplan15102015- (2)

T_reguleringsplan15102015- (3)

FØRESEGNER Mangersnes rev

Planrapport 15.10.2015

T_Illustrasjonsplan151020 (2)

T_Illustrasjonsplan151020 (3)

T_Illustrasjonsplan151020

Merknadsskjema-Oppstart

T_-Merknader

T_Terrengmodell-A1 snitt AA

T_Terrengmodell-A1 snitt CC

T_Terrengmodell-A1 Snitt BB

Mangersneset_ark_rapp