

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
078/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	16.12.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/1926	15/14416

### **Plansak 12602011000400 - detaljregulering - Mangersneset bustadområde - planforslag - handsaming før 1. gongs høyring og offentlig ettersyn**

#### **Saksopplysingar:** **Bakgrunn**

Weglo design AS har på vegne av Kvalheim eigedom AS sendt inn framlegg til reguleringsplan for nytt bustadområde på Mangersnes.

Saka var satt på dagsorden til førre møte i hovudutval for plan, landbruk og teknisk 04.11.15, men vart trekt då rådmannen hadde avdekt avvik mellom planområdet i framlegget og det som er satt av til byggjeområde for bustad i kommuneplan. Delar av byggjeområde for heilårsbustader og infrastruktur i reguleringsplanen er lagt i arealføremål LNF i kommuneplan.

Det å leggje byggjeområde i reguleringsplan, i område satt av til LNF – landbruk, natur og friluftsområde i kommuneplan, er i strid med overordna plan og utløyser krav om konsekvensutgreiing etter «Forskrift om konsekvensutredningar for planer etter plan- og bygningsloven, § 2 bokstav d».

Weglo design AS er gjort kjent med grunnlaget for at saka vart trek frå møtet 04.11.15 og har 30.11.15 levert inn reviderte planframlegg.

#### **Vurdering**

Det er i revidert planframlegg ikkje gjort endringar i plankartet, så byggjeområde i reguleringsplanen er framleis i strid med byggeområde satt i kommuneplan. Dei nye plandokumenta er endra på nokre punkt, slik at det nå er opplyst at planframlegget delvis er i strid med overordna plan, men inneheld ikkje konsekvensutgreiing slik forskrift om konsekvensutgreiing krev og plan- og bygningslova (pbl) § 4-2 krev:

*Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.*

*For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning - av*

*planens virkninger for miljø og samfunn.*

Når reguleringsplanen vert lagt fram som ein plan delvis i strid med overordna plan vert krava til planbeskrivelsen (vist som planrapport i vedlegga) strengare etter pbl. § 4-2, jf. Carl Wilhelm Tyrén «Plan- og bygningsloven, Kommentarutgave» side 97-98:

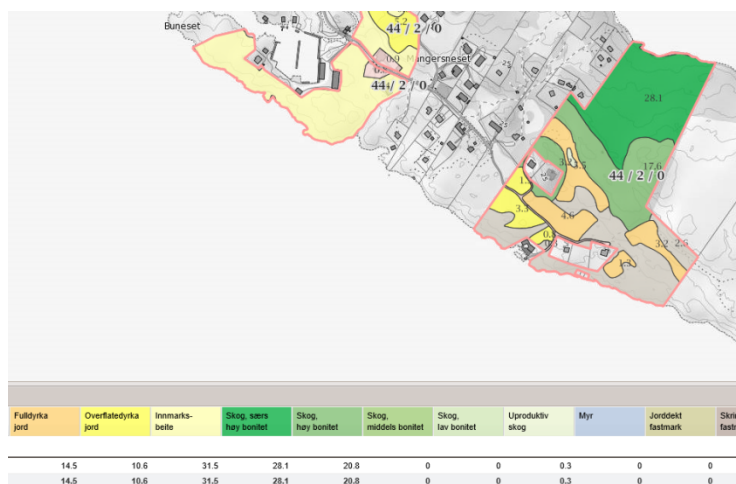
*Bestemmelsen setter vidare et særlig plan om at planbeskrivelsen må vise planens forhold til andre planer som gjelder for området. Det skal være en sammenheng i plansystemet. Det er særlig viktig at det gjøres klart om planen er i samsvar med gjeldende overordnet plan eller innebærer endringer. For enkelte situasjoner gjelder det forskjellige saksbehandlingsregler for planforslag som er henholdsvis i samsvar med og i strid med overordnede planer.*

*Planbeskrivelsen skal inngå i planforslaget når dette sendes på høring. Den skal være så fylldig og presis at det er mulig å få et dekkende bilde av hensynene bak planen. Den må også vise hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn. Det er dette som ligger i uttrykket «virkninger». Det er opp til planmyndigheten å vurdere om planbeskrivelsen er dekkende. Mangler ved planbeskrivelsen vil kunne være en saksbehandlingsfeil.*

For planar som omfattast av kravet til konsekvensutgreiing etter pbl. § 4-2 er kravet til planbeskrivelsen yttarlegare strengare , jf. Carl Wilhelm Tyrén «Plan- og bygningsloven, Kommentarutgave» side 98:

*For planer som omfattes av bestemmelsen, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – i loven omtalt som en konsekvensutgreiing – av planens virkning for miljø og samfunn. (...) Konsekvensutgreiingen skal utarbeides på grunnlag av fastsatt planprogram, jf. § 4-1, og gi en beskrivelse og vurdering av planens konsekvenser, herunder av de aktuelle alternativene som har vært vurdert. For utbyggingsområder skal det dokumenteres at det er utredet alterantiver til bygging på dyrket mark.*

Gardskart viser at LNF området som er teke i bruk omfattar fulldyrka jord.



*Gardskart*

Etter pbl. §§ 4-1 og 4-2 skal prosessen rundt utarbeiding av konsekvensutgreiing starte med utarbeiding av planprogram og høyring av dette. Planprogrammet skal etter høyring fastsetjast av kommunen som planstyresmakten. Godkjenning av planprogram skal skje før planframlegget kan

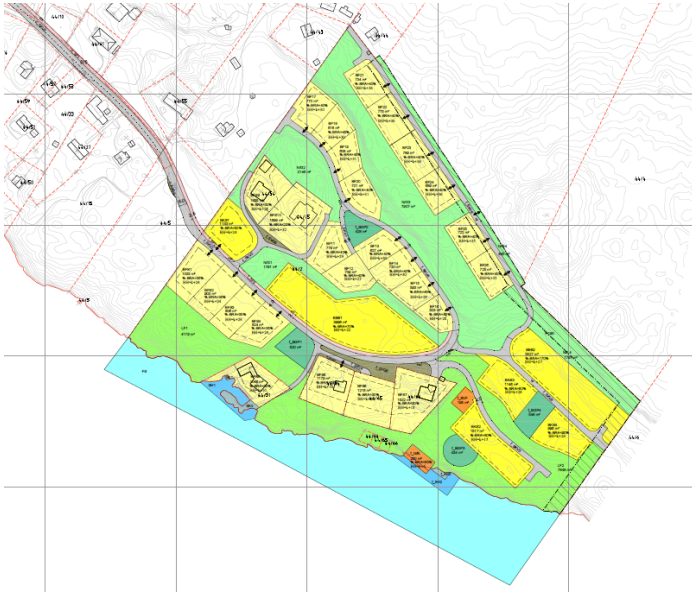
handsamast av kommunen.

Det er berre delar av detaljplanen som er i strid med kommuneplanen, men aktuelt område var omdiskutert då kommuneplanen vart revidert i 2011 og byggeområdet for Mangersneset bustadområde var lagt inn. Fylkesmannen hadde motsegn mot nytt byggeområde og var på synfaring. Grensa for byggeområdet vart endra etter dialog med fylkesmannen, og fylkesmannen trekte sin motsegn ved brev av 01.09.2011 med følgjande grunngjeving:

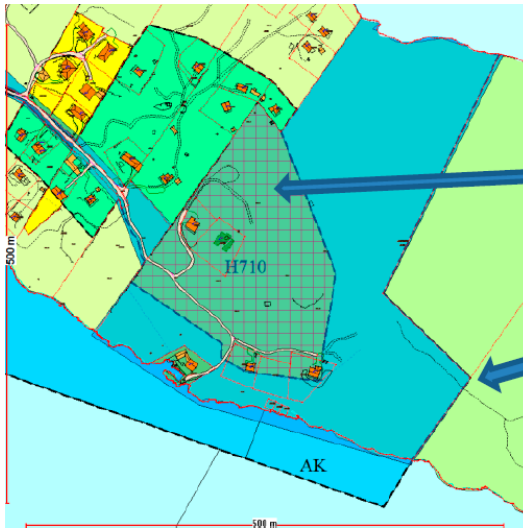
*Etter dialogmøte med kommunen 18.08.2011 og synfaring i området 28.08.2011 vart litt av det mest eksponerte området i sørvest (feilskrift for søraust), sett av til byggeområdet for bustader, tatt ut av planen. (...) Buffersoner mot tilgrensande LNF-areal, samt gode landskapstilpassingar må få stor vekt i vidare planarbeid i området.*



*Byggeområde for bustad i Kommuneplanen m/inntegna line for området som fylkesmannen kravde tatt ut av planen i søraust*



Plankart i planframlegg



Område satt av til bustad i  
Kommuneplan

Plangrense for  
kommunedelplan for  
Manger

## Konklusjon

Framlegg til reguleringsplan for Mangersneset bustadområde stetter ikkje dei krav plan- og bygningslova setter til dokumentasjon då det ikkje er utarbeidd konsekvensvurdering for byggeområde som er i strid med overordna plan. Rådmannen vil ikkje rå til å leggje planen ut til høyring.

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til detaljregulering for Mangersneset vert ikkje godkjent for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Grunngjeving av vedtaket er at planen er i strid med overordna plan for området og det ikkje er

utarbeidd konsekvensutgreiing.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-11, jf. § 4-1, 4-2 og forskrift om konsekvensutgreiing § 2d.

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 078/2015**

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

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

#### **PLT - vedtak:**

Framlegg til detaljregulering for Mangersneset vert ikkje godkjent for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Grunngjeving av vedtaket er at planen er i strid med overordna plan for området og det ikkje er utarbeidd konsekvensutgreiing.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-11, jf. § 4-1, 4-2 og forskrift om konsekvensutgreiing § 2d.

#### **Vedlegg:**

Mangersneset-mate

Merknadsskjema-Oppstart 30

Planrapport 30.11.2015

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

Merknadsskjema-Oppstart

T\_-Merknader

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

T\_Terrengmodell-A1 snitt AA

T\_Terrengmodell-A1 snitt CC

T\_Terrengmodell-A1 Snitt BB

Mangersneset\_ark\_rapp

Notat