

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
067/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	14.09.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/1926	16/9902

### **Plansak 12602011000400 - detaljregulering - Mangersnes bustadområde - revidert planframlegg til 1. gongs høyring og offentlig ettersyn**

#### **Saksopplysingar:**

Weglo Design AS har på vegne av forslagsstiller Kvalheim Eigedom AS levert revidert framlegg til reguleringsplan for Mangsersnes bustadområde den 25.07.16. Plandokumenta er ytterlegare revidert 25.08.16.

#### **Sakshistorikk**

Weglo Design AS leverte første framlegg til reguleringsplan for nytt bustadområde på Mangersnes hausten 2015.

Saka var satt på dagsorden til møte i hovudutval for plan, landbruk og teknisk 04.11.15, men vart trekt av rådmannen då det vart avdekt avvik mellom byggeområde for bustad i framlegget og det som er satt av til byggeområde for bustad i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

Weglo design AS vart gjort kjent med grunnlaget for at saka vart trek frå møtet 04.11.15 og leverte 30.11.15 inn reviderte planframlegg. Byggeområdet var ikkje endra i det nye framlegget. Hovudutval for plan, landbruk og teknisk vedtok i sak 078/2015 av 16.12.15 å ikkje leggje planframlegget ut til 1. gongs høyring og offentlig ettersyn:

#### PLT-vedtak 078/2015:

*Framlegg til detaljregulering for Mangersneset vert ikkje godkjent for 1. gongs høyring og offentlig 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.*

Weglo Design AS leverte den 18.04.16 framlegg til revidert planavgrensning. Hovudutvalet gav i sak

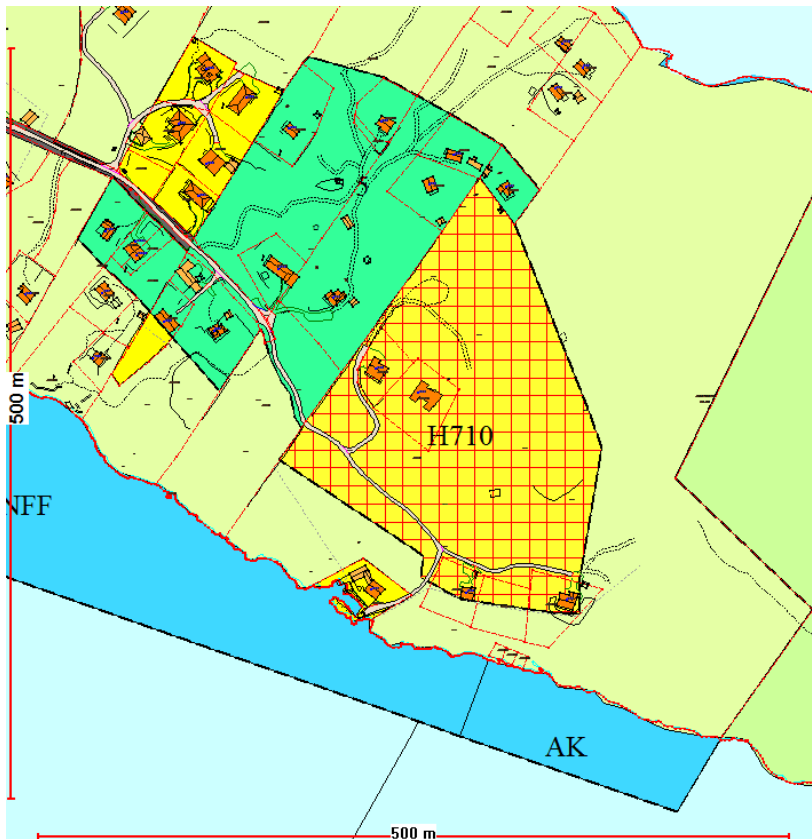
025/2016 positiv førehandsuttale til å fremje reguleringsplanen.

PLT-vedtak 025/2016:

*Hovudutvalet er positiv til at forslagstillar går vidare med planprosessen og fremjar detaljreguleringsplan for Mangersnes bustadområde for høyring og offentleg ettersyn.*

### Planstatus

Området er ikkje tidlegare regulert. Planområdet er i kommuneplanen sin arealdel satt av til byggeområde for heilårsbustader og LNF.



*Utsnitt frå kommuneplan 2011-23*

### Planområdet

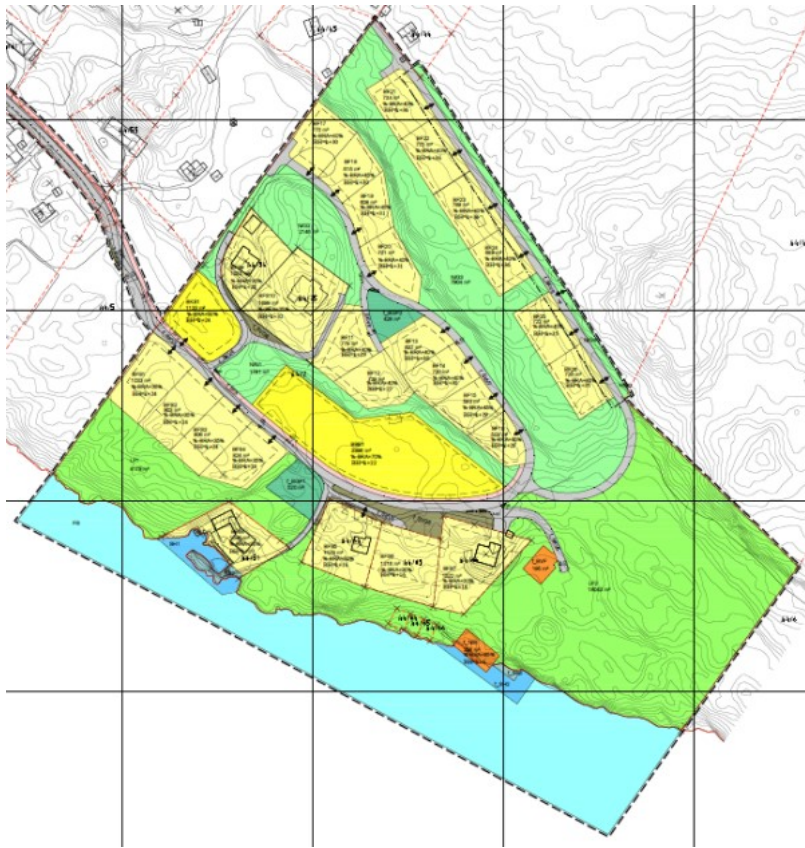
Planområdet er på ca. 96 daa i følgje planskildringa, og legg til rette 39 nye bustader fordelt på 21 einebustader, 1 tomannsbustad og 17 leilegheiter.



#### *Plangrensa*

Kommunevegen frå planområdet 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.*



Revidert plankart 25.07.16



Revidert illustrasjonsplan 25.07.16 som viser føremålsgrænse frå Kommuneplan

Plangrensa avviker framleis frå føremålsgrænse for bustadområdet i kommuneplanen, men forslagsstiller har redusert byggeområdet i omfang slik at hovuddelen av tiltaka er plassert innafor føremålsgrænse i kommuneplan. Det er uproblematisk at reguleringsplanen tek med LNF området frå kommuneplanen, så lenge området vidareførast med LNF føremål i reguleringsplanen.

Følgjande tiltak ligg utanfor/delvis utanfor byggeområdet i kommuneplan:

- Del av veg SKV9
- Veg til reinseanlegg SKV 6
- Reinseanlegg (BVF)
- To bustader i nord-aust (BF 25 og BF 26)
- Del av to bustader i nord (BF 23 og BF 24)
- Del av sju bustadeigedomar i sør (BFS1-7), men byggegrensane er satt lik føremålsgrænse i KP.
- Eksisterande hytte på gbnr 44/31m/kaiområde (BFS 8 og SK2)
- Naust m/kaiområde (N/B og SK3)
- Eksisterande kommunal veg frå Manger sentrum til Mangersnes

**Innspel til oppstartsvarsel**

Oppstart av planarbeidet vart varsla 17.10.2013.

Varslingslista viser at grunneigarane på gnr. 44 bnr. 1, 4, 5 og 37, 6 og 49, 9, 15, 16, 19, 31, 33 og 52, 34, 43, 44, 45, 46, 48, 54, 59, 61, 64, 65 og 75 vart varsla, i tillegg til aktuelle styresmakter og interesseorganisasjonar.

Det kom 10 merknadar til varselet.

### 1. 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

### 2. Grunneigarar gbnr 44/1, 3, 4, 5, 16, 19

1. De synes det er merkelig at det settes i gong med en reguleringsplan for arealbruken i området er avklart i ny kommuneplan.	1. Arealbruken i kommuneplanen er vist som bustader.
2. Vegen vil gå igjennom nærast alle tun på garden Mangersnes. 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 reddsel for trafikken som vil renna forbi.	2. Vegen vil bli utbedra med møteplasser. Det er også regulert inn fortau og vei utviding.
3. I dag er det stor trafikk til hytter og båthamn. Dette skaper farlege situasjonar utryggeleik for ungar som leikar , folk som sykklar eller nyttar vegen til spaserturar.	3. Tas til etterretning..
4. 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.	4. Med fortau og utving av veg vert ikkje drift av eigedommar øydelagt. Se utarbeidte illustrasjonsplanar. Ein vil ta noko-lite av jordbruksareal langs vegen men ikkje berøra byggingar.
5. 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.	5. Mangersneset 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 i hovudsak avklart som bustadområde i overordna plan og utbetring av kommunevegen er lagt inn som rekkefølgekav. Reguleringsplanen viser at det er mogleg å utbetre vegen, utan stor inngrep i privat eigedom eller landbruksjord. Det er satt høge krav til landskapstilpassing og estetikk i området, mellom anna av omsyn til fjernverknad frå sjø.

### 3. Statens vegvesen:

1. 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 frisikt i retning Manger sentrum blir 10x54.
2. 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.

1. Siktlinjer er lagt inn i reguleringsplanen.
2. Det er i reguleringsplanen regulert inn møteplasser, fortau og utvidelse av vegen.

Rådmannen sin vurdering: Teke til vitande.

#### 4. Fylkesmannen i Hordaland:

1. Planområdet er i strid med overordna plan, da området hovudsaklig er synt som LNF-føremål.
2. Kommunen må vurdere om planen
3. Det er viktig å ta vare på eksisterande landbruksareal. Dette gjeld også veg. I tillegg må strandsoneverdiane til leggast stor vekt. Dei går ut i frå at planlagd bygging vert trekt vekk ifrå strandsona.

1. Reguleringsplane er i tråd med Kommuneplanen der området ligger inne som bustadsformål.
2. Kommunen har vurdert til at område ikkje utløyer KU.
3. Området der ny bustader er regulert inn er det i hovudsak friluftsområde. 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 i hovudsak avklart som bustadområde i kommuneplanen. Utbetring av vegen vil ikkje råke landbruksjord i stor grad. Planen legg til rette for ålmenn bruk og ferdsle i strandsona, men er i nokre områder bunden av eksisterande bygningar.

#### 5. Bergen og omland havnevesen

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.

1. Tas til etterretning.

Rådmannen sin vurdering: Slik rådmannen vurderer dette er det regulert av lov og skal ikkje takast inn i reguleringsføresegna.

#### 6. NGIR:

1. I Radøy kommune har kvar einiskild 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.

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 avklarar 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 ivaretatt på best mulig måte. Se vedlagt illustrasjonsplan.

Rådmannen sin vurdering: Teke til vitande.

## 7. Kystverket

- |   |   |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kystverk har ingen merknader til planarbeidet.</li> <li>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.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til etterretning.</li> <li>2. Dette er ivaretatt i føresegnene paragraf 2.9.</li> </ol> |
|---|---|

Rådmannen sin vurdering: Slik rådmannen vurderer dette er det regulert av lov og skal ikkje takast inn i reguleringsføresegna.

## 8. NVE:

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

Rådmannen sin vurdering: Teke til vitande.

## 9. Hordaland fylkeskommune:

- |  |   |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>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. breidde utviding av den kommunale veg kjem ikke i berøring av eksisterande bustader langs vegen.</li> </ol> |
|--|---|



Rådmannen sin vurdering: Teke til vitande.

## 10. Hordaland fylkeskommune – kultur:

- |   |   |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>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 undersøkingsplikta 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.</li><li>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 byggjeskikk og terrengtilpassing ved utforming av planforslaget.</li></ol> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Der er mottatt kostnadsoverslag på kroner 147.900 for arkeologisk feltarbeid. Dette er godkjent av Kvalheim Eiendom AS.</li><li>2. Detter vert ivaretatt i planarbeidet. Bustadfelt og veg er tilpasset terrenget på en god måte, friluftsområder og grønnstruktur er ivaretatt. 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.</li></ol> |
|---|---|

Rådmannen sin vurdering: Hordaland fylkeskommune ved fylkeskonservatoren har gjort registreringar innafor planområdet. Det ble gjort funn frå steinalder i to delar av planområdet. Etter gjennomgang av funnforhold er dei vurdert til å vere 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.

### Andre merknader

#### Jordskiftesak

Kommunen har i løpet av prosessen mottatt skriftlege og munnlege merknader som gjeld eigedoms grensar i området. Kommunen er gjort kjent med at det pågår jordskiftesak for grensepåvising. Om grensepåvisinga avdekkar at det er store avvik mellom faktiske grensar og kart må planområdet målast inn og plankartet justerast i tråd med faktiske grensar.

### 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 som følgjer:

*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 gjerast*

*skredsikringstiltak i form av reinsing og boltesikring. Disse tiltalane må følgjes opp av geolog.*

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

### **Konsekvensar av planen**

Forslagsstiller har i planskilddinga på side 32 flg. gjort greie for konsekvensane av planforslaget i høve:

- Kulturminner
- Estetisk utforming og arkitektur
- Landskap
- Friluftsliv
- Naturområder og naturmangfald
- Strandsone og vassdrag
- Barn og unges interesser
- Naboar
- Infrastruktur
- Privat og offentleg servicetilbod
- Juridiske og økonomiske tilhøve

Det er i overordna plan gjennomført Landskapsanalyse v/ Smedvik Landskapsarkitektar i 2010. Landskapsanalysen er lagt til grunn i planarbeidet.

### **VURDERING**

Plandokumenta framstår som godt gjennomarbeidd og i tråd med plan- og bygningslova sine krav. Fotomontasjar og kart gjev gode visuelle uttrykk for kvalitetar på staden og tilpassing av arealbruk.

Det reviderte planframlegget av 25.07.16 er i hovudsak i tråd med arealbruk i overordna arealplan.

Det vart i samband med revisjon av kommuneplan utarbeidd ein landskapsanalyse for området og denne er lagt til grunn i reguleringsplanarbeidet. Forslagsstiller har hatt fokus på landskapsverknad, eksponering og terrengtilpassing. Landskapet har fått vere styrande i prosessen, og løysingane som er vald når det gjeld plassering av bustader og infrastruktur er godt tilpassa landskapet.

Konsekvensane for naturmangfaldet er vurdert i planen, og kulturminneregistrering er gjennomført.

Planen får konsekvensar for friluftsliv og born og unge sin interesser. «Markagrensa» vert skyvd noko lengre ut på neset. Samstundes er det kvalitetar i feltet som sikrar gode rekerasjonsområder og tilgang til friluftsområder.

Sjøbodar/badepus ligg i LNF område og er i strid med overordna plan. Rådmannen ser det som viktig at området i føresegna er presisert å vere område for *felles* sjøbodar/badepus, og at planen såleis

ikkje legg opp til privateigde naust. Illustrasjonane frå planskilddinga kan gje eit noko missvisande inntrykk.

Tilrettelegging av kai/brygge vurderer rådmannen som positivt for ålmenn ferdsle og bruk av området. Ålmenta si bruk av området er sikra i føresegna pkt. 3.5.2 og 6.1.3.

### **Nye endringar 26.08.16**

Det er komen inn nye reviderte plandokument 26.08.16. Revisjonen kjem som ein følge av at forslagsstillar ynskjer å lempe ytterlegare på rekkefølgjekrav knytt til kommunal veg. Rekkefølgjekrav knytt til kommunal veg følger av Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.4:

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

Rekkefølgjekravet i kommuneplanen kom inn som følge av tverrpolitisk semje om at utbetring av kommunal veg var naudsynt og ein føresetnad for utbygging av Mangersnes.

Kommuneplanen sin ordlyd er absolutt, og rekkefølgjekravet skal slå inn frå første buening/tiltaket.

I framlegg til privat reguleringsplan er rekkefølgjekrava endra i fleire omgangar:

#### Føresegner av 15.10.15:

*1.11.12. Møteplassar langs kommunal veg skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i **BBB1**, **BBB2**, **BKS2-BKS4**, **BFS11-BFS26**.*

*1.11.13. Fortau langs kommunal veg skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustaden i **BBB2**, **BKS2-BKS4**, **BFS11-BFS26**.*

#### Reviderte føresegner av 25.07.16:

*1.11.10. Møteplassar langs kommunal veg skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i **BBB1**, **BFS11-BFS26**.*

*1.11.11 Fortau langs kommunal veg skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustaden i **BFS21-BFS26**.*

10 einebustader BFS11-20 er tatt ut av rekkefølgjekrav pkt. 1.11.11.

#### Reviderte føresegner av 25.08.16:

*1.11.10. Møteplassar langs kommunal veg skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i **BFS11-BFS26** og **8 av dei 17 enheter nordaust i BBB1**.*

1.11.11. Fortau langs kommunal veg skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustaden i **BFS21-BFS26**.

Ytterlegere 9 bueiningar i BBB1 er teke ut av rekkefølgjekrav pkt. 1.11.10.

Planframlegget slik det no ligg føre opnar for at det vert ført opp 15 bueiningar før krav til møteplasser slår inn og 33 bueiningar før krav til fortau slår inn. Krav til etablering av fortau vil bare gjelde for dei siste 6 einebustadene i feltet, og det er då urealistisk at desse einebustadene og fortauet vert bygd.

Administrasjonen har vore i kontakt både med plankonsulenten og med forslagsstiller og rådd i frå at planframlegget vert fremja slik det no ligg føre.

I revidert planskildring på side 23 er det vist til følgjande grunngjeving for at ein ynskjer å unnta eit stort tal bustader frå rekkefølgjekrav:

*Det er ikkje satt rekkjefølge krav i forhold til fortau og møteplasser på BFS1, BFS2, BFS4, BKS1 samt 8 enheter i BBB1. Denne delen av utbygginga utgjør opp mot 60% av kostnader knyttet til veg, vann og avløp i feltet. Dette vil være en stor kostnad i forhold til bebygd areal.*

*Radøy Kommune har i seinare tid vist forståelse for at utbyggerar trengjer trygge økonomiske rammer når en starter en større utbygging som dette.*

*Det er komme inn endring der samferdselsministeren vil gjæra det lettare å bygge gang og sykkelveggar samt sjå nærmare på rekkjefølge krav. Ved å gjæra rekkjefølge krav rimeligare vil ein få fart på utbygging og ein får skatteinntekt til kommune frå nye innbyggjarar.*

Vegen er svært dårleg og trafikkfarleg. Vegen vil vere skuleveg både for born i eksisterande bustader og for born i nye bustader på Mangersnes.

Det er rådmannen sin vurdering at sjølv ein lita auke i daglege passeringar vil gjere det naudsynt å etablere møteplassar. Også anleggstrafikken i seg sjølv vil gjere det naudsynt å etablere møteplassar.

Rådmannen har forståing for forslagsstiller sin trong for å få økonomi i prosjektet. Samstundes har kravet i overordna plan lagt der sidan 2011 og vore tydelege kommunisert til forslagsstiller ved fleire høve. Kommunen må kunne forvente at forslagsstiller tok rekkefølgjekravet med i sin vurdering før det vart starta opp privat planarbeid, og at ikkje økonomien i prosjektet skal vere brekkstang i høve viktige samfunnsomsyn. Kommunen har i arealplanlegginga ansvar for areal og transport, trafikkssikkerheit og born og unge sine oppvekstvilkår, og er bunden av nasjonale føringar for desse tema.

Rådmannen er ikkje kjent med at kommunen i andre saker har satt viktige samfunnsomsyn til side av omsyn til utbygger sine økonomiske rammar.

Det ligg ikkje føre framlegg til endringar i regelverket nasjonalt når det gjeld krav til trafikktryggleik eller naudsynte rekkefølgjekrav i plan. Samferdselsdepartementet har starta eit forsøksprosjekt når

det gjeld lemping av *tekniske krav* til sjølve utføringa av gang- og sykkelveggar.

## **KONKLUSJON**

Revidert framlegg til detaljregulering for Mangersneset bustadområde stetter krav satt i plan- og bygningslova til innhald for reguleringsplanar.

Framlegg til privat reguleringsplan stettar ikkje krav i overordna plan knytt til utbetring av kommunal veg. Rådmannen vil rå ifrå at reguleringsplanen med reviderte plandokument mottatt 26.08.16 vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Framlegg til detaljregulering for Mangersneset bustadområde med planID 1260201100400 vert ikkje godkjent for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Grunngjevinga for vedtaket er at rekkefølgjekrava i reguleringsplanen ikkje er i samsvar med krav sett i overordna plan, jf. Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.4.

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

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 067/2016**

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

Leif Taule (Sp) tok opp spørsmålet om han er ugild i handsaminga av denne saka og tilsvarende saker der han som tidlegare assisterande rådmann og sakshandsamar i kommunen har vore involvert i. Taule informerte utvalet om at han vil innhenta ei juridisk avklaring om sin status i denne samanhengen.

Utvalet kjende Taule ugild, og han deltok ikkje i handsaminga.

Leiar i teknisk forvaltning, Tonje Nepstad Epland, orienterte om utviklinga og prosessen i den aktuelle saka.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

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

Framlegg til detaljregulering for Mangersneset bustadområde med planID 1260201100400 vert ikkje godkjent for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Grunngjevinga for vedtaket er at rekkefølgjekrava i reguleringsplanen ikkje er i samsvar med krav sett i overordna plan, jf. Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.4.

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

**Vedlegg:**

Planrapport 26.08.2016

T\_reguleringsplan

Reviderte føresegner 260816 (92963)

T\_Illustrasjonsplan

Merknader til plansak (89636)

Mangersneset\_ark\_rapp (62423)

Landskapsanalyse Mangersnes