

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
029/2014	Kommunestyret i Radøy	PS	12.06.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/471	14/5140

Plansak 12602013000100 - detaljregulering - Selfallet nord - bustadfelt - godkjenning

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Reguleringsplan detaljregulering for Selfallet nord med planID 12602013000100 vert godkjent.

Grunngjeving for vedtaket er at planen er i tråd med overordna planar for området.

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

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Planframlegget består av plankart med føresegner og planskildring slik plan- og bygningslova krev. Rune Ulvatn Eiendom AS står bak initiativet om å utvikle detaljreguleringsplanen for heilårsbustader med tilhøyrande infrastruktur og planmaterialet er utarbeidd av Ard arealplan AS. Føremålet er å leggje til rette for 13-15 nye einingar for heilårsbustader.

Intensjonen med planforslaget er å leggje opp til ein arealutvikling i tråd med kommunedelplanen sine føringar. Planområdet er omfatta av kommunedelplan for Manger 2007-2019. I denne planen er planområdet avsett til bustadområde. Planen er i tråd med desse arealføringane.

Planområdet er flateregulert og omfatta av planen for Selfallet med plan id: 12602006000400. Området er på vel 8 mål. Arealet er del av reguleringsplan for Selfallet og markert som B24.

Framlegg til detaljering av B24 har fått namn Selfallet nord. I løpet av høyring og ettersyn er det komme inn 5 merknadar:

Selfallet nord - fråsegn

Nr	Avsendar		Dato
	Offentlege		
1.	Statens vegvesen	Brev	28.04.14
2.	Fylkesmannen i Hordaland	E-post	5.03.14
3.	Hordaland fylkeskommune	Brev	28.04.14
4.	NGIR	Brev	4.03.14
5.	BKK	Brev	12.03.14

Vurdering

1. Statens vegvesen i brev av 28.04.14:

Avkjørsle frå fylkesveg 410 er ivaretatt i gjeldande plan for Selfallet. SVV kan ikkje sjå at framlegg til ny reguleringsplan for Selfallet nord vi få negative konsekvensar for trafikale område so dei har ansvar for.

Rådmannen sin kommentar:

Fråsegna er teke til vitande.

2. Fylkesmannen i Hordaland i e-post av 5.03.14:

Fylkesmannen har ikkje merknadar til reguleringsplanen.

Rådmannen sin kommentar:

Fråsegna er teke til vitande.

3. Hordaland fylkeskommune i brev av 28.04.14:

Hordaland fylkeskommune rår til at kravet til arkitektur og estetikk vert tatt inn i føresegnene.

Planlegger sitt svar:

Ynskje til fylkeskommunen vert tatt inn i føresegnene § 1.1.5 .

Rådmannen sin kommentar:

Etter dialog med planleggjar vert punktet teke ut då ei generell henvisning til plan- og bygningslova ikkje er naudsynt.

4. NGIR i brev av 4.03.14:

Det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal til opptil to dunkar for levering av avfall. Staden skal vere sentralt plassert og stor lastebil skal kunne snu. Snuplassen bør ha fast dekke.

Planlegger sitt svar:

Det er sett av areal RA01 til bossoppstilling, og arealet skal vere tilstrekkeleg etter kontrollmåling.

Rådmannen sin kommentar:

Fråsegna er teke til vitande.

5. BKK i brev av 12.03.14:

Det er mogleg at høgspenningsanlegget ikkje har nok kapasitet og må forsterkast/oppgraderast. Det må setjast av areal på minimum 2,5 x 4 m til dette føremålet.

Planlegger sitt svar:

Det er sett av areal RA01 til trafokiosk, , og arealet skal vere tilstrekkeleg etter kontrollmåling.

Rådmannen sin kommentar:

Fråsegna er teke til vitande.

Vurdering:

Føremål med planarbeidet er å leggje til rette for nye heilårsbustader på Manger. Dette feltet skal nytta eksisterande infrastruktur etablert for bustadfeltet Selfallet.

Planskildringa gjer greie for kva konsekvensar planframlegget førar til. Det er ikkje avdekt negative konsekvensar for miljø, natur eller samfunn. Det er ikkje kjente kulturminne i området. ROS-analyse peiker på at det vert ei trafikkauke ved etablering av nye bustader og at det vil innebere ein risiko for fleire trafikkuhell. Vegsystemet skal vere dimensjonert slik at det skal tåle denne auken og det er teke omsyn til mjuke trafikantar.

Oppsummering ROS-analyse:

Det er tilgrensande fylkesveg som inneber nokon risiko for planområdet i og med at det er denne som i hovudsak vil nyttast som skuleveg osv. Det er registrert to mindre alvorlege ulykker utanfor planområdet. Persontrafikken vil i størst grad gå frå planområdet mot Manger, det er såleis viktigast at det er gangveg her. Utbetring av vegen mot Toska vil uansett gjere risikoen lågare for dei som skal gå i den retninga.

På fylkesvegen langs planområdet er det planlagt/utbygd gangveg på ei eller to sider av vegen. Det vil uansett vera noko risiko for ulykker, særleg i forbindelse med gangfelt og anna kryssing av veg. Fartsreducerande tiltak vil kunne vere eit effektivt avbøtande tiltak.

Rådmannen vurderer det slik at det er positivt at det vert lagt til rette for at Manger får nye heilårsbustader i tilknytting til eksisterande infrastruktur. Selfallet ligg fint til i landskapet, solrikt og

vestvendt, med kort avstand til friområder i vest og Manger sentrum med skule og anna tenesteytande næring og servicefunksjonar i nordaust.

Konklusjon

Detaljplan for Selfallet nord er i tråd med overordna plan for området og stetter dei krav plan- og bygningslova set. Rådmannen sitt framlegg til vedtak er å godkjenne planen. Vedtaket har klageadgang.

Kommunestyret i Radøy - 029/2014

KS - handsaming:

Mai-Liss Sylta Møen (Sp) viste til fråsegn frå Hordaland fylkeskommune, som rår til at kravet til arkitektur og estetikk vert tatt inn i føresegnene, og planleggjar sitt svar om at "ynskje til fylkekommunen vert tatt inn i føresegnene paragraf 1,5,5." Ho peika på at denne paragrafen ikkje finst i føresegnene.

Rådmannen sa at det er riktig observert og vert tatt høgde for i vedtaket.

Kommunestyret vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak, med tillegg av merknaden som kom fram i møtet.

KS - vedtak:

Reguleringsplan detaljregulering for Selfallet nord med planID 12602013000100 vert godkjent, med tillegg av merknad som kom fram i møtet.

Grunngjeving for vedtaket er at planen er i tråd med overordna planar for området.

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

Vedlegg:

Gnr 45371, 423 m.fl. Manger - Detaljregulering av B24 Urhaug på Selfallet - handsaming for 1. gongs høyring og offentlege ettersyn

Plansak 12602013000100 detaljplan - Selfallet nord - planleggjar si vurdering av merknadane

Samla fråsegn og merknadar etter offentleg ettersyn_Selfallet nord.

Selfallet nord_Reviderte føresegner_20.05.14

13007_Urhaug_Plankart_08.05.2014_A2

Planskildring_Selfallet nord_Radøy_2014_1