

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
025/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	27.04.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/1926	16/5255

Plansak 12602022000400 detaljregulering - Mangersnes bustadområde - revidert framlegg til planavgrensing - førehandsuttale

Saksopplysingar: Bakgrunn

Weglo Design AS leverte på vegne av forslagsstiller Kvalheim Eigedom AS framlegg til reguleringsplan for nytt bustadområde på Mangersnes.

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 offentleg ettersyn:

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.

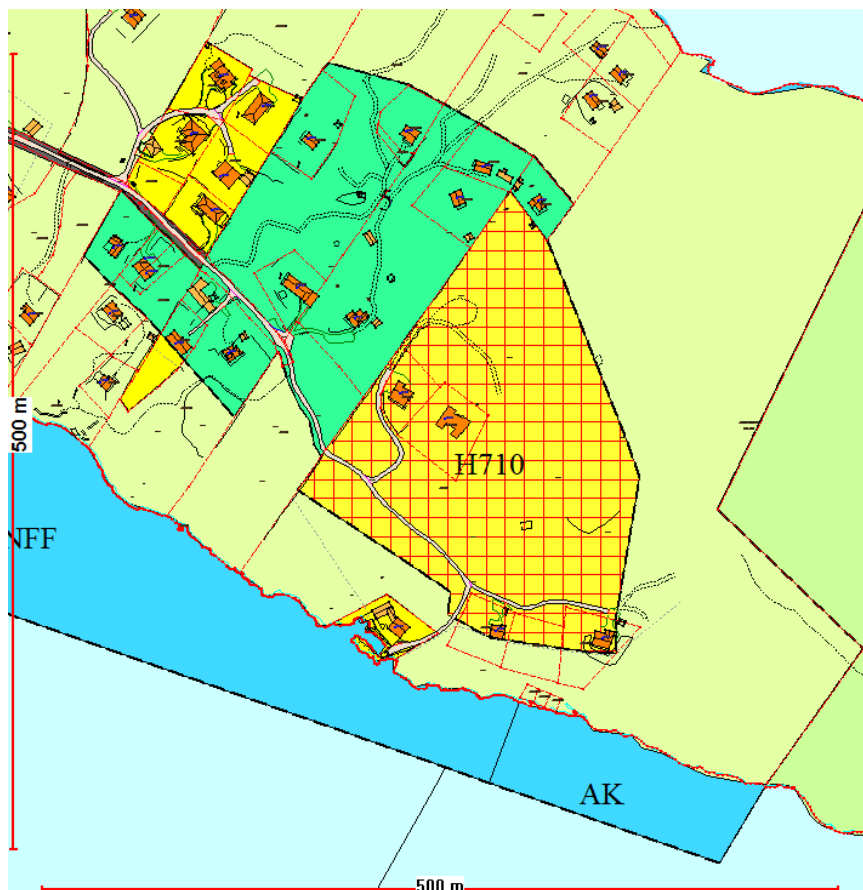
Weglo Design AS har den 18.04.16 sendt inn framlegg til **revidert planavgrensning** med følgjande utgreiing:

- *I fremste bustadrekke ligger deler av byggegrense/formål utenfor LNF område. Her bør en forholde seg til eksisterende hytter og det bør her da være rom for justering som vist på illustrasjonsplan.*
- *Bakre rekke her vil deler av byggegrense/formål for BFS 6 og deler av BFS25, BFS24 ligge i LNF området-her bær det også være rom for justeringer. Husene ligger nedtrukket i terrenget. Se snitt.*
- *Deler av renseanlegg kommer litt utenfor - her bør de også være rom for justering. Evt at en trekker renseanlegg nærmere hytte, men ønsker jo å ha litt avstand til hytten.*
- *Felles naust kommer utenfor - det å etablere felles naust/boder med brygg er positivt for nærmiljøet og fellesskapet.*
- *BF25 og BF26 vil ligge i LNF område, de er nedsenket bak høydedraget og vil være en naturlig del av bolig rekken, se snitt.*
- *Veien SKV9 slynger seg oppover og er svært godt tilpasset*

- Det er for bratt til å koble seg på bolig området i nord fra vei SKV6, en ville fått høye skjæringer og en vil gå igjennom et markert -langstrakt landskapsform .
- Hytten 44/45-44/43 og 44/44 kan også koble seg på den bakre veien SKV9.



Deler av Mangersnes er i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 lagt ut til framtidig byggeområde for bustad.



Det er berre delar av detaljplanen som er i strid med kommuneplanen, men aktuelt område var omdiskutert då kommuneplanen vart revidert i 2011 og byggjeområdet for Mangersneset bustadområde var lagt inn. Fylkesmannen hadde motsegn mot nytt byggjeområde 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 byggjeområdet for bustader, tatt ut av planen. (...) Buffersoner mot tilgrensande LNF-areal, samt gode landskapstilpassingar må få stor vekt i vidare planarbeid i området.

Rådmannen har i dialog med forslagsstiller vore tydeleg på at området i sør-aust har vore gjenstand for forhandlingar med fylkesmannen og at det ikkje er tenleg å leggje opp til utbygging inn i LNF-området i sør-aust.

Revidert planavgrensing avviker framleis noko frå føremålsgrensa for bustadområdet i kommuneplanen, men forslagsstiller har redusert byggeområdet i omfang. Før det vert sendt inn komplett revidert framlegg til reguleringsplan ynskjer forslagsstiller signal om planen vil kunne fremjast for høyring og offentleg ettersyn med den planavgresning som no ligg føre.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Saka vert lagt fram til diskusjon utan tilråding.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 025/2016

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring.

Leiar teknisk forvaltning, Tonje N. Epland orienterte om at forslagstillar før det vert sendt inn komplett revidert framlegg til reguleringsplan, ønskjer signal om planen vil kunne fremjast for høyring og offentleg ettersyn med den planavgrensing som no ligg føre. Revidert planavgrensing avvik framleis noko frå føremålgrensa for bustadområdet i kommuneplanen, men forslagsstillar har redusert byggeområdet i omfang.

Hovudutvalet drøfta saka grundig. Utvalet er positiv til at forslagstillar går vidare med planprosessen og fremjar planen for høyring og offentleg ettersyn.

Utvalet har vore på synfaring og sett at planområdet er godt terrengtilpassa og utnyttar topografien på ein god måte. Utvalet meiner det er gode argument for dei endringar som er lagt fram i planarbeidet.

Det vart gjort følgjande fellesframlegget i møtet:

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

Hovudutvalet vedtok fellesframlegget sett fram i møtet.

PLT - vedtak:

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

Vedlegg:

T_Illustrasjonspla190482016-A1

T_Terrengmodell-A1 Snitt BB

T_Terrengmodell-A1 snitt CC

Plansak 12602011000400 - detaljregulering - Mangersneset bustadområde - planforslag - handsaming før 1. gongs høyring og offentleg ettersyn