

RADØY KOMMUNE

Kvalheim Eiendom AS
Manger Senter
Postboks 1
5931 MANGER

Dykkar ref.

Var ref.

04 411-34 K2-L12. GBNR-45 36 RTO

Dato:

Manger: 12.01.2007

GNR.45/36-HESTHAUGEN-REGULERINGSENDRING-DISPENSASJON- OVERSENDING AV VEDTAK

Vedlagt vert kopi av sakspapir med vedtak for handsaminga av denne saka oversendt Dykk.

Det vert i den samanheng vist til vedlagde orientering om klagerett.


Det vert å betala følgjande gebyr for handsaminga av Dykkar soknad:

Plan og forvaltning: Til konto: 16220 4000 3010

C.3.2 Dispensasjon: Kr.5000.-

Gebyret skal vera betalt innan 30 dagar rekna fra fakturadato, jf. gebyrregulativet.

Med helsing


Tore Rikstad
Senioringeniør

Kopi til:

Arkitektcompagniet AS

Lilleasveien 8

5871 BERGEN

RADØY KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Saksansv.
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	31.08.2004	056/04	HKD
Formannskapet	24.02.2005	024/05	RTO
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	23.06.2005	072/05	RTO
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	28.09.2005	110/05	HAH
Kommunestyret	13.10.2005	060/05	HAH
Formannskapet	10.01.2006	006/06	HAH
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	27.09.2006	119/06	RTO
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	25.10.2006	138/06	RTO

Avgjerslemynde: HPLT Sakshandsamar: Tore Rikstad	Arkiv: K2-L12, GBNR-45/36 Objekt:	Arkivsaknr 2004000411
---	---	---------------------------------

REGULERINGSENDRING - HESTHAUGEN - GNR.45/36 M.FL.

Dokumentliste:

Nr	T	Dok. dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
1	I	27.06.2004	Kvalheim Eiendom AS	Søknad om reguleringsendring i Hesthaugen - gnr.45/36
3	U	20.09.2004	Kvalheim Eiendom AS	Gnr.45/36 - Reguleringsendring - Kommunedelplan Manger - Hesthaugen.
6	I	17.12.2004	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 45/36 - Oppstart av arbeid med privat reguleringsplan
5	I	22.12.2004	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 45/36 - Reguleringsplan Hesthaugen - vegframkomst Gnr 45/322
4	U	23.12.2004	Kvalheim Eiendom AS	Gnr.45/36 - Endring av reguleringsplan - Hesthaugen - Plangebyr.
7	I	29.12.2004	Gunnstein Stavang	Gjeld moegelege interessekonfliktar
8	I	16.01.2005	Ågot Morken	Gnr 45/36 Ang oppstart av arbeid med privat reguleringsplan
9	I	19.01.2005	Fylkesmannen i Hordaland	Gnr 45/36 - Uttale oppstart planarbeid Manger
11	U	15.03.2005	Siv.ing Vidar Mjøs	Søknad om overtaking/disponering av område for framføring av veg
12	I	12.04.2005	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 45/36 - Framlegg til reguleringsplan
14	I	19.08.2005	Ågot Morken	Gnr 45/36 - Hesthaugen - Reguleringsendring
16	I	12.10.2005	Siv.ing Vidar Mjøs	Gnr 45/36 - Reguleringsplan - korrigert reguleringskart
17	U	21.10.2005	Siv.ing Vidar Mjøs	Reguleringsendring - Hesthaugen -

18	I	31.10.2005	Siv.ing Vidar Mjøs	gnr.45/36 m.fl. Gnr 45/36 - Reguleringsplan, plankart og føresegner
19	U	02.11.2005	Fylkesmannen i Hordaland	Reguleringsendring - Hesthaugen - gnr.45/36 m.fl.
20	U	02.11.2005	Hordaland fylkeskommune	Reguleringsendring - Hesthaugen - gnr.45/36 m.fl.
21	I	11.11.2005	Hordaland Fylkeskommune	Reguleringsendring - Hesthaugen - gnr.45/36 m.fl.
23	U	22.02.2006	Norkart AS	Reguleringsplan Hesthaugen - Sosifil
24	I	22.02.2006	Norkart AS	Fw: Sosifil med reg.plan
25	I	24.02.2006	Siv.ing Vidar Mjøs	Hesthaugen - vedk sosifil
26	I	07.03.2006	Oddmund Kvalheim	Stadfesta vegavtale - for framføring av veg til det regulerte bustadområde
27	I	23.08.2006	inge solheim; Inge Solheim	Gnr. 45/36-Kart -Hesthaugen
28	I	30.08.2006	Arkitektcompagniet AS	Gnr 45/36 m. fl - Hesthaugen - Anmodning om dispensasjon frå reguleringsbestemmelsar - bygningstype
30	I	17.10.2006	Arkitektcompagniet	Anmodning om dispensasjon frå reguleringsbestemmelser - bygningstype
31	I	17.10.2006	Gunnstein Stavang	Nabomerknad til søknad om dispensasjon frå reguleringsfråsegn
33	I	02.11.2006	Arkitektcompagniet AS	Anmodning om sluttbehandling

Vedlegg i saka:

- Søknad om dispensasjon
- kart/utbyggingsplan

Saksutgreiing:

Saka gjeld dispensasjon frå reguleringsføresegnene vedkomande bygningstypar og tal bueiningar. Tiltakshavar ønskjer ei utbygging i to etasjar i tråd med reguleringsplanen, men med andre bygningstypar enn det føresegnene legg opp til. I godkjende plan kan det byggjast både einebustader, tomannsbustader, tremannsbustader og firemannsbustader. Samanliknar ein tidlegare framlagde utbyggingsplan med ny, er endringane som følgjer:

	Tidl utb.plan	Ant.eining.	Ny utb.plan	Ant.eining.
Tomt B1	1 einebustad	1	1 einebustad	1
Tomt B2	1 tomannsbustad	2	2 tomannsbustader	4
	1 tremannsbustad	3	1 åttemannsbustad	8
	1 firemannsbustad	4		
Tomt B3	1 tremannsbustad	3	2 åttemannsbustader	16
	1 tremannsbustad	3	1 seksmannsbustad	6
	1 firemannsbustad	4		
Tomt B4	1 tremannsbustad	3	1 seksmannsbustad	6
	1 firemannsbustad	4	1 firemannsbustad	4
Tomt B5	2 tremannsbustader	6	2 tomannsbustader	4
Tomt B6	2 tomannsbustader	4	1 firemannsbustad	4
	Sum	41	Sum	53

Dei nye bygningstypane vert delt horisontalt og vertikalt med leilegheiter både 1.etg. og 2.etg. Alle leilegheitene i 1 etg. får livsløpstandard. 3-roms leilegheiter vert på ca.77 m² og 4-roms leilegheiter på ca. 83 m².

I tidlegare utbyggingsplan med tal leilegheiter på 41 er det iflg. reguleringsføresegnene også høve til å innreia leilegheit for utleige i tillegg. Sjølv om tal leilegheiter no vert auka til 53, vert såleis ikkje skilnaden mellom det gamle og nye forslaget særleg stor korkje når det gjeld bucingar og auka bruk av området med tilførselsvegar, fortau, uteområde, plassering eller høgde av bygningar. Den nye utbyggingsplanen oppfyller også reguleringsføresegnene sine krav både til byggehøgder, parkeringsdekning, utnyttingsgrad og uteopphaldsareal. Utbyggjar oppgir også at det er stort behov for lettstelte leilegheiter, spesielt med livsløpstandard og med gangavstand til kommunesenteret.

Det er ikkje sendt nabovarsel i samband med dispensasjonen. Tiltakshavar har opplyst at dette vert ordna snarast. Han er gjort kjend med at kjem det merknad til tiltaket, må saka handsamast på nytt.

Den framlagde utbyggingsplanen vil slik administrasjonen vurderer den, ikkje føra til særleg auka bruk av området. Når vilkår elles sett i reguleringsføresegnene vert følgd, kan administrasjonen tilrå endringane som mindre vesentlege det kan gjevast dispensasjon for.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan-, landbruk og teknisk gjev dispensasjon frå reguleringsplanen til å føra opp nye bygningstypar i samsvar med framlagt plan. Ein føreset at vilkår elles sett i reguleringsføresegnene vert følgd.

Grunngjevinga er gitt i vurderinga ovanfor.

Vedtaket er heimla etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 7

27.09.2006 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK

Rådmannen gjorde framlegg om at saka vart utsett slik at nabovarsling vert føretatt før saka vert handsama av hovudutvalet, jf. pbl § 28-1.

Hovudutvalet vedtok samrøystes utsetjingsframlegget.

PLT-119/06 VEDTAK:

Saka vert utsett.

Nye opplysningar i saka

Det er i samband med nabovarslinga komen merknader til tiltaket-jf. skriv motteke den 18.10.06.

Saksutgreiing:

Dei same merknader som no er innkomen er også innkomen tidlegare i samband med utarbeiding av reguleringsplanen-jf. skriv motteke den 30.12.04. Både kommunen og utbyggjar er såleis kjent med innhaldet frå før.

Administrasjonen kan heller ikkje no sjå at dei innkomne merknader er av ein slik karakter at ein i denne saka vil endra tidlegare tilråding.

Vurdering:

Den framlagde utbyggingsplan vil slik administrasjonen vurderer den, ikkje føra til særleg auka bruk av området. Når vilkår elles sett i reguleringsføresegnene vert følgd, kan administrasjonen tilrå endringane som mindre vesentlege det kan gjevast dispensasjon for.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutvalet for plan-, landbruk og teknisk gjev dispensasjon frå reguleringsplanen til å føra opp nye bygningstypar i samsvar med framlagt plan. Ein føreset at vilkår elles sett i reguleringsføresegnene vert følgd.

25.10.2006 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT-138/06 VEDTAK:

Hovudutvalet for plan-, landbruk og teknisk gjev dispensasjon frå reguleringsplanen til å føra opp nye bygningstypar i samsvar med framlagt plan. Ein føreset at vilkår elles sett i reguleringsføresegnene vert følgd.

Rådutskrift
 **RADØY KOMMUNE**
Krossvegen 8
5936 MANGER
T. Sylta