

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
010/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	24.01.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	14/1926	18/127

### Plansak 12602011000400 - detaljregulering - Mangersnes bustadområde - framlegg om 1.gong høyring og offentleg ettersyn

#### Saksopplysingar:

##### Bakgrunn

Plangrense i høve oppstart vart definert som dette:



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

Saka vart meldt opp til Hovudutval for plan, landbruk og teknisk **PLT-sak 070/2015** av 04.11.15, men saka vart trekt av rådmannen då ein fann avvik mellom byggeområde for bustad i framlegget og avsett byggeområde for bustad i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

Weglo design AS vart gjort kjent med grunnlaget for at saka vart trekt og leverte 30.11.15 revidert planframlegg. Byggeområdet var ikkje endra i det nye framlegget. Hovudutval for plan, landbruk og teknisk vedtok i **PLT-sak 078/2015** av 16.12.15 å ikkje leggje planframlegget ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Weglo Design AS leverte nytt revidert planframlegg den 25.07.16, med ytterlegare revisjon 25.08.16. Hovudutval for plan, landbruk og teknisk vedtok i **PLT-sak 067/2016** av 14.09.2016 å ikkje leggje planframlegget ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn:

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

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

01.11.2017 har plankonsulent Weglo Design AS, på vegne av forslagsstiller Kvalheim Eigedom AS, levert nytt revidert planframlegg til reguleringsplan for Mangersnes bustadområde. Det er dette planframlegget som vert vurdert vidare i denne saka.

### **Vurdering**

I førre vedtak i sak 067/2016 vart alle innspel til oppstarten av planarbeidet gjennomgått og kommentert av rådmannen. Saksdokumentet frå den handsaminga er vedlagt denne saka.

Avslaget i førre handsaming var først og fremst grunna i kravet som følgjer av gjeldande kommuneplan sine føresegner pkt 2.4:

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

Samstundes peike rådmannen på at følgjande del av planforslaget ikkje var i samsvar med byggeområdet avsett i gjeldande kommuneplan frå 2011:

- 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 byggegrensa er satt lik føremålgrensa 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

### **Endringar som er gjort i planframlegg av 01.11.2017**

#### Plankart

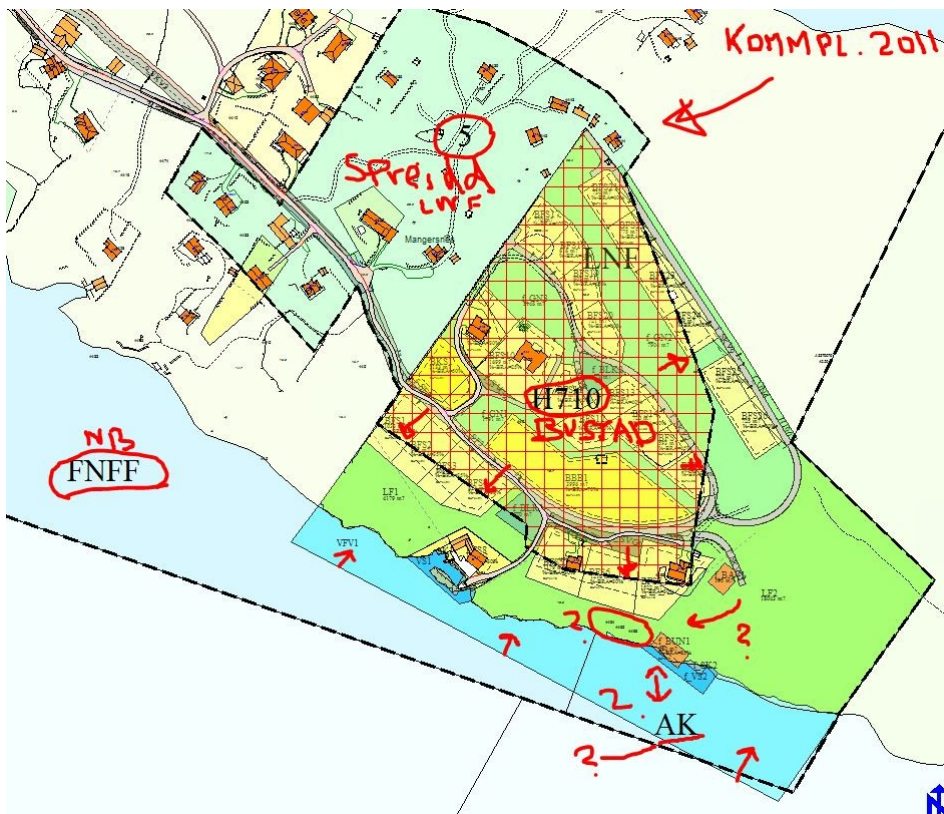
Det er ikkje gjort særlege endringar på nytt plankart.

Graden av utbygging er den same som i førre planframlegg:

Einebustader	26 stk
Tomannsbustader	1 stk
Leilegheitsbustader	17 stk
Felles Sjøbod/badehus	4 stk

Planen strekkjer seg framleis utanfor utbyggingsområde i kommuneplan. Utbygginga er i hovudsak innafor, men det er noke arealbruk som rådmannen i førre sakshandsaming peika på som avvikande i høve til avsett byggeareal i gjeldande kommuneplan, ref. opplisting over.

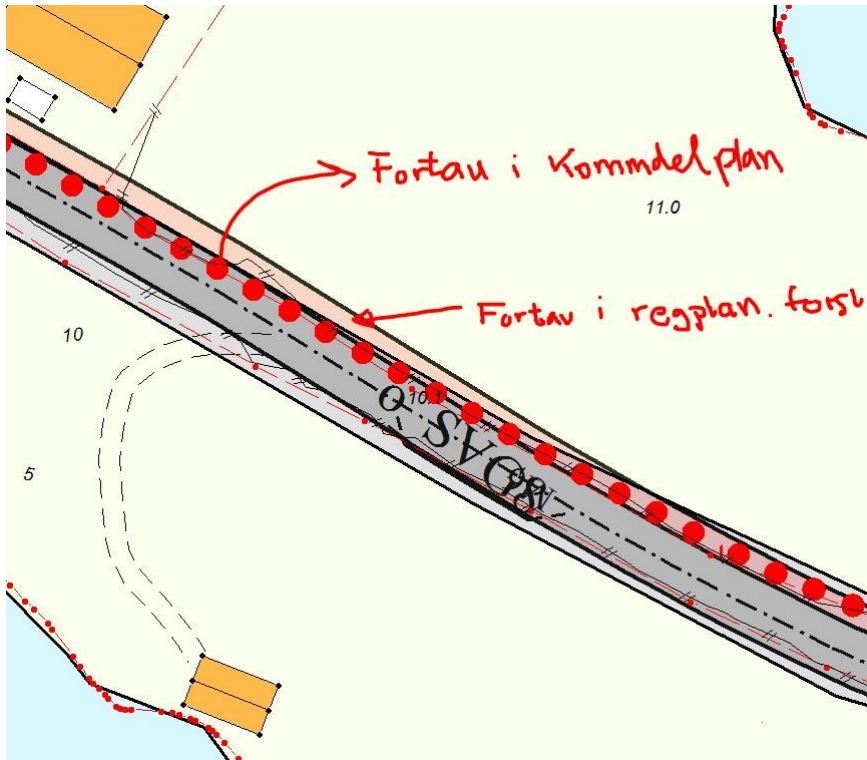
Plangrensa er også trekt ut i sjø vesentleg meir enn det varsel om opstart viser. Dette må korrigerast.



Det er framleis utbetring av veg og etablering av fortau som er det avgjerande punkt i vurderinga av om planen bør leggest ut til høyring og offentleg ettersyn.

Kravet til utbetring av sjølve vegen til Mangersnes følger av Kommuneplan for Radøy kommune frå 2011.

Allereie i Kommunedelplan for Manger frå 2007 er det gjeve eit viktig signal i høve trafikktryggleik. Det er i kommunedelplanen vist trase for fortau langs kommunevegen ut til Mangersneset. Det kan difor ikkje vera tvil om at det er intensjon i overordna plan at trygg løysing for mjuke trafikantar mellom Mangersnes og Manger sentrum skal på plass.



Det er i framlegg til reguleringsplan planlagt for 6m regulert vegbreidde for kommunal veg og 2,5 m regulert breidde for fortau langs heile hovudvegen. Det er i det nye planframlegget no også sett av og markert 11 møteplassar langs eksisterande veg i plankarta.

### Føresegner

#### Møteplassar som fyste innslagspunkt:

Det er i reviderte føresegna § 1.11.10 lagt inn rekkefølgekrav med innslagspunkt for opparbeiding av møteplasser:

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

Rådmannen kan ikkje sjå at innslagspunktet for rekkefølgekrava er i samsvar med dei signal forslagsstiller har fått frå kommunen, både planfagleg og politisk.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk var tydeleg i sin vurdering i sak 067/2016. I e-post til forslagsstiller av 15.09.16 har administrasjonen presisert utvalet sin vurdering:

*Utvalet var tydeleg på at det er innslagspunktet i kommuneplanen dei i utgangspunktet vil leggje til grunn og at dei ikkje vil tillate utbygging/anleggstrafikk overhode før vegen er utbetra.*

Og ytterlegare i e-post av 16.09.16 på førespurnad frå forslagsstiller om kva som ligg i omgrepet «utbetra»:

*«Utbedra» er ikkje definert i kommuneplanen, men jeg oppfatter at de mener at et minimum av*

*tiltak, for eksempel møteplasser, i hvert fall må på plass før første spadetak på Mangersnes.*

Ref. også uttale frå kommunal vegstyrmakt i møtereferat datert 17.10.16:

*Kommunal vegstyresmakt saknar som nemnd eit grunnlag for å vurdere dei trafikale- og trafikksikingsmessige konsekvensane av å planleggje med møteplassar. Kommunal vegstyresmakt finn ikkje å kunne ta stilling til om ei løysing med møteplasser vil vere godt nok som eit trinn 1 utan å ha kunnskap om t.d kva trafikk ein anleggsperiode vil generere. Dei eksisterande møteplassane er ikkje egna for møte av to tyngre køyretøy, eller fleire køyretøy samla. Vegstyresmakta peike elles på at det i hovudsak er private avkjørsle som vert nytta som møteplasser per i dag. Om møteplassar skal vere eit utbetringstiltak må møteplassane sikrast i plan. Forslagsstiller har ynskja å leggje inn 4 møteplasser. Vegstyresmakta kan uansett ikkje sjå at det vil være tilstrekkeleg. Eit minimum bør vere 1 møteplass per 100 meter.*

Reviderte føresegner med innslagspunkt for møteplasser vil i praksis seie at all infrastruktur intert i feltet kan etablerast og alle bustadene i felte kan førast opp, utan at krav til møteplasser slår inn. Heile anleggsperioden for heile feltet vil såleis kunne gjennomførast utan at det kan setjast krav til noko tiltak for utbetring av den kommunale vegen.

I tillegg kan bustadene i BKS1 og BFS1 til 10 takast i bruk utan noko tiltak for utbetring av den kommunale vegen. Kravet til etablering av møteplasser vil først slå inn når bustadene i BFS11-26 og BBB1 skal takast i bruk.

Når ein tek med bustadene i BKS1 og BFS1 til 10, om lag 15 eksisterande og potensielt 5 nye einingar i LNF spreidd, vert det etter rådmannen si vurdering ikkje bara anleggstrafikk, men også ei permanent trafikkauka som vert for stor i høve det eksisterande vegstandard kan tole. Dette også når det gjeld tryggleik for mjuke trafikkantar.

Rådmannen kan ikkje sjå at innslagspunktet for rekkefølgekrav knytt til møteplasser er i samsvar med overordna plan, politiske signal og signal frå kommunal vegstyresmakt og planstyresmakt.

Rådmannen kan heller ikkje sjå at plandokumenta følgjer opp dei krav til trafikkanalyse/konsekvensvurdering som er fremja av kommunal vegstyresmakt.

I samsvar med tidlegare politisk signal, og av omsyn til trafikktryggleiken også i anleggsperioden, rår rådmannen til at innslagspunkt for krav til opparbeiding av møteplasser skal vere før igangsetting av tiltak i planområdet. Føresegna bør gjere unntak for mindre tiltak på eksisterande bygd eigedom innafor planområdet.

#### Innslagspunkt for fortau:

Det er i reviderte føresegner § 1.11.11. lagt inn rekkefølgekrav med innslagspunkt for etablering av fortau langs kommunal veg:

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

Kommunal vegstyresmakt har i møtereferat datert 17.10.16 vist til at:

*Kommunal vegstyresmakt legg til grunn at innslagspunkt for fortau normalt vil være 20*

*bueiningar. Det er opplyst i planskildringa at det per i dag er 15 bueiningar som nyttar den kommunale vegen. Gjeldande kommuneplan opnar i tillegg for 5 nye bueiningar i LNF-spreidd område på Mangersnes i planperioden.*

Reviderte føresegner med innslagspunkt for fortau vil i praksis seie at all infrastruktur intert i feltet kan etablerast, og aalle bustadene i felte kan førast opp, utan at krav til fortau slår inn.

I tillegg kan bustadene i BKS1, BFS1-10 og BBB1 (konsentrerte bustader) takast i bruk utan at krav til fortau slår inn.

Det utgjør om lag 26 nye einingar, i tillegg til 15 eksisterande og 5 i LNF-speidd. Til saman vert det om lag 46 einingar før etablering av fortau. Som vegstyremakta har peika på er 20 einingar eit normalt innslagspunkt for fortau på tilkomstveg.

Det er rådmannen si vurdering at etablering av 26 nye bueiningar på Mangersnes utan etablering av trafikktryggleik for mjuke trafikkantar og trygg skuleveg vil vere i strid med både føremålsparagrafen i plan- og bygningslova og nasjonale retningsliner for areal og transportplanlegging.

Rådmannen rår til at BKS1 og BBB1 også vert teke inn i føresegna. På den måten vert det eit krav at fortau er på plass før områda BBB1 (17 einingar), BKS1 (2 einingar) og BFS11-26 (16 einingar) får bruksløyve/ferdigattest.

#### Vegutbetring:

Det er i reviderte føresegner ikkje lagt inn rekkefølgekrav for utbetring av sjølve den kommunale vegen i samsvar med plan.

Det vil vera naturleg, og til dels naudsynt med tanke på omlegging, at vegen vert etablert i samsvar med plan samstundes med utbygging av fortau.

Det er rådmannen si vurdering at det difor også må rekkefølgekrav på sjølve vegen som samsvarer med rekkefølgekrav til fortau.

#### Samla vurdering av det nye planframlegget:

Plandokumenta er greitt gjennomarbeidd og i hovudsak i samsvar med plan- og bygningslova sine krav. Illustrasjonar, snitt og kart gjev gode visuelle uttrykk for kvalitetar på staden og viser god tilpassing av arealbruk.

Det reviderte planframlegget av 01.11.17 er i hovudsak i tråd med arealbruk i overordna arealplan, men med nokre avvik.

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

Konsekvensane for naturmangfaldet er vurdert i planen, og kulturminneregistrering er gjennomført. Planen får nokre konsekvensar for friluftsliv, men samstundes er det kvalitetar i feltet som sikrar gode rekreasjonsområder og tilgang til friluftsområder.

Sjøbodar/badephus er plassert i strid med overordna plan. Rådmannen vurderer det som viktig at området vert planlagt for felles bruk og at den ikkje legg opp til privateigde naust. Rådmannen er positiv til å leggje til rette for ålmenn ferdsle og bruk av delar av strandsona. Ålmenta si bruk av området er sikra i føresegna pkt. 3.5.2 og 6.1.3, men i og med at området ligg utanfor utbyggingsføremålet i kommuneplan, må areala vurderast gjennom KU og ROS.

Mogeleg konflikt med AK område i Kommunedelplan for Manger må utgreiast. Sjøareal utanom småbåthamn bør ha same føremål som i kommunedelplan.

Rådmannen saknar også ein betre konsekvensvurdering av trafikkauke og trafikktryggleik.

Det viktigaste nye tema i revidert planforslag er endring av rekkefølgekrav i høve veg og fortau. Vegen er svært dårleg og trafikkfarleg. Vegen vil vere skuleveg både for born i eksisterande og nye bustader på Mangersnes. Rådmannen vurderer at sjølv ei lita auke i daglege passeringar vil gjere det naudsynt å etablere nye møteplassar. Auka trafikk i anleggsfasen vil også gjere det naudsynt å etablere nye møteplassar. Innslagspunkt for fortau er også vesentleg av omsyn til mjuke trafikantar. Rådmannen rår difor til at det vert sett vilkår før eventuell utlegging til høyring og offentleg ettersyn.

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

Framlegg til detaljregulering for Mangersneset bustadområde med planID 1260201100400 vert godkjent for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Føresegn § 1.11.10. vert endra til:  
*Møteplassar langs kommunal veg skal vere ferdigstilt før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltak i planområdet. Rekkefølgekravet gjeld ikkje mindre tiltak på bygd eigeidom.*
2. Føresegn § 1.11.11. vert endra til:  
*Kommunal veg og fortau skal vere opparbeidd i samsvar med plan og ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i BFS11-BFS26, BBB1 og BKS1.*
3. I føresegna § 1.4.3 er det falt ut eit «ikkje». Dette må rettast slik at det ikkje kan førast opp tiltak i branngate.
4. Arealbruk i strandsona utanfor utbyggingsføremål i kommuneplan må KU og ROS vurderast. Det bør regulerast felles, køyrbar universelt utforma gangveg til eventuelle fellesareal i strandsona.
5. Plangrense i sjø må justerast i samsvar med oppstartsvarsel.
6. Referansar i kart, føresegner og planskildring må synkroniserast, samt generell språkvask og feilretting i føresegna.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

#### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 010/2018**

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

Leif Taule (SP) sa seg ugild i denne saka, med grunnlag i at han tidlegare har vore involvert i saka

administrativt i kommunen.

Hovudutvalet erklærte Taule ugild, og han deltok ikkje i handsaminga.

Hovudutvalet drøfta saka og drøfta mellom anna utfordringane knytt til den dårlege standarden på kommunevegen.

Det vart på bakgrunn av drøftingane konkludert med eit behov for å få lagt fram ein trafikkanalyse for anleggstrafikk langs kommunevegen.

Det vart sett fram følgjande felles tilleggsframlegg i møtet:

- Det er eit vilkår at trafikkanalyse for anleggstrafikken vert lagt fram før reguleringsplanen for Mangersneset bustadområde vert godkjend for 1. gongs høyring og offentlig ettersyn.

Hovudutvalet vedtok tilleggsframlegg sett fram i møtet.

### **PLT - vedtak:**

Framlegg til detaljregulering for Mangersneset bustadområde med planID 1260201100400 vert godkjent for 1. gongs høyring og offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

1. Føresegn § 1.11.10. vert endra til:  
*Møteplassar langs kommunal veg skal vere ferdigstilt før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltak i planområdet. Rekkefølgjekravet gjeld ikkje mindre tiltak på bygd eigedom.*
2. Føresegn § 1.11.11. vert endra til:  
*Kommunal veg og fortau skal vere opparbeidd i samsvar med plan og ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i BFS11-BFS26, BBB1 og BKS1.*
3. I føresegna § 1.4.3 er det falt ut eit «ikkje». Dette må rettast slik at det ikkje kan førast opp tiltak i branngate.
4. Det må utarbeidast trafikkanalyse for anleggstrafikken.
5. Arealbruk i strandsona utanfor utbyggingsføremål i kommuneplan må KU og ROS vurderast. Det bør regulerast felles, køyrbar universelt utforma gangveg til eventuelle fellesareal i strandsona.
6. Plangrense i sjø må justerast i samsvar med oppstartsvarsel.
7. Referansar i kart, føresegner og planskildring må synkroniserast, samt generell språkvask og feilretting i føresegna.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

### **Vedlegg:**

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

Føresegner

Illustrasjonsplan

Plankart vei 1

Plankart vei 2

Plankart

Planrapport

Snitt BB

Snitt CC

veg1



veg2  
veg3  
veg4