

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
027/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	02.05.2018

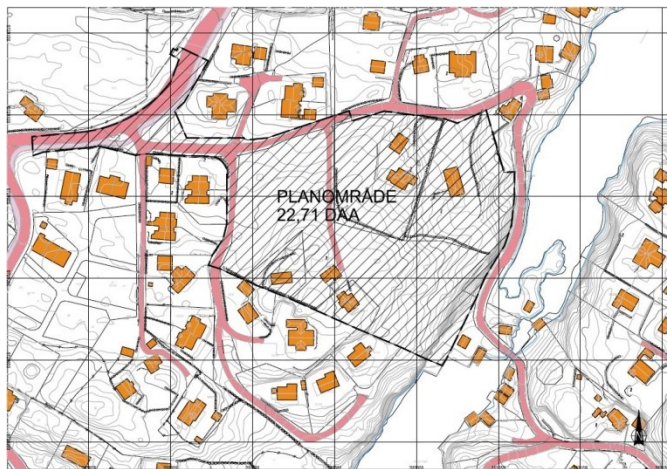
Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	16/1662	18/5785

Plansak 12602016000700 -Detaljregulering - Manger - Urhaug bustadområde - framlegg til vedtak om 1.gong offentleg høyring og ettersyn

Saksopplysingar: Bakgrunn

Forslagstillar er Rili Eigedom AS.
Plankonsulent er Arkoconsult AS

Planområdet er på 22,4 daa og ligg på Urhaug, om lag 1 km vest for kommunesenteret på Manger.



Planen skal leggje til rette for utbygging av bustadområde med tilhøyrande veg- og grøntareal. Det er planlagt relativ høg utnytting med konsentrert busetnad. Området er hovudsakleg svakt hellande mot sør, men delar av området heller mot aust med bratt overgang til sjø. Det er difor viktig at utbygginga vert tilpassa kvalitetar i området, ikkje øydelegg desse, eller får negativ nær eller fjernverknad på desse.

Etter oppstartmøte med kommunen vart det varsla oppstart 14.10.2016. Frist for merknad til oppstarten vart sett til 14.11.2016.

Merknader til planoppstart: Det kom inn to merknader:

1. Hordaland Fylkeskommune

Manger inngår som ein del av den overordna senterstrukturen i Hordaland, jf. Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Utvikling og utbygging knytt til definert senterstruktur er eit mål i fleire regionale planer, og positivt sett frå eit overordna planleggingsperspektiv. Vi oppmodar planarbeidet om å særleg legge til grunn regional plan for attraktive senter og regional klimaplan i det vidare arbeidet.

All utbygging har verknad på landskapet. Planlegginga må difor sikre at byggjetiltak og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadane, for å redusere eventuelle negative fjernverknader. Vi ber om at ein har særleg omsyn arkitektur, materialval og terrenginngrep i prosessen vidare.

Vi vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Hordaland fylkeskommune ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet.

Ut frå potensiale for nye funn frå steinalder i planområdet, må vi gjennomføre ei synfaring før vi kan gje fråsegn til planen. Ved synfaringa vil ein vurdere om tiltaket kan kome i konflikt med hittil ikkje registrerte automatisk freda kulturminne, og ta stilling til om det er naudsynt med ei arkeologisk registrering for å få oppfylt undersøkingsplikta etter § 9 i kulturminnelova. Synfaringa av planområdet vil verte gjort så raskt som råd.

Hordaland fylkeskommune varslar med dette behovet for kulturminnefagleg synfaring. Vi ber og om at planarbeidet legg særleg vekt på planfaglege innspel, landskap og arkitektur/estetikk, klima og energi, kulturminne og kulturmiljø, samferdsel og areal- og transport, Ros, barn og unge, friluftsliv, naturmangfald, folkehelse og universell utforming.

2. Fylkesmannen i Hordaland

Fylkesmannen minner om at statlege retningslinjer skal leggjast til grunn ved planlegging etter plan- og bygningslova (pbl) § 6-2 andre ledd. Fylkesmannen legg til grunn at kommunen gjer ei vurdering av om planarbeidet er i samsvar med overordna plan. Fylkesmannen ser ikkje at planforslaget er i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken.

Kommunane skal fremja samfunnstryggleik i si planlegging, jf plan- og bygningslova (pbl) § 3-1 bokstav h. Pbl § 4-3 set difor krav om utarbeiding av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til handtering av risiko i plan. ROS-analysen skal visa risiko og sårbarheit som har verknad for spørsmålet om arealet er eigna til utbygging, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremma utvikling av kompakte byar og tettstader, redusera transportbehovet og leggja til rette for klima- og miljøvennlege transportformar. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttast før nye utbyggingsområde tas i bruk. Nye utbyggingsområde bør styrast mot sentrumsnære område med moglegheit for utbygging med mindre arealkonfliktar.

Barn skal ha areal i nærmiljøet der dei kan utfalde seg og skapa sitt eige leikemiljø. For å få det til må ein ha tilstrekkeleg store areal som eignar seg for leik og opphald og som gir moglegheiter for ulike typar leik på ulike årstider. Areala må vidare kunne brukast av ulike aldersgrupper og gi moglegheit for samhandling mellom barn, unge og vaksne. Areal og anlegg som skal brukast av barn og unge skal vera sikra mot forureining, støy trafikkfare og anna helsefare.

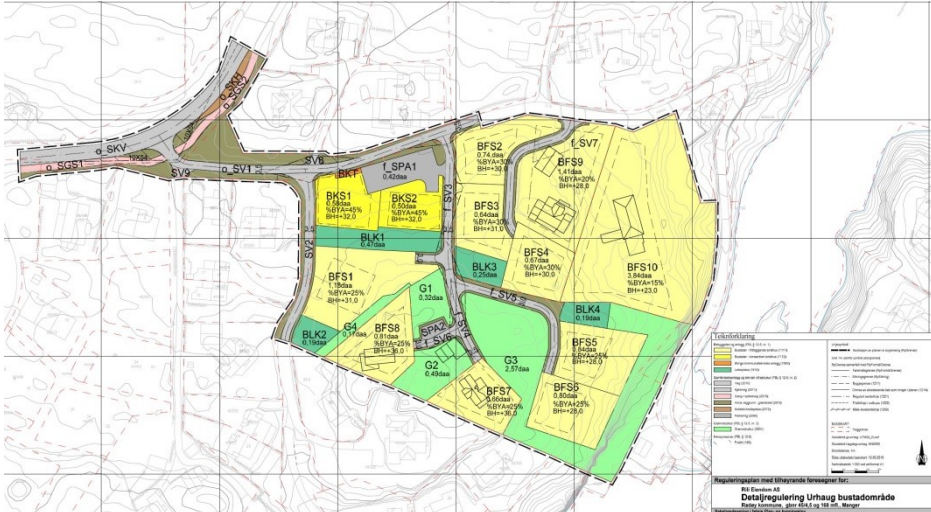
Dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet, og at dette må kome tydeleg fram i planarbeidet, jf. naturmangfaldlova §§ 7 til 12.

Vurdering

Rådmannen vurderer at plankonsulent har gjort eit grundig arbeid med å dokumentere og drøfte dei tema som Fylkesmann og Fylkeskommune har gjeve merknad om i oppstarten. Her følgjer ein kort gjennomgang av planforslaget og prosessen fram til endeleg planforslag.

Arealplankartet:

Første utkast til plankart vart levert kommunen 15.09.2017.



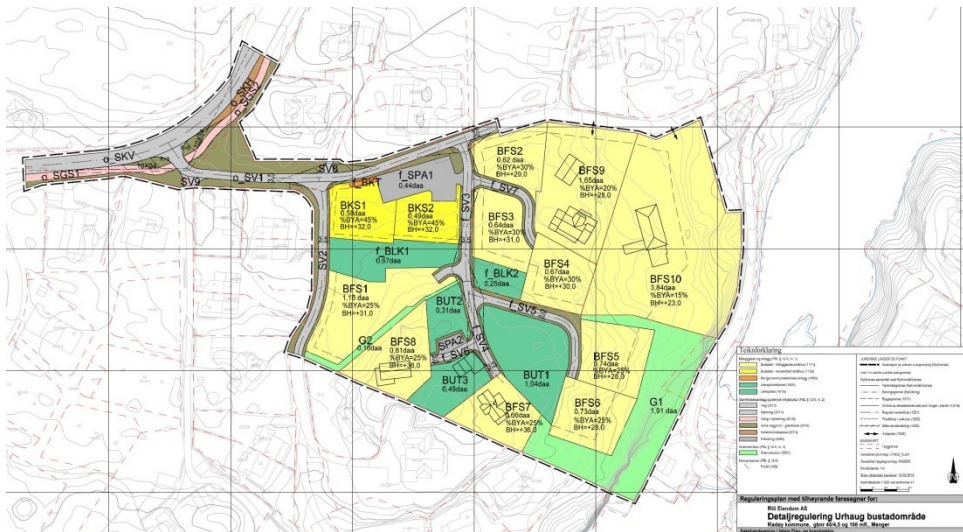
Etter dette vart det halde arbeidsmøte der følgjande utbetningspunkt vart noter:

Planavdelinga har sett nærare på forslaget og har i hovudsak spelt inn følgjande til planskissa:

1. Vegnormal N 100 må leggest til grunn for arealbruk i kryss ved hovudvegen
2. Planmynda vil at det vert lagt inn fortau langs med o_SV1 spesielt med omsyn til område BKS1 og 2 som er tenkt utbygd med tett utnytting. Tryggleik for mjuke trafikantar ligg til grunn for dette. Dette området ligg nært til sentrum med tenester og skule. Tryggleik for gåande og syklende vert difor viktig.
3. Planmynda vil at det vert planlagt med ei felles avkjørsle til området. F_SV3 og f_SV5 bør gje tilkomst til alle nye tomter.
4. Planmynda legg til grunn ei parkeringsdekning for BKS1 og 2 som samsvarer med kommuneplanen sine føresegner (over 5 einingar = 1,5 parkeringsplass) Det må vurderast om det er nok plass til so tett utnytting som forslaget legg opp til.
5. Det bør vurderast om leikeareal og uteopphaldsareal kan «samkjørast» . Etablere ei grøn sone sentralt i området som også tek omsyn til møblering og bruk av eksistrande løe.
6. Det bør vurderast sti/snarveg gjennom BLK1
7. Byggjegrænse lang o_SV1 manglar?
8. Byggjegrænse framom BFS5 og 6 må på plass og vidareførast liknande som i kommuneplan/delplan.
9. Alle 4m byggjegrænser per tomt kan takast ut av planen.
10. prefiks o_ og f_ må på plass og samsvare i kart og føresegner.
11. Teiknforklaringa må ha eigen seksjon for «Juridiske linjer og symbol»
12. Føremål må samsvare mellom teiknforklaring og plankart.

Etter dette vart det lagt fram nytt planforslag 22.01.2018:

Mykje av innspel frå arbeidsmøte vart då lagt inn i planforslaget.



Byggjegrænse er her avgrensa til avstand frå veg og sjø. Vegløyseringa er endra slik at det ikkje vert fleire avkjørsler frå kommunevegen. Leik (BLK) og uteopphaldsareal (BUT) er no sentrert i området og utgjer samla sett ei grøn sone for ålmann bruk.

Planskildringa:

PLANSKILDRING – URHAUG BUSTADOMRÅDE

DETALJPLAN FOR GNR. 45, BNR 4, 5, 168 m.fl.
RADØY KOMMUNE

PLANID 1260 2016 000 003



Planskildringa har følgjande innhald:

1. Innleiing
2. Skildring av planområdet
 - 2.1 Planområde og lokalisering
 - 2.2 Tilstøytande område
 - 2.3 Veg og tilkomst
 - 2.4 Offentleg kommunikasjon/ kollektivdekning
 - 2.5 Service, offentlege tenester, Vatn og avløp
 - 2.6 Støy

- 2.7 Topografi
- 2.8 Soltilhøve
- 2.9 Klima
- 2.10 Natur, vegetasjon og biologisk mangfald
- 2.11 Barn og unge, samt grønne interesser
- 2.12 Kulturminne
- 2.13 Geologiske grunntilhøve
- 2.14 Konsekvensutgreiing iht forskrift, KU (jfr pbl § 4-3)

3. Framlegg til plan

- 3.1 Bustader
 - 3.1.1 Parkering
 - 3.1.2 Vatn og avlaupOvervatn, Forureining
 - 3.1.3 Generelle kvalitetsmål og arkitektur
 - 3.1.4 Byggjemønster
 - 3.1.5 Bærekraftig planlegging
 - 3.1.6 Energi
 - 3.1.7 Utforming i høve til hellingsgrad og soltilhøve
 - 3.1.8 Tilgjengeleg bueining
- 3.2 Parkering
- 3.3 Grønstruktur
- 3.1 Veg, tilkomst
- 3.2 Fortau
- 3.3 Leikeareal
- 3.4 Avfallhandtering

4. Konsekvensar av planforslaget

- 4.1 Overordna planar
- 4.2 Landskap og estetikk
- 4.3 Omsyn og tilhøve til omkringliggjande naboar (utsikt, innsyn og soltilhøve)
- 4.4 Friluftsliv, naturområde, barn og unge
- 4.5 Naturmangfald
- 4.6 Trafikk
- 4.7 Støy
- 4.8 Kulturminner
- 4.9 Privat og offentlige servicetilbod
- 4.10 VA
 - 4.10.1 Vassleidningssystem
 - 4.10.2 Overvassystem
 - 4.12.3 Forureining
- 4.11 Helse
- 4.12 Universell utforming
- 4.13 Risiko og sårbarheit
- 4.14 Miljø og klima
- 4.15 Konklusjon

5. Risiko Og Sårbarheitsanalyse

Planskildringa er godt dekkande for dei utgreiingsbehov som vart avtala på oppstartmøte. Alle viktige utgreiingstema er med, som til dømes kultur, naturmangfald, born og unge, landskap og infrastruktur m.fl. Det er teke med konsekvensar av planforslaget samt ROS-analyse. Analysane viser at det ikkje er større utfordringar med planforslaget. Det er likevel nokre utfordringar omkring tilhøva for mjuke trafikkantar og sikker skuleveg. Planleggjar har kome fram til at det ikkje er naudsynt med fortau langs kommunevegen frå fylkesvegen til område for utbygging. Rådmannen er usikker på dette punktet, men vurderer at planforslaget trass dette kan leggest ut til offentleg høyring og ettersyn. Eventuelle merknader i løpet av høyring vil avgjere dette punktet.

Føresegner:

Første framlegg til føresegner vart levert 15.09.2018

Framlegget vart gjennomgått av planmynda og det vart oversendt fleire punkt for utbetring og opprydding. Alle desse punkta er retta opp i nytt framlegg frå 22.01.2018. Rådmannen vurderer at føresegnene no er slik at dei kan leggest ut for offentleg høyring og ettersyn.

Konklusjon

Frå første framlegg via undervegs møte og fram til levert planframlegg 22.01.2018 har plankonsulent kome fram til eit planforslag som rådmannen vurderer kan leggest ut til offentleg høyring og ettersyn. Framlegget består av plankart, planskildring, føresegner samt illustrasjonar, snitt og sol skugge analyse.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til detaljreguleringsplan for Urhaug bustadområde, planID 12602016000700, med arealplankart, planskildring, føresegner samt illustrasjonar og analyse levert 22.01.2018 vert lagt ut til offentleg høyring og ettersyn.

Vedtaket har heimel i Plan og Bygningslova § 12-10 og § 12-11

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 027/2018

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Framlegg til detaljreguleringsplan for Urhaug bustadområde, planID 12602016000700, med arealplankart, planskildring, føresegner samt illustrasjonar og analyse levert 22.01.2018 vert lagt ut til offentleg høyring og ettersyn.

Vedtaket har heimel i Plan og Bygningslova § 12-10 og § 12-11 .

Vedlegg:

Plankart A1

Føresegner Urhaug

Planskildring

Illustr_plan_rev

Terrengprofil A + B

Sol skuggje