

Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Dykkar ref.:

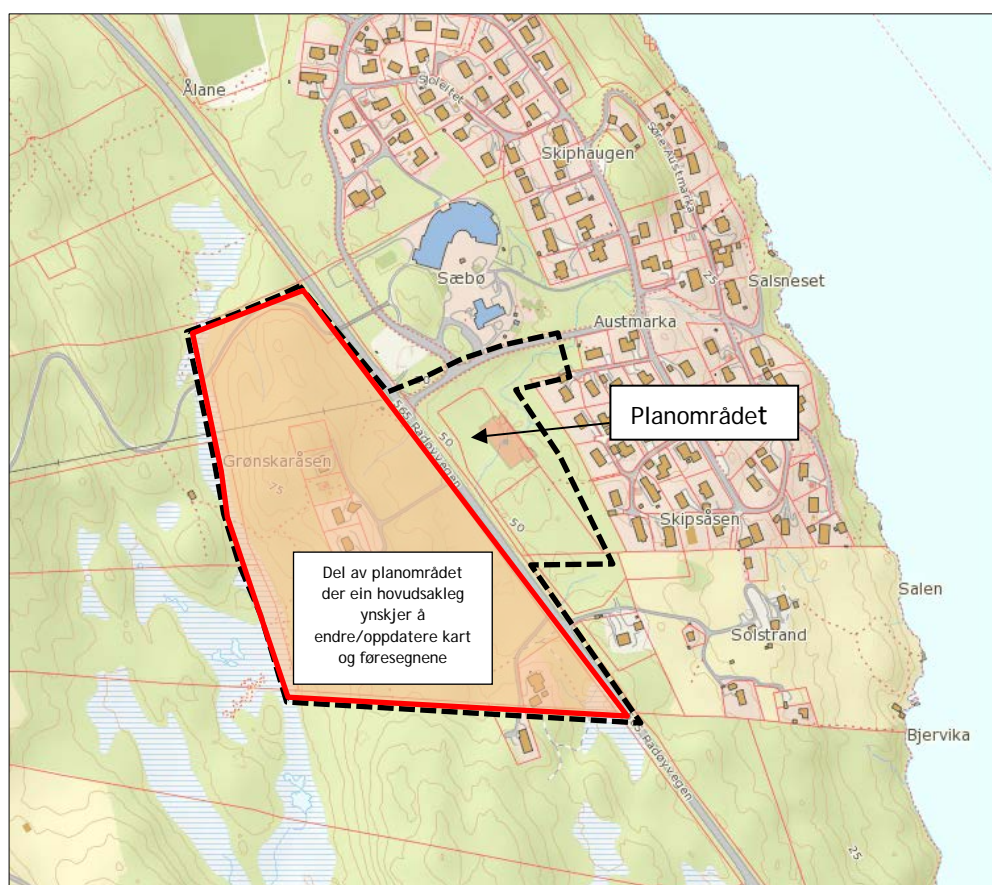
Vår ref.: Ard15002

Bergen:22.05.18

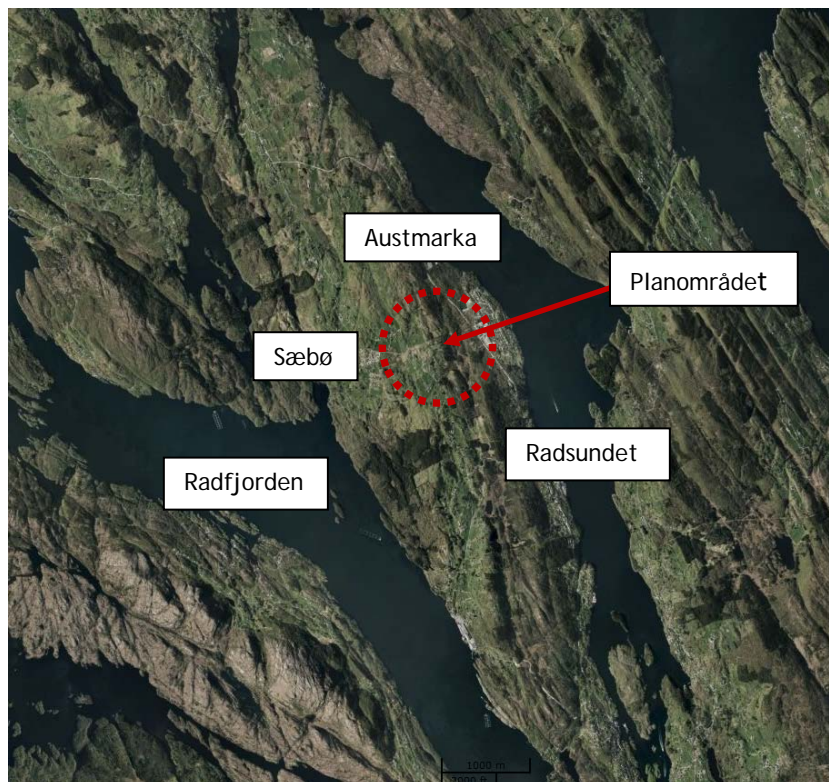
SØKNAD OM MINDRE ENDRING ELLER REGULERINGSENDRING AV PLANID 12602010000100 AUSTMARKA ØVRE, GNR. 79, DEL AV BNR. 11 OG 102 M.FL. I RADØY KOMMUNE

På vegne av tiltakshavar Austmarka Panorama AS søker Ard arealplan as med dette om mindre endring av planID. 12602010000100 Austmarka øvre, gnr. 79, del av bnr. 11 og 102 mfl. med heimel i plan og bygningsloven § 12-14.

Tiltakshavar ynskjer å gjere endringar i **planføresegner og plankart** for å lettare kunne ta fatt på **rekkefølga** av utbygginga av bustaddelen i planområdet (sjå kart under). Både plankart og føresegner vert samstundes oppdatert med rett nemning for dei ulike føremåla slik at desse vert i samsvar.



Figur 1 Kart som syner planområdet si plassering i Radøy kommune mot Radsundet.



Figur 2 Flyfoto over området i Radøy kommune.

Bakgrunn for ønske om mindre endring av gjeldende reguleringsplan

I den godkjente planen frå 13.09.2011 syner det seg at rekkjefølgjekrava er for lite tydelege når det gjeld ein plan av denne storleik. Planen legg opp til moglegheit for utbygging av til saman 149 bustadeiningar, noko som venteleg må byggast ut over tid. **Intensjonen** til planen har heile vegen ved utarbeiding av planmateriellet vore ei trinnvis utbygging. Planskildringa omtalar dette side 16 under kap. 6.18 *Alle husa vil heller ikkje bli utbygd på same tid, men over år.*

Det er ikkje marknad for ei felles stor utbygging av alle desse 149 einingane samstundes. For at det skal vere ei lettare prosess å gjennomføre planen som ynskt, legg vi no opp til å endre føresegnene slik at gjennomføring av planen for området vest for fylkesvegen kan ta til, med dei nødvendige presiseringar. Området aust for fylkesvegen er i stor grad ferdig realisert.

Diverre har det vist seg at planføresegnene ikkje tydelege nok for Radøy kommune når det gjeld høve til å gjennomføre ei trinnvis utbygging. For at det ikkje skal vere tvil om korleis realiseringa av feltet skal gå føre, foreslår vi å setje inn ny overskrift under § 2.3 i tillegg til tre nye føresegner frå 2.3.1 til 2.3.3 som alle har til hensikt å gje høve til trinnvis utbygging. Når vi endrar i rekkjefølgjekrava i innleiinga får dette konsekvens for nummereringa vidare innanfor punktet § 2.3.

Tilbakemelding frå Statens vegvesen til varslinga er at det ikkje er tydeleg nok kva tid dei offentlege anlegga skal realiserast. Dei offentlege anlegga skal realiserast før oppstart av utbygging av feltet i vest. Det er omtalt i § 2.3.20, men tydelegvis ikkje klart nok formulert. Ved innsending prøvar vi å gjere paragrafen tydelegare slik at hensikta er uomtvisteleg så godt det let seg gjere. Statens vegvesen ynsker at rekkjefølgjekrava også skal gjelde for austre side av vegen. Det er eit pågåande arbeid her for realisering av desse areala i plan 2017000500 i tillegg til at mykje av areala allereie er etablert.

Vi vil her å syne korleis dei ulike offentlege vegane og gangvegane skal byggast ut knytt til dei ulike delfelt. Det same gjaldt neste føresegn 2.3.21 som gjeld felles vegar.

Frå 2.3.7 og utetter viser vi kva tid dei ulike leikeområda skal realiserast knytt til dei ulike bustadfelta.

2.3.18 omtalar igjen at veglys skal skje i takt med utbygginga av feltet. 2.3.21 omtalar korleis vegar, fortau og parkeringsplassar knytt til det einskilde feltet som ligg ved skal skje i takt med utbygginga av feltet.

Heile hensikta med endringane er å sikre opparbeiding i samsvar med det einskilde delfelt for å sikre ei koordinert og hensiktsmessig utbygging til beste for dei som skal bu der i tida frå start til ferdig utbygd felt.

Illustrasjonen i figur 3 prøvar å syne utbyggingstakta, der det lilla området med stipla line omfattar mellom anna sjølve krysset og elles dei offentlege areala knytt til fylkesvegen.

Når det gjeld næringsarealet og realisering av området i aust, er det meste utbygd. Det går føre ein diskusjon mellom prosjekterande fagfolk og statens vegvesen om gjennomføringa/realiseringa av dei ulike vegane i aust. Den diskusjonen tek vi ikkje del i med denne mindre endringa og heldt på at det er venstre side av reguleringsplanen som skal rettast opp no.

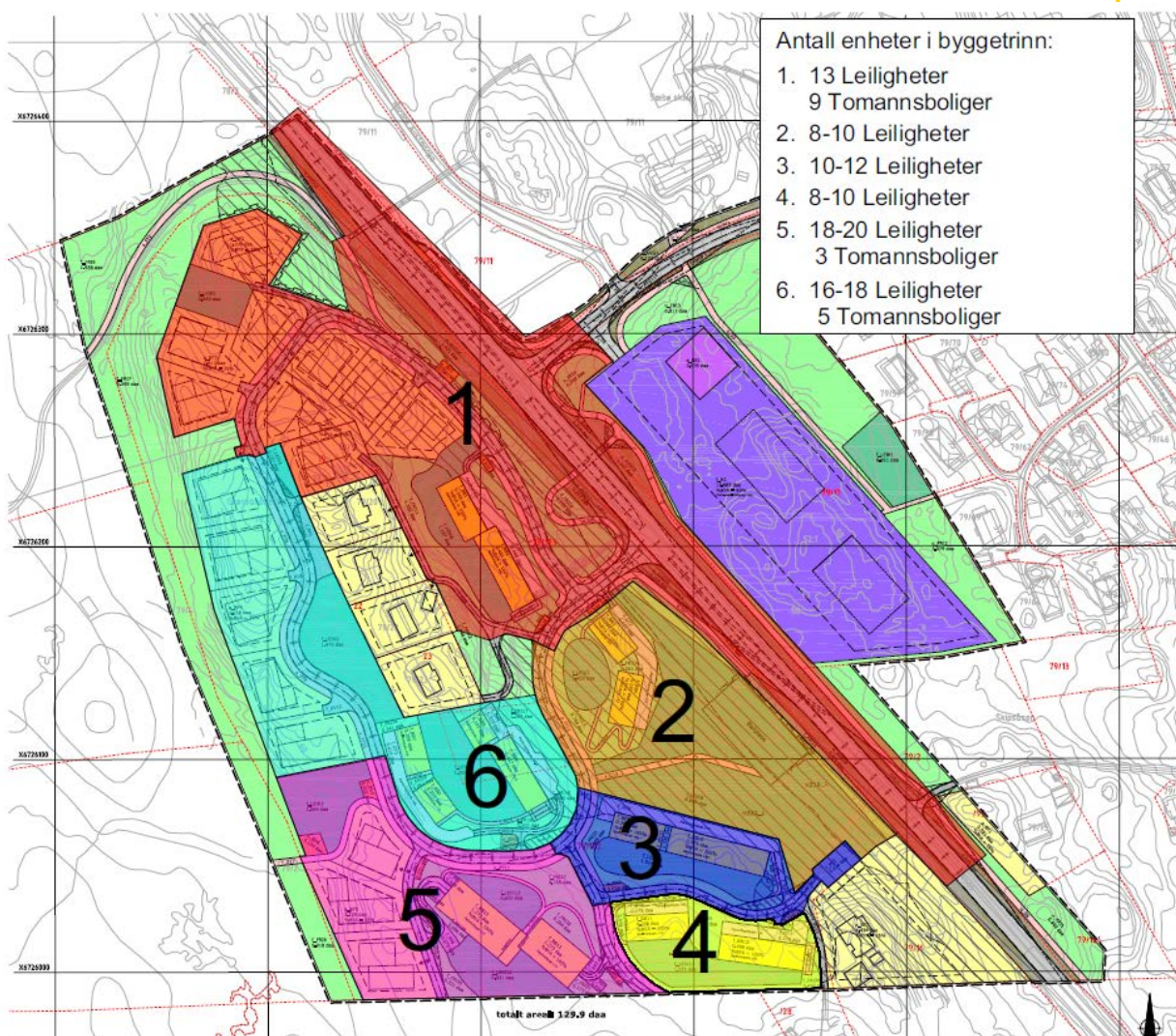
Ein ynskjer i tillegg å leggje inn i planføresegn § 3.5.8 at det innanfor f_LEIK8 er høve til å etablere VA-anlegg. I plankartet vert det lagt inn eit bestemmelsesområde som seier at det skal vere høve til å etablere ei VA-anlegg /slamavskiljar innanfor markert område i f_LEIK8. Føremålet LEIK er i PBL plassert innanfor same arealkategori *busetnad og anlegg* noko eit anlegg for slamavskiljar og vil vere. Ei slamavskiljar ser ein for seg vil verte eit kommunalt anlegg. Anlegget må tilretteleggjast slik at det ikkje er til hinder for å røre seg og leike i området. Anlegget må samstundes vere tilrettelagt for lett tilgang for køyretøy om det vert aktuelt med vedlikehald. Plasseringa vert ved gatetun f_GT2.

To vegar var opphavleg regulert til offentlege og vert med framlegget endra til felles veg på same måte som dei andre vegane i delfeltet er regulert i dag. Endringa gjeld § 4.1.3, veg f_V3 i føresegnene. For veg f_V7 og f_V8 er det feil i kartet og ikkje i føresegna knytt til den einskilde vegen. Vegar som framleis skal vere offentlege med tilhøyrande anlegg vert liggande som offentlege. Dette gjeld særleg anlegg knytt til fylkesvegen.

I heile dokumentet er det nytte nemninga **privat** der det skulle stått **felles** etter dagens bruk/system. Når vi no endrar i føresegnene rettar vi opp til rett nemning i heile dokumentet. Det vart totalt 43 endringar. Plankartet viser allereie det som er rett.

Vi legg opp til å behalde same arealkategoriar som i den gjeldande reguleringsplanen, i søknaden om mindre endring.

Planavgrensing, utnytting, volum og utforming er som før.



Figur 3 Reguleringsplankartet med tenkt trinnvis utbygging lagt over. Nummerering syner tenkt rekkefølge for utbygging, kombinert med farge for dei ulike felt (illustrasjon frå arkitekt).

Innanfor dei stipla områda med ulike farge må det vere på plass vegar, fortau og gangvegar før det kan gjevast igangsetjingsløyve til bustadar i feltet. Kva felt som takast i kva rekkefølge avgjerast endeleg i byggesak. Vi syner ei tenkt rekkefølge og uansett val må tilhøyrande infrastruktur takast for kvart delområde. Undervegs med prosjekteringa har det synt seg at det er trong for massar einskilde stader og trong for å ta ut massar andre stader innanfor planområdet si venstre side. Massar vert tatt ut og nytta der det vert trong for det.

Detaljert skildring av den mindre reguleringsendringa

Under har vi lista opp dei endringane som ein ynskjer i føresegnene og plankartet for å lette arbeidet med å gjennomføre planen for Austmarka øvre:

Heile dokumentet med planføresegnene mangla prefiks som syner kva som er t.d. offentleg, privat og felles for dei ulike føremåla. Dette er no sett inn gjennom heile dokumentet med planføresegnene og omtala i fotnotane i det dokumentet. Nokre skrivefeil er retta opp. I tillegg er det tatt inn presiseringar der vi vurderer at det trengs. Alle endringar er synt med fotnote med nødvendig

kommentar i tillegg til at det er nytta raus farge. I dette søknadsbrevet er ikkje alle rettingar med fotnotar opprimsa då vi meiner desse mindre endringane med prefiks og endring frå privat til felles osb. er tydeleg nok i det aktuelle dokumentet og vil vere det også etter at dokumenta er godkjent og raud tekst er endra til svart.

Rekkefølge

I føresegnene er det utforma rekkeføljekrav. Her ynskjer vi desse presiseringane:

Gjeldande paragraf: § 2.3 Rekkefølge

Oppdatert paragraf med presiseringar: § 2.3 Rekkefølge - eventuell utbygging i trinn, takt i utbygginga

Nye paragrafar som vert lagt til:

- 2.3.1. Føresegner om rekkefølge gjeld og ved utbygging i trinn.
- 2.3.2. Ved trinnvis utbygging skal kvar fase sikrast ei god avslutning med dei same krava som er nedfelt i desse føresegnene og i overordna planar. Generelle krav til storleik på uteopphaldsareal, leikeområde og parkering skal oppfyllest.
- 2.3.3. Ikkje utbygd restareal innanfor planområdet skal sikrast og gjevast ei estetisk god utforming.

Gjeldande paragraf:

- 2.3.17 Offentlege køyrevegar, gangvegar, undergang og kollektivhaldeplassar i planområdet skal vera dimensjonert som vist i planen og skal vera på plass før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadar i feltet.

Ny nummerering og oppdatert paragraf med presiseringar:

- 2.3.20 Offentlege køyrevegar, gangvegar knytt til offentlege veganlegg, undergang og kollektivhaldeplassar i planområdet skal vera dimensjonert som vist i planen og skal vera på plass før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadar i dei ulike delfeltaet. Tiltak knytt til fylkesveg skal vere godkjent av Statens vegvesen knytt til utarbeidd byggeplan.

Gjeldande paragraf:

- 2.3.18 Private vegar, fortau og parkeringsplassar skal byggjast ferdig før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadar i feltet som ligg ved eller i tilknytning til den private vegen. Utbygging av infrastruktur og veglys skal skje i takt med utbygging av feltet.

Ny nummerering og oppdatert paragraf med presiseringar:

- 2.3.21 ~~Private~~ Felles vegar, fortau og parkeringsplassar skal byggjast ferdig i samsvar med rekkeføljekrav før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadar i feltet som ligg ved eller i tilknytning til ~~den private-felles vegen~~. Utbygging av infrastruktur og veglys skal skje i takt med utbygging av delfeltet.

Gjeldande paragraf:

- 2.3.19 Det skal etablerast fartsdumpar i alle kryss mot V3 i planområdet før igangsettingsløyve kan gjevast til bustadar som nyttar vegen.

Ny nummerering og oppdatert paragraf med presiseringar:

- 2.3.22 Det skal etablerast fartsdumpar i alle kryss mot f_V3 i planområdet før igangsettingsløyve kan gjevast til bustadar som nyttar vegen. Eksisterande avkjørsle inn i planområdet stengast ved etablering av f_V3.

Gjeldande paragraf:

2.6.1 Det skal inngåast og godkjennast ein utbyggingsavtale med Radøy kommune og Statens vegvesen før det vert gjeve igangsettingsløyve for tilretteleggingsarbeidet/anleggsarbeidet.

Oppdatert paragraf med presiseringar:

2.6.1 Det skal inngåast og godkjennast ein utbyggingsavtale med Radøy kommune ~~og Statens vegvesen~~ før det vert gjeve igangsettingsløyve for tilretteleggingsarbeidet/anleggsarbeidet ~~knytt til fylkesvegen~~.

Gjeldande paragraf:

3.5.8 LEIK8 er ballplass for bustadene innanfor planområdet, men alle born kan leike her.

Oppdatert paragraf med presiseringar:

3.5.8 ~~f_LEIK8~~ er ballplass for bustadene innanfor planområdet, men alle born kan leike her. ~~Innanfor f_LEIK8 knytt til bestemmelsesområde #1 er det høve til å etablere VA-anlegg. VA-anlegget skal ikkje vere til hinder for ferdsel eller leik innanfor f_LEIK8.~~

I gjeldande paragrafar §§ 3.5, 4.1, 4.2 og 4.8 vert ordet *privat* endra til ordet *felles*.

Gjeldande paragraf:

4.3.2 FT2 går langs etter V6.

Oppdatert paragraf:

4.3.2 o_FT2 går ~~langs etter~~ gjennom ~~f_V6~~ f_FRI6 og f_FRI7.

Gjeldande paragraf:

4.3.4 FT13 går langs etter V8.

Oppdatert paragraf:

4.3.4 ~~f_FT13~~ går langs etter ~~V8-f_V7~~.

Ny paragraf som vert lagt til:

§ 6.4 Bestemmelsesområde

6.4.1 Innanfor område markert med #1 vert det høve til å etablere VA-anlegg.

Endringar i plankartet:

Arbeidsmetodikken for utarbeiding av plankart er endra sidan 2011 da planen vart godkjent. Vi har retta opplagte feil og manglar, men vore tru til det opphavlege plankartet.

Alle bustadområda var opphavleg lagt som felles. Desse skal vere private. Det betyr at prefiks vert tatt ut av kartet for BB1- BB12, BF1-BF7 og BS1.

Vegar som var regulert til offentlege, men som no skal vere *felles* får prefiks f_. Gjeld f_V3, f_V4, f_V6, f_V7 og f_V8.

Alle kommunaltekniske anlegg som var regulert til offentlege, o_ØK1 til o_ØK12, vert endra i plankartet og får prefiks *felles* og vert til f_ØK1 - f_ØK12.

Alle fortau som var regulert til offentlege, frå o_FT3 til o_FT13, vert endra i plankartet og får prefiks *felles* og vert til f_FT3 - f_FT13.

Alle gangvegar som var regulert til offentlege, frå o_G10 - o_G21, vert endra i plankartet og får prefiks *felles* og vert til f_G10 - f_G21.

I tillegg mangla kartet symbolet «stenging av avkøyrsel» for eksisterande vegar i f_KV1, i o_AVG17 og i o_AVG19.

Illustrerende liner er tatt ut for dei ulike bustadfelt BF2 - BF7, samt byggeline i BB13. Høgder som var sett inn på vegane er tatt ut då desse vert misvisande. Vegane er ikkje prosjektert og høgder i kartet vert misvisande. Ved etablering av vegane må desse prosjekterast.

Tittelfeltet er samtidig rydda i samsvar med nytt oppdatert plankart.

Fråsegn/merknader i samband med varslinga med våre kommentarar:

Det kom inn tre fråsegn/merknadar i samband med varslinga.

1. Harald Mundal i e-post av 6.11.17 som vil sikre seg at endringa ikkje har eller får noko å seie for hans tomt.

Planleggar sitt svar:

Planleggar kan stadfeste at den mindre endringa ikkje får noko å sei for tomta til Harald Mundal.

2. Fylkesmannen i Hordaland har ingen merknader til reguleringsendringa.
3. Statens vegvesen vil at ein skal ta med rekkefølgekrav for austside av fylkesvegen. I tillegg vil dei ha inn at tiltak knytt til fylkesveg skal vere godkjent av Statens vegvesen knytt til utarbeidd byggeplan. Statens vegvesen har også kommentarar til tekniske teikningar til gang- og sykkelanlegget og har innspel til å trekkje krysset til bustadfeltet lengre sør.

Planleggar sitt svar:

Den mindre endringa vil omfatte tilhøva på venstra side av fylkesvegen.

Vi har tatt ut og endra tekst til § 2.6.1 som var formelt feil (og sto i gjeldande føresegner) og lagt til tekst om fylkesvegen.

§ 2.3.20 er utvida og omfattar no og byggeplan som skal godkjennast av Statens vegvesen.

Statens vegvesen sine kommentarar til tekniske teikningar vedkjem ikkje dette planarbeidet, og er ikkje aktuelt i samband med den mindre endringa som er ynskt.

Konklusjon:

Innspel er vurdert og tatt omsyn til der dei er relevant.

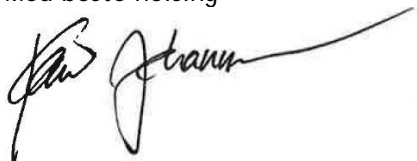
Verknadar av mindre endringa for eksisterande plan, planID:12602010000100

Endringa får PlanID: 12602010000800. Gjennomført og godkjent mindre endring vil gjere planen meir fleksibel i høve til å byggje ut feltet etappevis innanfor planområdet utan å øydeleggje intensjonane i planen om gode uteopphaldsareal, gode og trygge gangvegtrasear, samt trygg skuleveg.

Vidare saksgang.

Etter gjennomgang av innspel og merknader meiner vi at planen kan gjennomførast som ein mindre endring og sendast Radøy kommune for vidare sakshandsaming.

Med beste helsing



Kari Johannesen
Dagleg leiar/Planleggar
Ard arealplan as

Tlf.: 55 31 95 00/958 32 614

Vedlegg:

- Varslingsliste - sjå neste side
- Gjeldande plankart datert: 13.09.11
- Gjeldande plankart datert: 03.05.18
- Gjeldande føresegner datert: 13.09.11
- Oppdaterte føresegner datert: 11.05.18

VARSLINGSLISTE:

Naboar:

Gnr.	Bnr.	Eigedomen si adresse		
79	102	Statsminister Michelsens veg 38	5230	PARADIS
79	104	Radøyvegen 585	5938	SÆBØVÅGEN
79	109	c/o Claus Pletten Sletta	5939	SLETTA
79	110	c/o I.K.Lykke AS Postboks 2431 Sluppen	7005	TRONDHEIM
79	1	Sæbøvegen 215	5938	SÆBØVÅGEN
79	22	Øvre Austmarka 9	5938	SÆBØVÅGEN
79	21	Stølen 26	5911	ALVERSUND
79	20	Øvre Austmarka 11	5938	SÆBØVÅGEN
79	16	Øvre Austmarka 2	5938	SÆBØVÅGEN
78	3	Sæbøvegen 247	5938	SÆBØVÅGEN
79	23	Øvre Austmarka 8	5938	SÆBØVÅGEN
79	36	Nordre Austmarka 64	5938	SÆBØVÅGEN
79	28	Øvre Austmarka 4	5938	SÆBØVÅGEN
79	2	Sæbøvegen 227	5938	SÆBØVÅGEN
79	19	Johan Berentsens vei 133	5163	LAKSEVÅG
79	4	Sæbøvegen 239	5938	SÆBØVÅGEN

Andre:

RADØY KOMMUNE	RADØYVEGEN 1690	5936	MANGER
STATENS VEGVESEN REGION VEST	ASKEDALEN 4	6863	LEIKANGER
BKK NETT AS	POSTBOKS 7060	5020	BERGEN
FYLKESMANNEN I HORDLAND	POSTBOKS 7310	5020	BERGEN
HORDALAND FYLKESKOMMUNE	POSTBOKS 7900	5020	BERGEN
NGIR	LINDÅSVEGEN 1260	5956	HUNDVIN