

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
049/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	18.09.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	18/2753	19/11950

Plansak 12602019000100 Detaljregulering - Urhaug Søndre - gbnr 45/6 Manger - framlegg til 1.gong offentleg høyring og ettersyn

Saksopplysingar: Bakgrunn

Planområdet gjeld Gnr/Bnr. 45/6, mfl. i Radøy kommune. Gjeldande planstatus i kommuneplan er bustadføremål. Forslagstillar og grunneigarar er Advokatfirma Mikkel Mundal AS, plankonsulent er Arkoconsult AS.

Føremål med planen er tilrettelegging for bustader med tilhøyrande veg og grøntareal. Tal planlagde nye bustader 6-8 stk. og arealet på planområde er 9757 m2 og er lokalisert på Urhaug.

Det var oppstartmøte med planavdelinga i 09.01.2019. Oppstart vart varsla 11.02.19.

Ved merknadsfrist til oppstart sitt utløp var det kome inn totalt 7 offentlege fråsegner. Det kom inn 3 private merknader. Merknadene er kommentert i eige skjema.

Namn:	Merknad:	Forslagsstillar kommentar	Rådmann kommentar
Fylkesmannen i Vestland	Minnar om strengt strandsonevern og omsyn til kulturverdiar i området. Ynskjer ikkje nye tiltak.	Naustføremål lagt inn berre omkring eksisterande naust. Eigen omsynsone for bevaring av kulturmiljø. Opnar ikkje for nye tiltak.	Teke til vitande
Hordaland Fylkeskommune	Ber om at planarbeidet legg særleg vekt på merknadane knytt til kulturminne og strandsone,		Teke til vitande
NVE	Generell informasjon	Vert teke med i den vidare planlegginga	Teke til vitande
Statens Vegvesen	Statens vegvesen bed generelt om at følgjande tema vert tekne omsyn til i reuleringsplanprosessar: - Plassering og utforming av	Vegen i nord er ikkje knyta mykje trafikk på i dag. Det er per i dag kun to einingar som nyttar	Rådmannen er sam i at denne plan følgjer nyleg regulering for Urhaug.

	naudsynte tiltak knytt til riksveg / fylkesveg (kryss, avkøyrslar, busslommer, tilbod til mjuke trafikantar mm) - Tilhøva for mjuke trafikantar mellom varsla planområde og nærliggjande målpunkt (til dømes busshaldeplassar, skule mm) - Byggjegrænse til riksveg / fylkesveg. - Vegtrafikkstøy - Tekniske teikningar i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker.	denne vegen. Med ei planlagt auke på ca. 6 einingar på denne vegen er behovet for oppgradering ikkje stort. Rekkefølgekrava knytt til oppgradering av krysset mellom fylkesvegen og kommunalveg som er tillagt reguleringsplan for Urhaug skal vidareførast i denne planen.	PlanID: 12602016000700 ref. SV9
Bergen Hamn Kystverket	Ingen merknad Ingen merknad		
NGIR	Det bør vurderast moglegheit for nedgravne avfallsløysingar. I tillegg er det viktig at tilkomstvegar – til hentestadar – har tilstrekkeleg breidde og tåler tilstrekkeleg akseltrykk, slik at renovasjonsbilen kan nytta dei. Hentestadane bør liggja i eit område som er plant, og renovasjonsbilen må kunna gjera operasjonar utan å vera til hinder for anna ferdsel.	Det er i denne saka tale om ei utbygging på ca. 8 nye einingar. I tillegg er det 2 einingar i området frå før av. Det er gjort vurderingar om det er økonomisk forsvarlig å lage til ei nedgrave løysing her. Dette kan etter vår vurdering ikkje forsvarast og ein vil difor i denne planen gå for tradisjonell løysing med dunkar. Vegen skal oppgraderast etter handbok for veg og gateutforming, Statens Vegvesen, og ein vil setje av nok areal til tøyning av dunkane. Innspela vert teke med vidare i planarbeidet.	Teke til vitande

Evj Borge	To innspel: Veg Tal nye einingar	Vegspørsmål er avklara mellom eigarane. Eksakt tal einingar er ikkje heilt avklara ved oppstart. Nye einingar vil ikkje komme i konflikt med utsyn mot aust.	Teke til vitande
Stig Ove Eidhammer	Er bekymra for verdi på eigen bustad.	Det vil etter vår vurdering ikkje forkomme noko verdiforringelse av aktuell nabo si eigedom. Planen vil bidra til å vidareutvikla området til eit vel etablert bustadområde, og vil såleis samsvara godt med utbygginga Selfallet.	Rådmannen vil visa til at området er avsett til bustad i overordna plan. Korleis vidare utbygging vert , skal avklarast i denne reguleringsplan.
Hildegunn og Asbjørn Aase	Er bekymra for eksisterande rettar i området.	Reguleringsplan endrar ikkje rettar i området.	Teke til vitande.

Etter oppstart med merknadsfrist har Radøy kommune/rådmannen motteke planforslag frå plankonsulent med plankart, planføresegner og planskildring.

Vurdering

Plankart:

Rådmannen vurderer at plankartet er utarbeidd i samsvar med nasjonal produktspesifikasjon for arealplan/reguleringsplan. Planforslaget legg opp til sterkt vern av strandsona, noko rådmannen ser som positivt. Areala ligg innafor område som er sentrumsnære og avsett til bustad i overordna plan. Rådmannen vurderer difor at ei relativt tett utnytting må vera mogeleg. Ein ser elles at det er sett av tilstrekkeleg areal til leik, grøntareal og parkering. Oppstillingsplass for NGIR bossdunkar er også ivareteke. Rådmannen vurderer at plankartet, slik det ligg føre, kan leggst ut til offentleg høyring og ettersyn.

Planføresegner:

Det er knytt rekkjefølgekrav til planen. Desse er knytt mot ferdigattest for nye bustader. Føresegnene samsvarer godt med tilsvarande for naboplanen «Urhaug bustadområde» PlanID: 12602016000700 som nett er godkjend. Det er knytt turvande føresegnar til utbyggingsføremåla og samstundes lagt in føresegn for omsyn i planen. Rådmannen vurderer at planforslaget sine føresegnar kan leggst ut til offentleg høyring og ettersyn.

Planskildring:

Rådmannen vurderer at planskildringa har god struktur med innleiing, skildring av planområdet, skildring av ny arealbruk, konsekvensvurdering og ROS analyse. Planskildringa bør gje eit godt grunnlag for å forstå planen sine intensjonar. Rådmannen vurderer difor at planforslaget si planskildring kan leggest ut til offentleg høyring og ettersyn.

Konklusjon

Rådmannen rår til at planforslag (plankart, planføresegner og planskildring) for detaljregulering Urhaug Søndre (PlanID 12602019000100) vert lagt ut til 1.gong offentleg høyring og ettersyn i samsvar med reglane i plan- og bygningslova.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune vedtek med heimel i plan- og bygningslova §12-10 og §12-11 å leggja ut planforslag for detaljregulering Urhaug Søndre (PlanID 12602019000100) til 1.gong offentleg høyring og ettersyn slik den ligg føre i vedlagte plandokument.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 049/2019**PLT - handsaming:**

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune vedtek med heimel i plan- og bygningslova §12-10 og §12-11 å leggja ut planforslag for detaljregulering Urhaug Søndre (PlanID 12602019000100) til 1.gong offentleg høyring og ettersyn slik den ligg føre i vedlagte plandokument.

Vedlegg:

Plankart 20.08.19

Føresegner Søndre Urhaug 24.06.19

Planskildring 24.06.19