



Arkoconsult AS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/477 - 14/10440

Saksbehandlar:
Kjersti Flatråker
kjersti.flatraker@radoy.kommune.no

Dato:
25.09.2014

Plansak 12602014000100 - Detaljregulering - Bøvågen Næringspark - vurdering av innsendt planforslag

Radøy kommune mottok 17. september 2014 framlegg til reguleringsplan for Bøvågen Næringspark. Planen skal leggjast fram for politisk handsaming for vedtak om høyring og offentleg ettersyn.

Føremålet med planarbeidet er delvis i tråd med overordna plan. Delar av arealet har næringsføremål og delar av området har arealføremål LNF (landbruk, natur og friluftsliv).

Radøy kommune krevjar normalt overleveringsmøte ved innsending av planframlegg, men det var i denne saka semje mellom utførande plankonsulent Arkoconsult AS og planavdelinga i kommunen om at reguleringsplan er liten og at overleveringsmøte ikkje var naudsynt. Planavdelinga har no vurdert planen og ser at det hadde vore tenleg med eit overleveringsmøte.

Framlegg til reguleringsplan for Bøvågen Næringsplan inneheldt dei dokument lova krev; planskildring, plankart og føresegner. Plandokumenta stettar ikkje krav til kvalitet.

Generelt vil kommunen peike på at det er viktig å lese korrektur av planføresegner mot kart, sånn at føresegnene ikkje inneheld tema som ikkje finnast i kartet og motsett.

Planavdelinga har følgjande merknader til planframlegget:

Planskildringa

Planskildringa er fint lagt opp med alle tema ein skal vurdere i ein slik sak, men vurderingane er knappe og er ikkje tilfredsstillande på fleire punkt, til dømes omtale av dagens bruk av området, born og unge sine interesser og ROS-analyse.

1. Landbruk: Omtale av landbruk er upresist. Til dømes: «*Ikkje noko av områda vert nytta til landbruk eller har vore det tidlegare*» s. 16 i planskildringa.
2. Born og unge sine interesser: I oppstartsmøte mellom planleggjar og kommunen vart det peika på at dette området vert nytta mykje då det ligg eit idrettsanlegg «vegg-i-vegg». I planen er det tenkt

nytte same vegtilkomst som idrettsanlegget. I tillegg er området mykje nytta som utgangspunkt for turar i skogen.

3. ROS: I Radøy kommune sin overordna ROS-analyse er fare for skogbrann peika på som ein stor trussel. Dette er ikkje nemnt i ROS-analysen til denne planen.
4. Kommenterarar til innspel for oppstart er litt knappe. Særleg den i frå Statens vegvesen. Skal t.d. dagens avkjørsle til GT-lakk stengjast? I så fall må det gå fram av planen.

Plankart og føresegner

5. I planframlegget er det lagt inn ein grøn buffersone mot naboeigedomane og LNF-areala. Denne er satt til vegetasjonsskjerm og skjermplanting. Me vurderer det slik at det må setjast av ei faresone og branngate her. Då er det viktig at det ikkje er høge vekstar i sona.
6. Innafor næringsområda er det satt arealføremål «Forretning». Arealformålet forretning og «forretning» i pkt 1.2.1 i føresegnene må takast ut. Alternativt må det presiserast i føresegnene at det ikkje kan etablerast detaljhandel i området.
7. I plankartet er sidearealet til tilkomstvegen satt av til friområde. Dette bør vere vegareal/grøntareal til veg. Det må knytast føresegner til arealføremålet.
8. Anna veggrunn er med i føresegner og teiknforklaring, men ikkje vis med bokstavkode i kartet.
9. Det er ikkje samsvar mellom omgrepa brukt i kart, teiknforklaring og føresegner. Til dømes: o_KV01 (i kart) – Veg (i teiknforklaring) – Køyreveg (i føresegner). Alle bokstavkoder i kart skal omtalast i føresegnene og omgrep i føresegner og teiknforklaring må vere lik.
10. Alle formål/bokstaver vist i kart skal omtalast i føresegnene. Til dømes : «f_KV02 og f_KV03 er felles køyreveg».....
11. Det er vist eit arealformål B/T er med i kartet, men dette er ikkje med i føresegnene. I teiknforklaringa er det brukt «Øvrige kommunaltekniske anlegg».
12. Mjuka trafikantar må sikrast tilkomst til idrettsanlegg og friområde. Det skal leggjast inn fortau/gang- og sykkelveg langs hovudinnkjørsle frå fylkesvegen og langs hovudvegen mot Bøvågen.
13. Planeringshøgder må inn i plankartet eller føresegner.
14. Det kjem ei høgspenlinje inn i planområdet frå nord som må markerast med omsynssone.
15. Det er ikkje vist i teiknforklaringa kva som er juridisk bindande symbol
16. Føresegner punkt 1.1.1, 1.setning: Sett inn «/ferdigattest» etter bruksløyve.
17. Føresegner punkt 1.1.1, 2. setning : Formuler som nytt, sjølvstendig rekkefølgekrav i eiga pkt.
18. Føresegner punkt 1.1.1, 2.avsnitt : Henvisning til Radøy kommune sin VA-norm må strykast. VA-rammeplan skal godkjennast av kommunen. Stryk «/løyve» slik at bare «rammeløyve» vert ståande.
19. Føresegner punkt 1.1.1, 3. avsnitt : I siste avsnitt står det avfallsanlegg ein plass og renovasjonsanlegg ein plass. Er dette det same eller to forskjellige ting? Rekkefølgekrav må vere knytt til et tiltak/formål som er vist i kartet med tilhøyrande føresegner.
20. Referansar til lovar og forskrifter må ut av føresegnene. Stryk punkt: 1.1.2 og 1.1.7.
21. Konkretiser eller ta ut punkt: 1.1.3 og 1.1.4,
22. Ikkje bruk forkortingar utan å fyrst skrive heilt ut kva bokstavane tyder, t.d. AVT i punkt 1.3.2.
23. Punkt 1.1.5 i føresegnene om overvatn må løysast i VA-rammeplan og treng ikkje stå i føresegnene.
24. Det skal knytast rekkjefølgjekrav til etablering av fortau/gang- og sykkelveg: «*før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest på tiltak innafor næringsområde skal det etablerast fortau/gang- og sykkelveg i tråd med plankartet*».

Tilbakemelding vert gjeve skriftlig som avtalt, men kan drøftast i eit møte om plankonsulenten ynskjer det.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Kjersti Flatråker
arealplanleggjar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.