



Fylkesmannen i Hordaland  
Postboks 7310  
5020 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/1260 - 14/11484

Saksbehandlar:

Kjersti Flatråker

kjersti.flatraker@radoy.kommune.no

Dato:

22.10.2014

## Plansak 12602012000100 - reguleringplan - Olsvollstranda næringsområde - mindre endring - oversending for uttale

Radøy kommune gjer framlegg om å gjøre mindre endringar i reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde med heimel i plan- og bygningslova § 12-14.

Reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde tredde i kraft frå vedtakstidspunktet 03.09.14, jf. pbl. § 12-4.

Rekkefølgekrav i pkt. 2.3.5 om opparbeiding av veg og fortau har fått ein utilsikta verknad for alle søknadspliktige tiltak innafør planområdet.

Samstundes har det som følgje av ein mindre endring i plankartet før endeleg godkjenning vorte nokre feil i tilvisingar i føresegnene pkt. 2.3.4, 3.2.19, 3.2.27 og 5.1.1.

Det er problematisk å dispensere frå ein nyleg vedteken plan som har vorte til gjennom ein open prosess, og rådmannen vil tilrå ein mindre endring i planen for å rette opp ovannemnde.

### Utilsikta verknad av rekkefølgekrav

Gjeldande føresegner pkt 2.3.5:

*Interne tilkomstveger og tilhøyrande fortau fram til og med avkjørsle til det aktuelle føresegnsområdet skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak innanfor føresegnsområdet.*

Føresegnene pkt. 2.3.5 vil få den konsekvens at opparbeiding av veg og fortau i samsvar med plan vil måtte skje heilt frå avkjørsle mot fylkesveg til aktuell eigedom, også på strekningar det per i dag er eksisterande veg av god standard. Dette er ikkje ein tilsikta verknad av planen. Intensjonen med plankartet har vore å setje av tilstrekkeleg areal for framtidig utviding av veg og fortau i samband med utviding av industriområdet.

Eksisterande avkjørsle mot fylkesveg skal flyttast i samsvar med rekkefølgekrev i pkt 2.3.4. Dette vil medføre endringar for f\_KV02. Det vil ikkje vere hensiktsmessig at rekkefølgekrev for sørlege del av f\_KV02 slår inn før rekkefølgekrev for etablering av nytt kryss mot fylkesvegen slår inn.

Rekkefølgekrevet gjeld vidare for eit kvart tiltak, også for mindre tiltak på allereie bygd eigedom. Dette vil gje urimelege infrastrukturkostander for små tiltak og er ikkje ein tilsikta verknad av planen.

Rekkefølgekrev i pkt. 2.3.5 bør avgrensast til ny veg som må opparbeidast som tilkomst til nye eigedomar, og ikkje gjelde veg som allereie er opparbeid. Ein vil då oppnå at nye veger i området vert opparbeid i samsvar med plan i tråd med utbygging av området. Differensiering av rekkefølgekrev som gjeld veg og fortau vil samstundes ta i vare vidare utvikling av bygde eigedomar i planområdet, utan urimelege infrastrukturkostander.

Rekkefølgekrev for oppgradering av eksisterande veg bør knytast til det tidspunkt eksisterande industriområde utvidas med dei nye områdene heilt nord og heilt sør i planområdet. Spesielt etablering av industrikai bør utløyse krav til oppgradering av eksisterande veg og fortau.

### **Retting av tilvisingsfeil i føresegnene**

Fleire rekkefølgekrev viser til formål NO3 føresegnssområde # 19, 20 og 21. Grunna endring av ein kotehøgde i planen, og der av deling av eit føresegnssområde i to, vart nummerering av føresegnssområda endra før endeleg godkjenning. Tal føresegnssområder vart endra frå 21 til 22. Dei opphavlege føresegnssområda NO3 # 19, 20 og 21 er i vedteke plankart nummerert NO3 # 20, 21 og 22. Opphavleg føresegnssområde NO3 # 16 er i vedteke plankartet endra til NO2 # 16.

Føresegnene pkt 2.3.4 vert retta som følgjer:

*Opparbeiding av nytt vegkryss mellom o\_KV01 og f\_KV02 inkludert gang- og sykkelvegar frå f\_KV02 og langs o\_KV01 i sørleg retning, fram til plangrense i sør, skal ferdigstillast før bruksløyve/ferdigattest vert gjeve innanfor NO3 ~~#19, #20 og #21~~ #20, 21 og 22 samt N4.*

Føresegnene pkt. 3.2.19 vert retta som følgjer:

*Maksimum byggehøgde for ~~NO3~~ NO2 #16 er kote +63 moh. Planeringshøgde er kote +53 moh.*

Føresegnene pkt 3.2.27 vert retta som følgjer:

*Alle tiltak og framtidig aktivitet innanfor føresegnssområde ~~#19, #20 og #21~~ #20, 21 og 22 innanfor NO3 samt heile NO4 skal ta omsyn til føremåla friområde og bustader i sør. Innanfor desse områda kan det etablerast lettare industri, lager, kontor og liknande.*

Føresegnene pkt 5.1.1 vert retta som følgjer:

*Naturområde, NAT01 – NAT08, skal virke som ein buffersone mellom næringsområdet og fylkesveg, mellom køyvevegareal, f\_KV04, og sjøareal, SFS02, i sving ned mot kai og mellom NO4 og NO3 ~~#19, #20 og #21~~ #20, 21 og 22. Innanfor NAT01 – NAT08 skal eksisterande vegetasjon takast vare på.*

*Innanfor NAT01 – NAT08 skal eksisterande vegetasjon i størst mogeleg grad takast vare på. Skjøtsel er tillate slik at områda framstår som ryddige.*

### **Framlegg til endring**

#### **Nytt pkt 2.3.4**

*Opparbeiding av nytt vegkryss mellom o\_KV01 og f\_KV02 inkludert gang- og sykkelveggar frå f\_KV02 og langs o\_KV01 i sørleg retning, fram til plangrense i sør, skal ferdigstillast før bruksløyve/ferdigattest vert gjeve innanfor NO3 #20, #21 og #22 samt NO4.*

#### **Nytt pkt 2.3.5**

*Nye interne tilkomstveger og tilhøyrande fortau, frå eksisterande tilkomstveg og fram til og med avkjørsle til det aktuelle føresegningsområdet, skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak innanfor føresegningsområdet.*

*f\_KV02, f\_KV03 og f\_KV04 med tilhøyrande fortau skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i f\_H01.*

*f\_KV02 fram til avkjørsle til f\_KV09, f\_KV09 fram til avkjørsle til f\_KV10 og f\_KV10 skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i NO3 # 20.*

*f\_KV02 fram til avkjørsle til f\_KV04, f\_KV04 fram til avkjørsle til f\_KV05 og f\_KV05 fram til avkjørsle for NO3 # 21 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i NO3 # 21.*

*f\_KV02 fram til avkjørsle til f\_KV04, f\_KV04 fram til avkjørsle til f\_KV05 og f\_KV05 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i NO3 # 22.*

*f\_KV02 fram til avkjørsle til f\_KV09 og f\_KV09 skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak i NO4.*

#### **Nytt pkt 3.2.19**

*Maksimum byggehøgde for NO2 #16 er kote +63 moh. Planeringshøgde er kote +53 moh.*

#### **Nytt pkt 3.2.27**

*Alle tiltak og framtidig aktivitet innanfor føresegningsområde #20, 21 og 22 innanfor NO3 samt heile NO4 skal ta omsyn til føremåla friområde og bustader i sør. Innanfor desse områda kan det etablerast lettare industri, lager, kontor og liknande.*

#### **Nytt pkt 5.1.1**

Naturområde, NAT01 – NAT08, skal virke som ein buffersone mellom næringsområdet og fylkesveg, mellom køyvevegareal, f\_KV04, og sjøareal, SFS02, i sving ned mot kai og mellom N04 og N03 #20, 21 og 22. Innanfor NAT01 – NAT08 skal eksisterande vegetasjon takast vare på. Innanfor NAT01 – NAT08 skal eksisterande vegetasjon i størst mogeleg grad takast vare på. Skjøtsel er tillate slik at områda framstår som ryddige.

## Uttale

Det er planstyresmakta sin vurdering at dette er endringar innafør hovudtrekka i reguleringsplanen og at endringa kan handsamast som ein mindre endring etter plan- og bygningslova § 12-14.

Før saka vert lagt fram for politisk handsaming og vedtak vert fatta skal saka «forelegges berørte myndigheter, og eierne og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg», jf. plan- og bygningslova §12-14(3).

Plandokumenta ligg på kommunen sin heimeside

<http://www.geoweb.no/braplan/planInnsyn.jsp?kildeid=1260&planid=12602012000100>

Merknad kan sendast Radøy kommune, Radøyvegen 1690, 5936 Manger eller på e-post til [postmottak@radoy.kommune.no](mailto:postmottak@radoy.kommune.no)

Det vert sett frist for å komme med uttale til **21.11.2014**.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland  
leiar teknisk forvaltning

Kjersti Flatråker  
arealplanleggjar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### Mottakarar:

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	BERGEN
Hordaland Fylkeskommune - Regionalavd.	Postboks 7900	5020	BERGEN
Jorunn Nesheim og Jon Askeland	Sæbøvegen 249	5938	SÆBØVÅGEN
A R Hamre AS	Solesjøen 17	5943	AUSTRHEIM
Gro Borgund			
Harald Hilmar Strand	Austesundvegen 14	5938	SÆBØVÅGEN
Haakon Lyseknappen	Langtovegen 10	5137	MJØLKERÅEN

**Mottakarar:**

Jon Olsvoll	Olsvollvegen 100	5938	SÆBØVÅGEN
Kjersti og Roald Inge Olsvold	Olsvollvegen 84	5938	SÆBØVÅGEN
Olav Kolås	Hellandsneset 44	5936	MANGER
Ottar Olsvold	Olsvollvegen 85	5938	SÆBØVÅGEN
Plastinvent AS	Radøyvegen 717	5938	SÆBØVÅGEN
RadøyGruppen AS			
Ragnvald Valle	c/o Linda Skår, Seimsstranda 343	5912	SEIM
Rannveig og Jostein Tjore	Litlevika 59	5914	ISDALSTØ
Rune Bergsnes		6290	HARAMSØY
Skule Solheim	Snarøyveien 111	1367	SNARØYA
Solberg Scandinavian AS	Radøyvegen 721	5938	SÆBØVÅGEN
Svein Sellevold	Lurevegen 950	5912	SEIM
Trude Quam	Austesundvegen 18	5938	SÆBØVÅGEN
Åge Petersen			