

SØKNAD OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR MANGER TORG ID NR: 12602010000200, GODKJENT 18.06.2013 I RADØY KOMMUNE.

På vegne av tiltakshavar Rema 1000 vil Ard arealplan as sende inn søknad om mindre endring av delar av reguleringsplan for Manger torg med ID nr. 12602010000200, Radøy kommune med gnr 45 bnr 418 m.fl. med heimel i plan og bygningsloven § 12-14. Tiltakshavar Rema 1000 ynskjer endringar i gjeldande **planføresegner og plankart**.

For å få eit prosjekt som let seg realisere vart det gjennomført eit arbeidsmøte den 21.05.15 mellom Radøy kommune, Rema 1000 som tiltakshavar, Grieg arkitekter som ansvarleg søker for utbygginga og Ard arealplan for søknad om mindre endring.

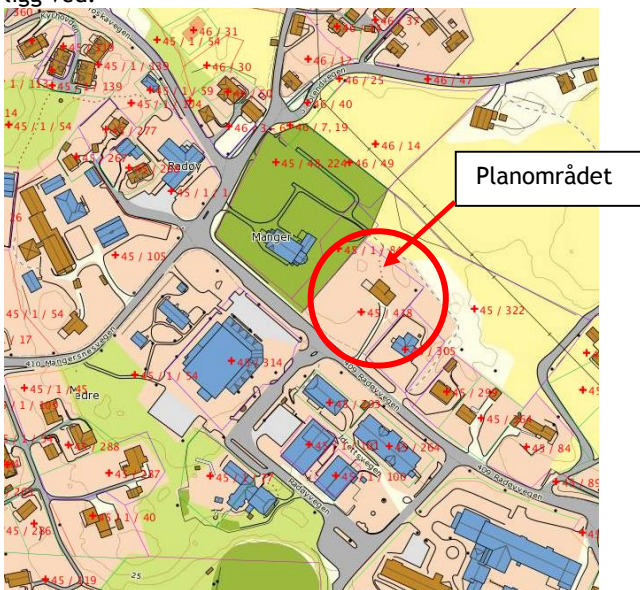
Planområdet ligg sentralt på Manger og har vore gjennom ei omfattande planprosess fram mot godkjent plan i 2013. Likevel ser ein ved realisering av planen at det er nokre forhold som bør endrast for å få fram eit betre resultat ut frå dei ynskje ein har i dag. I opphavleg godkjent plan frå 2013 var det planlagt bustad, forretning og kontor. Same føremål vert ståande etter søknad om mindre endring, men ein vel i denne omgang å berre realisere forretning.

Det vart gjennomført varslings for mindre endring med utsending av brev til naboar/gjenbuuarar/offentlege instansar den 20.03.15 med varslingsfrist sett til den 20.04.15.

Oversikt over motekne fråsegn/merknadar med våre svar ligg lengre bak i denne søknaden.

I samband med varslinga kom det inn tre fråsegn /merknadar. Den siste frå Hordaland fylkeskommune motteke den 24.04.15. Hordaland fylkeskommune meiner det er uheldig at rekkefølgekravet vert endra til at berre to av tre gangvegar skal ferdigstillast når det vert gjeve bruksløyve til butikken. Ynskt endring var i § 2.3.2. Det er uproblematisk for tiltakshavar å halde fram med rekkjefølgekravet slik det står uendra, og søknaden endrast difor på dette punktet og føresegna vert ikkje endra for gangvegane.

Når den omsøkte endringa no vert trekt, og ut frå dei to andre merknadene som er kome inn, vurderer vi det som uproblematisk å søkje om at søknaden vert handsama som ei **mindre endring**. Kopi av motekne fråsegn/merknadar ligg ved.



Figur 1 Planområdet si plassering på Manger i Radøy kommune.

Følgjande endringar vart søkt om: Sjå i figur 2. kva endringane som var ynskt.

Søknaden omfattar endringar både i planføresegner og plankart. Gjeldande føresegner med våre framlegg til revisjonar ligg ved.

Først fylgjer endringar i planføresegnene datert 7.06.13.

1. Endre rekkefølgekrav

I paragraf 2.3.2 vart det opphavleg laga eit rekkefølgekrav som dekkjer alle køyrevegar og gangvegar. Tiltakshavar ynskte å vente med å realisere alle tre gangvegar og dermed å dele opp dette rekkefølgekravet. Det var gangveg f_G02 ein ynskte å vente med.

Då Hordaland fylkeskommune såg det som uheldig å endre rekkefølgekravet på dette punktet vert søknaden endra og punktet trekt attende. Gjeldande paragraf omfattar alle tre gangvegar. Alle tre gangvegar skal vere realisert samstundes som det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til B/F/K01-02. Føresegn § 2.3.2 vert ikkje endra.

2. Høgde på bygg

Tiltakshavar ynskjer å bygge eit bygg som er to meter lågare enn det planen legg opp til. Det er ikkje noko problem i seg sjølv å bygge lågare, men når det i tillegg til høgder i § 3.4.3 står kva nivå ferdig golv skal ha og tiltakshavar ynskjer eit lågare bygg enn det § 3.4.6 opnar for må denne endrast til + 29,20.

Gjeldande paragraf: 3.4.6 Nivå for ferdig golv i næringsareal for B/F/K/01 er + 31.

Oppdatert paragraf: 3.4.6 Nivå for ferdig golv i næringsareal for B/F/K/01 er ~~+31~~ **+ 29,20**.

3. Rette opp feil tekst og manglande føresegn

Gangveg f_G03 er ikkje teken med under § 4.3. Ved oppdatering av føresegnene er det på sin plass å gjere også dette. For å gjere det enno meir forvirrande er denne omtala som f_GV03 i plankartet. Rett nemning er f_G03 til liks som dei andre gangvegane. Radøy sokn ynskjer å få inn at gangvegen skal kunne fungere for større køyrety. I tillegg ynskjer dei moglegheit for at gangvegen skal kunne stengast for trafikk med bom.

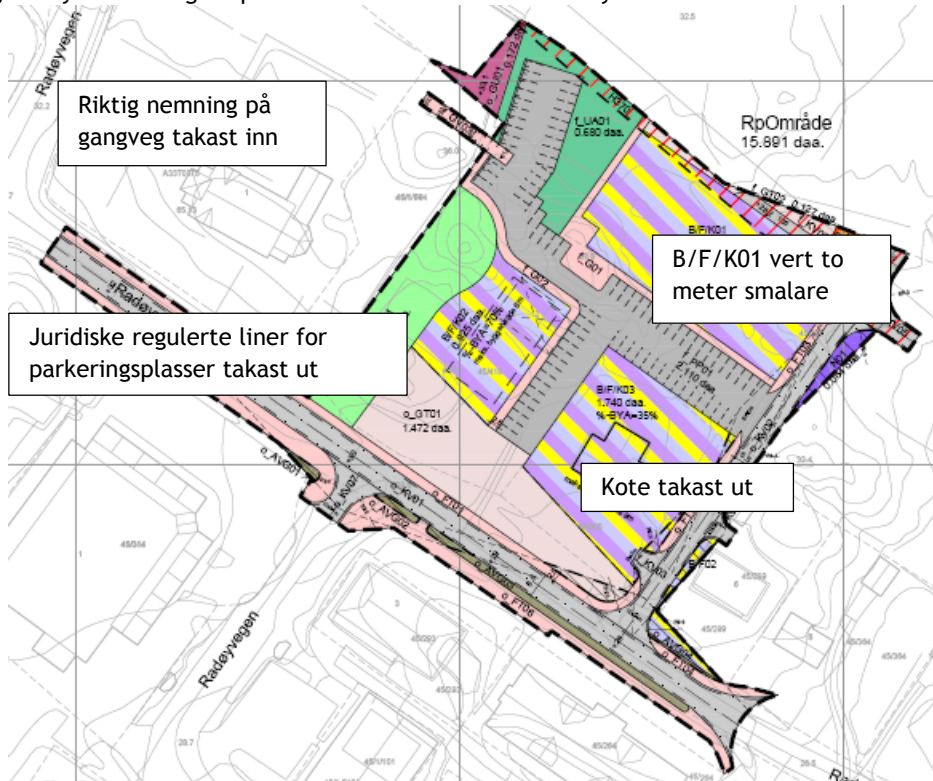
Evt. meirkostnader for å gjere gangvegen køyrande og evt. framtidig oppsetjing av bom takast av Radøy sokn.

Gjeldande paragraf: 4.4.2 Gangareal f_G02 er gangareal langs etter parkeringsplass f_PP01 i nordvest og B/F/K02.

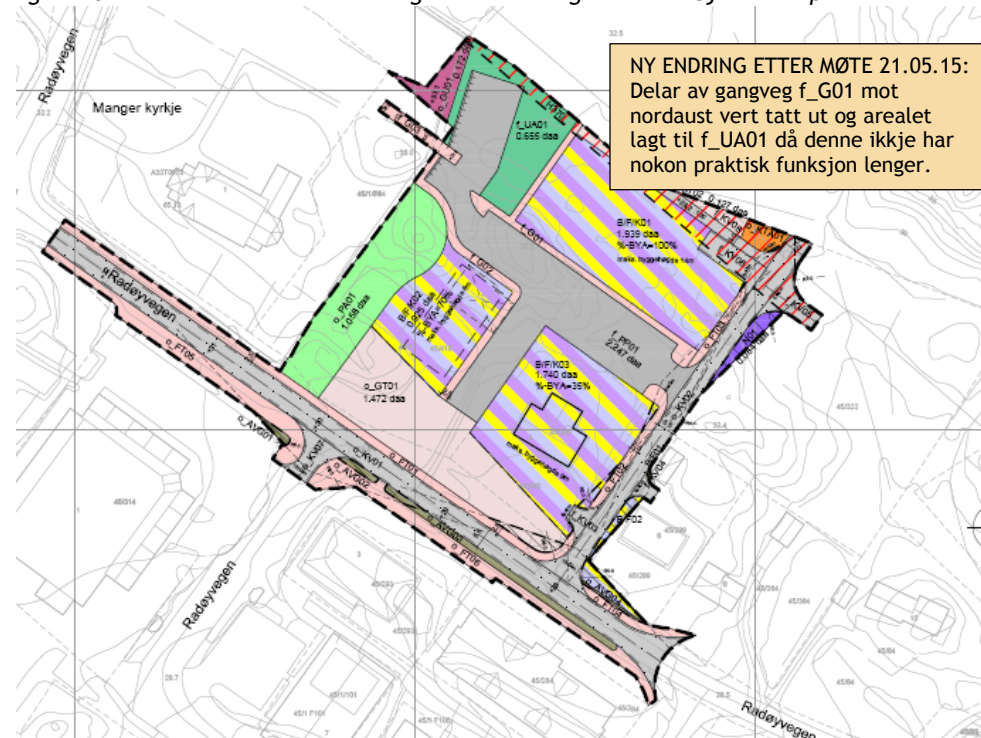
Oppdatert paragraf: 4.4.2 Gangareal f_G02 **og 03** er gangareal langs etter parkeringsplass f_PP01 i nordvest og B/F/K02. **f_G03 skal vere køyrande, og om det er trong for det kan det setjast opp bom for gangvegen.**

Endringer i plankart datert 25.11.13. Dette er kartet som vart nytta ved varsling om mindre endring 20.03.15.

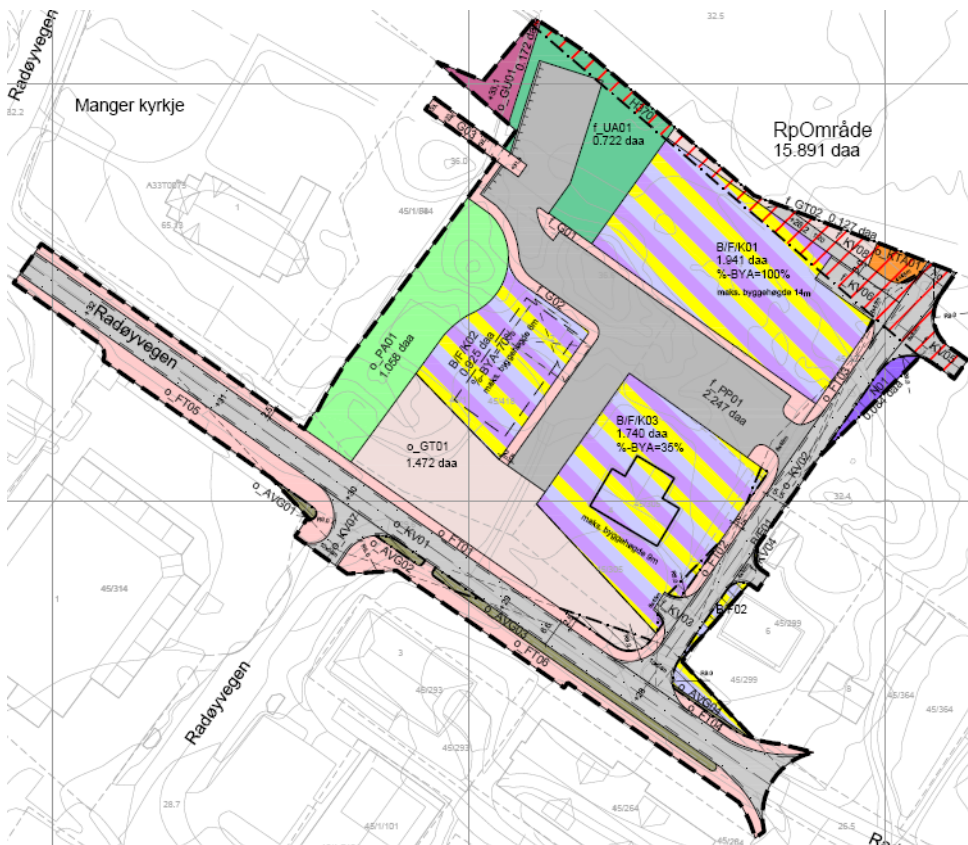
Figur 4 syner endringer i plankartet etter møtet med Radøy kommune 21.05.15.



Figur 2 Oversikt over omsøkte endringer ved varsling 20.03.15. Gjeldande plankart.



Figur 3 Plankart etter søknad om mindre endring. Kommentar er ny endring etter møte med Radøy kommune.



Figur 4 syner endeleg plankart utan del av gangveg f_G01 mot nordaust.

4. Kote på veg

Kote på veg o_KV02 vert tatt ut då ein ynskjer å leggje vegen lågare enn det planen legg opp til.

5. Breidde på parkeringsplass

Breidde på parkeringsplass f_PP01 mellom B/F/K01 og B/F/K03 bør vere 2 meter breiare. Føremålsområdet B/F/K01 vert då tilsvarende 2 meter smalare.

6. Juridiske liner

Ein ynskjer å ta vekk juridisk regulerte liner for parkeringsplassar i f_PP01 - 03. Rett og slett fordi dette ikkje er i samsvar med prosedyrane for korleis ein regulerer parkeringsplassar i dag.

7. Gangveg

Tidlegare omtalte gangveg f_GV03 i plankartet får rett nemning f_G03 til liks med dei andre gangvegane i planen.

8. Anna - delar av gangveg f_G01

Delar av gangveg f_G01 som i dag går mot nordaust i gjeldande plankart vert tatt ut då denne ikkje vil gå langs etter bygget (bygget vert mindre enn det planen syner) og er ikkje lenger nødvendig for tilrettelegging for tilkomst til bustadene i bygget som opphavleg planlagt for B/F/K01. Bustader er ikkje lenger med i søknaden som skal realiserast.

Fråsegn/merknader i samband med varslinga med våre kommentarar:

Det kom inn tre fråsegn i samband med varslinga.

1. Fylkesmannen i Hordaland har ingen merknader til reguleringsendringa.
2. Radøy sokn påpeikar at gangveg GV03 må stetta trongen for å vere ei tilkomst for større køyrety og kunne fungere som køyreveg. Gangvegen kan gjerne stengast for anna trafikk.

Planleggar sitt svar:

- Gangvegen har tre meters breidde i plankartet. Ein tek inn i føresegnene at gangveg f_G03 - som vert rett nemning etter endringa - skal vere køyrande.
 - I samråd med kommunen har ein lagt til i planføresegna at det vert høve til å stenge gangvegen.
 - Evt. meirkostnader for å gjere gangvegen køyrande og evt. framtidig oppsetjing av bom takast av Radøy sokn.
3. Hordaland fylkeskommune kjem med fråsegn om at dei ser det som uheldig at gangveg frå fylkesveg til daglegvarebutikken ikkje skal vere ferdigstilt når det vert gjeve bruksløyve til butikken.

Planleggar sitt svar:

- Det er uproblematisk for tiltakshavar å behalde planføresegna som den står. Alle gangvegar vert opparbeidd i samsvar med § 2.3.2. Ynskje frå tiltakshavar vert trekt.

Avslutning/oppsummering

På bakgrunn av det som er kommentert av fråsegn / merknadar, i tillegg til saksutgreiinga i vårt brev og eksisterande reguleringsplan med sitt reguleringsføremål og dei føringar som ligg i plankartet/planføresegner, vert det med dette søkt om **mindre endring** for gnr 45 bnr 418 m.fl.

Oppdatert plankart og føresegner ligg ved. Endra/nye føresegner er markert med raudt i nytt dokument for føresegner m/fotnotar og desse er i samsvar med nytt oppdatert plankart. Begge datert 28.05.15.

Vennleg helsing



.....
Kari Johannesen
Adm./ Samfunnplanleggar
Tlf: 958 32 614/55 31 95 00
E-post: kj@ardarealplan.no

Vedlegg:

- 1 Gjeldande planføresegner for Manger torg datert 7.06.13
- 2 Oppdaterte planføresegner for Manger torg datert 28.05.15
- 3 Gjeldande plankart for Manger torg datert 25.11.13
- 4 Oppdatert plankart for Manger torg datert 28.05.15
- 5 Varslingsliste - sjå under. Oppdatert med ny adresse for ny utsending ved returpost.
- 6 Innkomne merknadar

Ard arealplan
.....

Nygårdsgaten 114 • 5008 Bergen • +47 55 31 95 00 • post@ardarealplan.no • www.ardarealplan.no

5 VARSLINGSLISTE:

ETTERNAVN	FORNAMN	AVDELING	ADRESSE	POSTNR	STED
RADØY	KOMMUNE		RADØYVEGEN 1690	5936	MANGER
MANGER	INDREMISJON*	v/Arne Hetlebakke	Hellandsvegen 269	5936	MANGER
MANGER	KYRKJE		RADØYVEGEN 1690	5936	MANGER
ROALD	VATNØY*		Littlevika 33	5914	Isdalstø
IDRETTSVEIEN 3 AS			IDRETTSVEGEN 3	5936	MANGER
RADØY	SOKN		IDRETTSVEGEN 1	5936	MANGER
STATENS VEGVESEN		REGION VEST	ASKEDALEN 4	6863	LEIKANGER
BKK NETT AS		NETTPROSJEKT	POSTBOKS 7060	5020	BERGEN
FYLKESMANNEN I		KOMMUNAL- OG	POSTBOKS 7310	5020	BERGEN
HORDALAND		SAMFUNNSPLANAVDELINGA			
HORDALAND			POSTBOKS 7900	5020	BERGEN
FYLKESKOMMUNE		PLANSEKSJONEN			
NGIR			LINDÅSVEGEN 1260	5956	HUNDVIN

* kom i retur - sendt ut på nytt.