



Notat

Til:

Kopi til:

Saksbehandler: Teknisk forvaltning/Tonje Nepstad Epland

Vår referanse: 14/1926 - 19 / PlanID - 12602011000400, FA - L12, HistSak - 11/1034

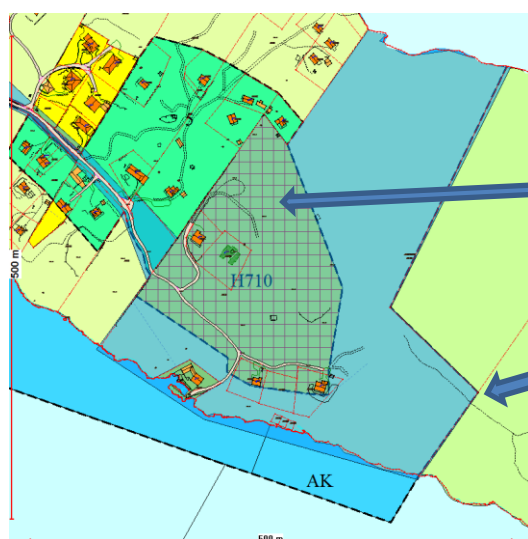
Dato: 03.11.2015

Emne: Notat - Mangersnes bustadområde - trekk av sak 070/2015

Vurdering av e-post frå Atle Jensen av 03.11.15 vedkommande framlegg til reguleringsplan for Mangersnes bustadområde, sak 070/2015 i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 04.11.15:

«Da planforslaget slik det foreligger er i strid med gjeldende kommuneplan, burde det vært avvist og returnert til forslagsstiller for oppretting i forhold til lovverket. I denne sammenheng er det også svært relevant at forslagstiller helt har sett bort ifra tidligere innsigelse fra Fylkesmannen i Hordaland i forbindelse med dette planlagte boligområdet på Mangersneset, og grunnen til at innsigelsen i sin tid ble trukket. Skulle man likevel fremme planen slik den nå foreligger, vil jeg minne om at den da er KU-pliktig etter Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven, § 2 bokstav d, siden arealet i strid med gjeldende kommuneplan er på 33 dekar.»

Planstatus overordna plan



Område satt av til bustad i
Kommuneplan

Plangrense for
kommunedelplan for
Manger

Opstartsmøte

Det er i referat frå oppstartsmøte 03.10.2013 kryssa av for «Planforslaget vil samsvara med overordna plan.»

Det er difor ikkje sett krav til KU.

Kart frå oppstartsvarsel



Planområdet vart seinare i prosessen redusert frå 134 til 96 dekar ved at plangrensa mot nord vart endra.

Uttale til oppstartsvarsel frå Fylkesmannen i Hordaland av 22.10.13:

«Planformålet er i strid med overordna plan, då området hovudsakleg er synt som LNF føremål. Kommunen må vurdere om planen utløyser krav til KU.»

E-post av 23.10.13 frå forslagsstiller, Weglo Design AS, Kommentar til Fylkesmannen sin merknad:

«Vil bare informere om at området som er tenkt til boliger ikke lenger ligger som et LNF området i kommuneplanen. Område er endret til boligformål. Håper dette er oppklarende.»



Kart vedlagt e-posten

Innsending av planframlegg 21.04.2015



Plankart

Frå planskildringa side 33:

Planområdet er vist som bustader i kommuneplanens arealdel, og forslaget kjem ikkje i konflikt med overordna plan.

Frå planskildringa side 35:

Planframlegget er i samsvar med overordna planar.

Skjema for oppsummering av merknader – Forslagsstiller sin kommentar til Fylkesmannen i Hordaland sin merknad

Plannamn	Mangersneset, gnr. 44, bnr. 2 mfl., Radøy kommune
PlanID.	
Saksnummer	
Utarbeida av	Vibeke Weglo, Weglo Design, Plan & Landskap AS
Datert/Revidert	15.04.2014

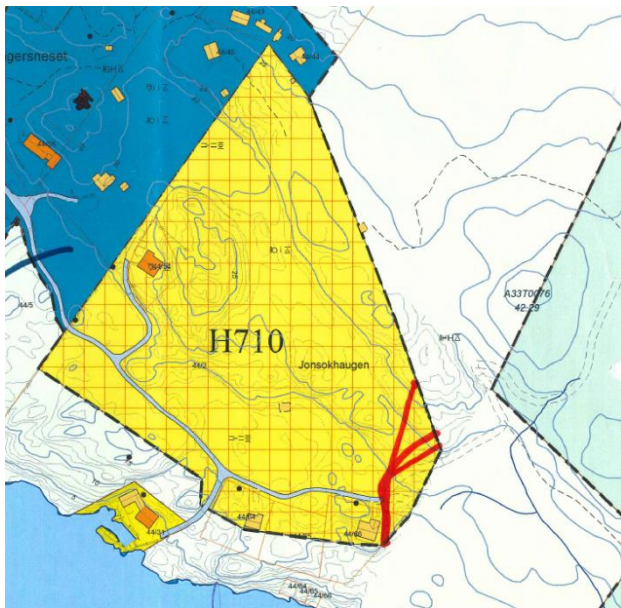
Avsendar	Hovudpunkt i merknad / uttales	Forslagsstillers kommentar
4. Fylkesmannen i Hordaland 22.10.2013	<ol style="list-style-type: none">1. Planområdet er i strid med overordna plan, da området hovudsaklig er synt som LNF-foremål.2. Kommunen må vurdere om planen3. Det er viktig å ta vare på eksisterande landbruksareal. Dette gjeld også veg. I tillegg må strandsoneverdiene til leggjast stor vekt. Dei går ut i frå at planlagd bygging vert trekt vekk ifrå strandsona.	<ol style="list-style-type: none">1. Reguleringsplane er i tråd med Kommuneplanen der området ligger inne som bustadsformål.2. Kommunen har vurdert til at område ikkje utløyser KU.3. Området der ny bustader er regulert inn er det i hovudsak friluftsområde. Det har tidligare vært noko beite der. Langs den kommunale vegen er det nokre steder jordbruksareal. Ved utviding av vegbane og fortau langs denne kommunale vegen vil noko-lite av jordbruksareal gå tapt.

Prosess kring Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023

Når bustadområdet på Mangersnes vart lagt inn i Kommuneplanen i 2011 hadde Fylkesmannen i Hordaland motsegn ut i frå negative konsekvensar for det fysiske landskapet, strandsona, friluftsliv og kulturlandskap. Fylkesmannen trekte sin motsegn ved brev av 01.09.2011 med følgjande grunngjeving:

«Etter dialogmøte med kommunen 18.08.2011 og synfaring i området 28.08.2011 vart litt av det mest eksponerte området i sørvest (feilskrift for søraust), sett av til byggeområdet for bustader, tatt ut av planen. (...) Buffersoner mot tilgrensande LNF-areal, samt gode landskapstilpassingar må få stor vekt i vidare planarbeid i området.

Etter innsendt revidert kartutsnitt datert 26.08.2011 trekkjer Fylkesmannen motsegna mot Mangersnes.»



Kart 26.08.2011 – raud strek viser området som vert teke ut som bustadområde

Det ligg også føre landskapsanalyse for området frå kommuneplanprosessen.

Vurdering

Planadministrasjonen har på bakgrunn av opplysningar gitt i oppstartsmøte, i e-post frå forslagsstillar og i merknadsskjema lagt til grunn at bustadene er plassert innafor området som er lagt ut som bustadområde i overordna plan. Forslagsstillar har ikkje på noko tidspunkt tatt opp med administrasjonen at det skal leggjast bustader i LNF-området, og administrasjonen sin vurdering av planframlegget er gjort på feil grunnlag.

Sak 070/2015 er lagt fram for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn som ein plan i tråd med overordna plan. Merknad frå Fylkesmannen i Hordaland er tilbakevist frå forslagsstillar med grunngjeving i at reguleringsplanen er i tråd med overordna plan. Det er ikkje utarbeidd lovpålagt KU for bustadområdet som ligg i LNF-området, jf. forskrift om konsekvensutgreiing § 2.

Det er administrasjonen sin vurdering at plansaken etter dei nye opplysningane er mangelfullt utredd slik den no ligg føre. Planadministrasjonen rår til at sak 070/2015 vert trekt frå sakslista, og sendt tilbake til forslagsstillar for omarbeiding i tråd med overordna plan.

Radøy, 03.11.2015

Tonje Nepstad Epland