

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
080/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	16.12.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	15/927	15/14017

Plansak 12602015000300 Manger torg - detaljregulering - søknad om mindre endring

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Ard arealplan AS søker på vegne av REMA butikk eigedom AS om mindre endring av reguleringsplan for Manger torg. Endringane gjeld planføresegner §§ 2.3.2, 2.3.6 og 2.3.10, jf. søknaden mottatt 17.11.15:

*I paragraf 2.3.2 vart det opphavleg laga eit rekkefølgekrav som dekkjer alle køyrevegar og gangvegar innanfor planområdet. Planleggar har i vedlagt notat **vedlegg 1** vist at plankartet er utforma for å vere i samsvar med planen for Manger sentrum frå 2008. Vegsystemet i denne planen er delvis realisert med fortau på sørsida av Radøyvegen FV409. Rundkøyning som ligg i planen for Manger sentrum er ikkje realisert, og det er uvisst kva tid det vil skje. Når den vert realisert vil det naturleg følge at vegen på motsett side av planområdet også vert snevra inn i samsvar med planen for Manger sentrum.*

Gjeldande paragraf 2.3.2:

Køyrevegar og gangvegar i planområdet skal vere dimensjonert som vist i planen og skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til B/F/K01 - 02.

Ny paragraf 2.3.2:

Køyrevegar KV02- 06 og gangvegar G01- 03 i planområdet skal vere dimensjonert som vist i planen og skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til B/F/K01 - 02.

Gjeldande paragraf 2.3.6:

Fortau frå o_PA01 fram til og med o_FT04 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til B/F/K01- 02.

Ny paragraf 2.3.6:

Fortau frå o_PA01 og fram til og med frisktlinja o_FT04 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til B/F/K01- 02.

Det er opplyst i søknaden at omsynet bak endringa i pkt 2.3.6 er å byggje så mykje fortau at trafikktryggleik er teken i vare, men ikkje å etablere starten av den framtidige rundkøyringa.

Då det ikkje er aktuelt å realisere rundkøyringa no, er det heller ikkje ynskjeleg eller trong for å snevre inn hovudvegen på motsett side av veggen. Det er difor også søkt om endring av § 2.3.10. Endringa i § 2.3.10 er gjort i samsvar med innspel frå Statens vegvesen.

Gjeldande paragraf 2.3.10:

Kryss på motsett side av hovudvegen skal snevrast inn i samsvar med reguleringsplan for Manger sentrum før avkjørsle til B/F/K01 – 02 kan takast til bruk.

Ny paragraf 2.3.10:

Ved ferdigstilling av rundkøyring på Fv 409 i samsvar med reguleringsplan for Manger sentrum skal kryss ved Coopbygget innsnevrast mot Fv 409.

Der er ingen endringar i plankartet.

Planstatus

Manger torg er eit regulert område i Manger sentrum, søraust for kyrkja. Området er regulert til føremål forretning, kontor og heilårsbustader, med tilhøyrande infrastruktur og grønt areal.

Detaljregulering av Manger torg med planID 12602010000200 vart godkjent med vedtak i møte i kommunestyret 05.12.2013. Det er godkjent ein mindre endring i planen 10.06.2015.



Grunngeving av søknaden

Søknad om ny endring av detaljplan for Manger torg er grunnjevne med at planen etter endringane

skal vere gjennomførbar og føreseieleg.

Varsel om søknad om mindre endring

Søknad om mindre endring er varsla naboar og offentlege etatar i brev med frist for merknader 09.11.2015. Innan fristen var det kome fråsegn frå 3 offentlege etatar.

Nr.	Frå	Dato
1.	Hordaland fylkeskommune	9.11.2015
2.	Fylkesmannen i Hordaland	30.10.2015
3.	Statens vegvesen	3.11.2015

Lovgrunnlag

Søknad om mindre reguleringsendring skal handsamast etter plan- og bygningslova § 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan:

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innanfor hovudtrekkene i reguleringsplanen.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken foreleggjes berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune er etter gjeldande delegasjonsreglement delegert mynde til å handsame søknad om mindre endring av reguleringsplan.

Vurdering

Søknad om endring av plan kjem som resultat av møte mellom tiltakshavar, konsulentar og Statens vegvesen. Grunngevinga for søknaden ligger i notat frå møte med Statens vegvesen:

Ved realisering/prosjektering ser en at planbestemmelsene kan tolkes. For å ha en felles forståelse med Statens vegvesen om hvordan bestemmelsene skal tolkes, og rekkefølgen av realiseringen av dem ble det den 26.08.15 gjennomført et møte mellom partene. Hensikten med møtet fra Rema 1000 sin side er å kunne realisere planen, på en fra deres syn realistisk måte.

Det er rekkjefølgjekrava i planen som hadde tolkingsrom som partane ville presisere. Framlegg til reguleringsendring gjeld såleis rekkefølgekrav i §§ 2.3.2, 2.3.6 og 2.3.10.

Statens vegvesen er vegstyresmakt for fylkesvegen gjennom Manger sentrum. Statens vegvesen stiller krav til teknisk utforming av fylkesveg og til trafikktryggleik, særleg for mjuke trafikantar. Trafikktryggleik er særst viktig i ein tettstad som Manger med lokal trafikk til ulike servicetilbod, i tillegg til gjennomgangstrafikk.

Rådmannen vurderer det som viktig å oppretthalde og etablere god samanheng mellom dei ulike delane av Manger sentrum når det no kjem forretningar på begge sidar av hovudvegen. Det skal

vere trygt å ferdast både med bil og til fots.

Endringane som no er søkt om har skjedd i samråd med Statens vegvesen, og det er rådmannen sin vurdering at trafikksikkerleiken er teke i vare.

Vurdering av innkomne fråsegner

Hordaland fylkeskommune:

Fylkeskommunen har inga vesentlege merknadar til søknad om reguleringsendring.

Planleggjar sitt svar:

Ikkje kommentert.

Rådmannen sin vurdering:

Teke til vitande.

Fylkesmannen i Hordaland:

Fylkesmannen har inga merknadar til reguleringsendringa.

Planleggjar sitt svar:

Ikkje kommentert.

Rådmannen sin vurdering:

Teke til vitande.

Statens vegvesen:

Statens vegvesen er samd i dei endringane som er vist i planføresegnene, men er opptatt av at innhaldet i føresegn § 2.3.10 vert vidareført til det tidspunkt ein kan realisere rundkøyringa på Manger. Rundkøyringa er eit viktig moment i den framtidige infrastrukturen på Manger og omtalte kryss må snevrast inn ved realisert rundkøyring. Vegvesenet har framlegg om denne ordlyden for

§ 2.3.10. Ved ferdigstilling av rundkøyring på Fv 409 i samsvar med reguleringsplan for Manger sentrum skal kryss ved Coopbygget innsnevrast mot Fv 409.

Planleggjar sitt svar:

Framlegg til tekst vert teke inn i nye føresegner.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen er ikkje usamd i å ta innhaldet i merknaden inn i føresegnene, men ynskjer at det vert nytta ein meir presis nemning enn «...kryss ved Coopbygget» då dei kan flytte eller endre namn.

Rådmannen gjer framlegg om at teksten i § 2.3.10 vert endra til:

Ved ferdigstilling av rundkjøring på fv 409 i samsvar med reguleringsplan for Manger sentrum skal kryss mellom vegane o_KV07 og o_KV01 opparbeidast i tråd med gjeldande plan.

Konklusjon

Slik rådmannen vurderer søknaden vil ein mindre endring av reguleringsplan gje ein tenleg løysing som tek i vare både utbygger sine interesser, trafikktryggleik og andre ålmenne interesser.

Rådmannen rår til at søknad om mindre endring av detaljregulering for Manger torg vert godkjent med ein endring av formuleringa i § 2.3.10.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Mindre endring av reguleringsplan for Manger torg med planID 12602010000200 føresegnene §§ 2.3.2, 2.3.6 og 2.3.10 vert vedteke på vilkår om slik endring av tekst i § 2.3.10:

Ved ferdigstilling av rundkjøring på fv 409 i samsvar med reguleringsplan for Manger sentrum skal kryss mellom vegane o_KV07 og o_KV01 opparbeidast i tråd med gjeldande plan

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-14.

Ny planID etter endring vert 12602015000300.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 080/2015

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Mindre endring av reguleringsplan for Manger torg med planID 12602010000200 føresegnene §§ 2.3.2, 2.3.6 og 2.3.10 vert vedteke på vilkår om slik endring av tekst i § 2.3.10:

Ved ferdigstilling av rundkjøring på fv 409 i samsvar med reguleringsplan for Manger sentrum skal kryss mellom vegane o_KV07 og o_KV01 opparbeidast i tråd med gjeldande plan.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-14.

Ny planID etter endring vert 12602015000300.

Vedlegg:

Plansak 12602010000200 Manger torg - detaljregulering - søknad om ny mindre endring

Alle fråsegn frå varsling om mindre reguleringsendring Manger torg oktober 2015

Føresegner Manger torg - bustad og næringsområde 2015_E1

Føresegner Manger torg - bustad og næringsområde 2015_E 2

Føresegner Manger torg - bustad og næringsområde 2015_E 2

Notat_presisering av tilrettelegging_ Manger Torg_møte med SVV_26.08.15

Søknad om NY mindre endring Manger torg 17.11.15

Varsling av mindre endring Manger torg 5

10018_Manger torg_plankart_28.05.15_A2