

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
012/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	16.03.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/472	16/1443

Plansak 12602011000200 - områdeplan - Austmarka/Storheim Kalnes - handsaming for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Ard Arealplan AS har levert framlegg til områderegulering for Austmarka/Storheim/Kalnes til handsaming i kommunen for utlegging til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Føremål med planarbeidet

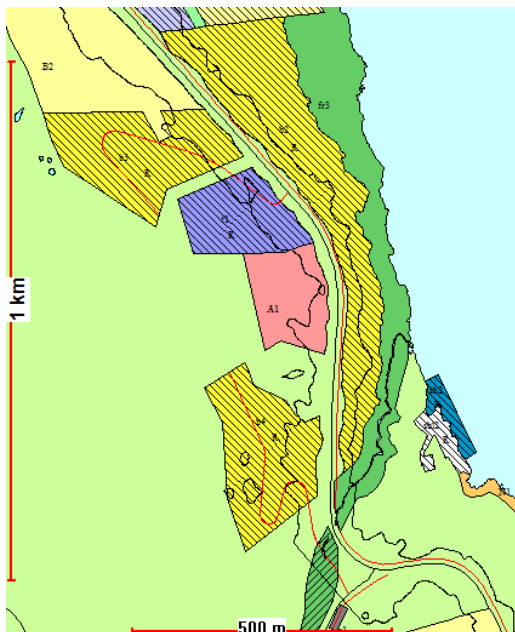
Frå planskildringa s.7:

Intensjonen med planforslaget er å leggje til rette for bustader, barnehage, småbåthamn og samanhengande infrastruktur for bustadområde og servicetilbod.

Målet med områdeplanen er å legge til rette for stadstilpassa bustadbygging og småbåthamn. Samtidig vil planen legge til rette for ein samanhengande infrastruktur som til dømes sikrar gang- og sykkelveg til Sæbø skule og langsetter riksvegen. Det vil leggest stor vekt på å ivareta viktige grøndrag og at næringsverksmed skal kunne fungere i sameksistens med Tjorehagen, eksempelvis bygg retta mot turisme, besøkssenter for Tjorehagen, hotell og konferansesenter.

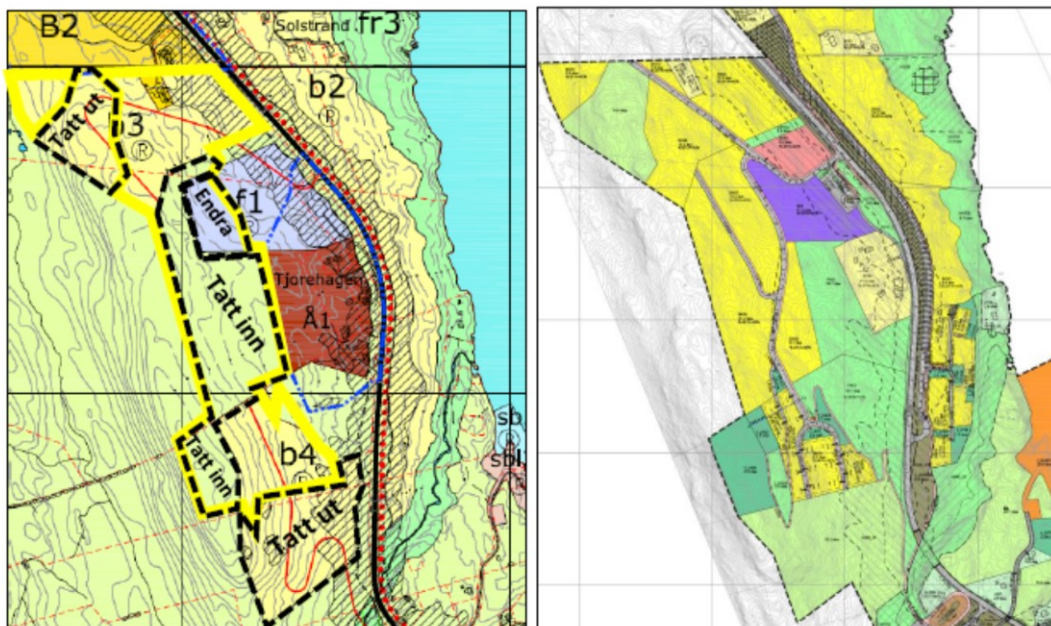
Tilhøve til overordna plan

Overordna plan for området er Kommunedelplan for Radøy sør som no er innlemma i Kommuneplanen for Radøy.



Kommunedelplan Radøy sør

Framlegg til områderegulering er i hovudsak i tråd med overordna plan, men det er gjort nokre mindre endringar i arealbruk:



Figur 20: Utsnitt som viser område for maktebytte. Til venstre er kommunedelplanen med markeringar. Gult synar bustadareal i områdeplanen, og sortstipla liner syner endringar som er gjort i områdeplanen i høve til kommunedelplanen. Til høgre er utsnitt av forslag til områdeplan.

Kommunedelplan for Radøy sør har i føresegnene pkt. 2.4 krav til utbyggingsrekkefølge:

Utbygging kan ikkje skje før naudsynte tekniske anlegg og samfunnstenester er etablert. Naudsynte anlegg og tenester skal gå fram av føresegner i reguleringsplan.

Gang- og sykkelveg skal inn i alle nye reguleringsplanar etter prinsipp lagt i kommunedelplanen. Leike- og uteopphaldsareal i nye bustadområde skal vere opparbeidd

og ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for bustader. Ved regulering av nye areal til bustad skal skule- og barnehagekapasitet vurderast.

Bustadareala skal byggjast ut i følgjande rekkjefølgje: Bustadområde b4 kan fyrst byggjast ut etter at B2, b3 og b2 er bygt ut.

Omsynet bak krav om utbyggingsrekkefølgje er i hovudsak å sikre utbygging av infrastruktur i takt med utbygging av bustadområdene, herunder etablering av trygg skuleveg.

Krav til utbyggingsrekkefølgje i kommunedelplanen er i framlegg til områderegulering endra til rekkefølgjekrav for etablering av infrastruktur, herunder gang- og sykkelveg.

Planområde

Etter ynskje frå Radøy kommune var RV 565 sør for Storheimstø opphavleg tatt inn i planområdet.



Planområde frå oppstartsvarsel

I framlegg til områderegulering som no er mottatt er vegstrekninga frå grense mot Lindås og over Kalnes tatt ut av planområdet. Plangrensa er endra i samråd med Radøy kommune, som ein følgje av krav frå Statens vegvesen til avkjørslesanering som var utfordrande å få til. For å kome vidare i planprosessen ser rådmannen det som tenleg at vegstrekningen, som i utgangspunktet ikkje har noko med ny bustadområder å gjere, er tatt ut.

Planprosess

Oppstart av planarbeid vart varsla 27.04.2011.

Framlegg til områdeplan vart handsama av Hovudutval for plan, landbruk og teknisk og utvalet fatta

29. januar 2014, sak 08/14, vedtak 1. gongs høyring og offentleg ettersyn:

PLT-008/14 VEDTAK:

Områdeplan for Austmarka – Kalnes vert godkjent og kan leggjast ut til fyrste gongs høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

- 1. Det må leggjast inn sikker tilkomst for gåande og syklende frå bustadareala i vest til Sæbø skule. Løysinga må inn både i plankartet og føresegnene med rekkjefølgjekrav om ferdigstilling før det vert gjeve bruksløyve på bustadane. Ny løysing skal godkjennast av rådmannen før det planen vert lagt ut.*
- 2. Gang- og sykkelveg i frå BK13 og sørover mot Storheimsstø og ny bussterminal kryssar Storheimselva. Her må gang- og sykkelvegen teiknast inn med bru øve elva.*
- 3. Køyrevegar inn til bustadfelta skal vere nemnt som felles og ikkje offentleg.*
- 4. Barnehage BH01 må ha ein buffer mot bustadareal BK04 nordom. Grøn stripe må inn i kartet.*
- 5. Landbruksområde LL02 må endrast til felles friområde eller friluftsområde.*
- 6. LB01 og LB02 ved Storheimsstø må endrast til LNF. Areal rundt eksisterande bustader kan få LNF-spreidd busetnad tillete.*
- 7. Det må setjast av areal for teknisk anlegg for avløp i planen. Dette må inn i både kart og føresegner.*
- 8. Arealføremål for boss plassar må ha kode 1550 i kartet ikkje 1560.*
- 9. I Tjorehagen er det fleire bygg og her må inn eit delt føremål med park og byggeområde for bygningar og anlegg.*
- 10. Alternative føresegner utarbeidd av Radøy kommune skal nyttast i samband med høyringa med tillegg av tilpassing av dei endringane som vert gjort i planen.*
- 11. Rådmannen får løyve til å redigere tekst og gjere språklege endringar for å få på plass konsistente plandokument før høyring.*

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-10

Det vart halde overleveringsmøte mellom Ard Arealplan AS og Radøy kommune 22.09.2015. Konkusjonen etter møtet var at plandokumentene framleis hadde trong for omarbeiding og avklaringar, spesielt når det gjeld ivaretaking av trygg skuleveg.

Nytt framlegg til plan med alle plandokument vart levert Radøy kommune 26.01.2016. Planen er vesentleg endra etter vedtak i sak 08/14 og planframlegget vert difor lagt fram for ny handsaming i politisk utval for vedtak om 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Lovgrunnlag

Reguleringsplanar skal handsamast etter plan- og bygningslova kapittel 12.

Etter pbl. § 12-10, jf. § 5-2, skal forslag til reguleringsplan sendast på høyring og leggast ut til offentleg ettersyn med ein frist for merknader på minst 6 veker.

Vurdering

I dei to åra som har gått sidan vedtak i sak 08/14 om fyrste gongs høyring har Ard Arealplan AS i dialog med kommunen og Statens vegvesen jobba med å løyse utfordringane i planen, spesielt utfordringane knytt til trygg skuleveg.

Planarbeidet er delfinansiert av fleire grunneigarar og investorar. Det har vore endringar på forslagsstillarsiden undervegs og det har vore finansieringsutfordringar som har forsinka planarbeidet.

Arealfagleg er det viktig å få ein områderegulering som samordne infrastrukturtiltak i området. Riksvegen går tverst gjennom heile planområdet og legg vesentlege premisser for vidare utbygging.

Det er ynskjeleg å følgje opp overordna plan ved å leggje til rette for bustader i eit området som har ny skule, barnehage, idrettsbane, daglegvarebutikk og fine friluftsområde. Samstundes er det eit viktig prinsipp i planlegginga at nye bustadområde skal vere knytt til skulen med trygge løysingar for gåande og syklende.

For å løyse utfordring med trygg skuleveg, uavhengig av kva delområde som vart bygt fyrst, er det no knytt rekkefølgekrav til etablering av infrastruktur.

Merknader

Merknaden etter oppstartsvarsel er gjennomgått i saksframlegg til sak 08/14.

I og med at riksvegen gjennom planområdet er ein vesentleg premissleverandør for planlegginga har det vore dialog med Statens vegvesen i saka før innlevering av endeleg planframlegg. Plandokumenta har vore til førehandsuttale hjå Statens vegvesen for å forsøke å løyse dei viktigaste elementa knytt til riksvegen før 1. gongs høyring og offentleg ettersyn. Det ligg føre førebels uttale i e-post frå Statens vegvesen av 02.10.15:

Ut i frå det vi har fått oversendt meiner vi at detaljeringsgraden i plankartet ikkje er tilfredstillande. Slik vi ser det vil dette vere ein plan vi vil ha fleire merknader til dersom den blir sendt på høyring slik den ligg føre:

- SKF (Kombinert føremål) må syne planføremål (t.d. veg og veganlegg) fullt ut slik det skal sjå ut når anlegget er ferdig. Vi foreslår å «legge over» føremål «Bestemmesområde» Anlegg- og riggområde (Sosikode 91) jf. PBL 12-7.

Planleggjer sin kommentar: Dette er no endra, og det er lagt til føresegn for «Bestemmesområde» Anlegg- og riggområde.

- G/S breidde må prosjekterast etter Handbok N100, tab E 7. Vi meiner at det skal prosjekterast for trafikk 7 år etter ferdigstilling av anlegget.

Planleggjer sin kommentar: Det er tatt inn mål på alle fortau og gang- og sykkelveier.

- Strekningane som vil verta nytta som skuleveg bør ha minimum 3 meter breidde. Dette legg til rette for at 15-50 gåande og 15-50 syklende/100-300 gåande og opp til 15 syklende kan ferdast samtidig i makstimen (ved skulestart og -slutt).

- Fortau og gang- og sykkelveggar som skal nyttast til kollektivhaldeplass bør vere minimum 3 meter. Dette legg til rette for at opp til 100-300 gåande og opp til 15 syklende kan ferdast samtidig i makstimen (ved arbeidsstart og -slutt).

- Andre fortau og gang- og sykkelveggar bør vere minimum 2,5 meter. Dette legg til rette for at opp til 15 gåande og opp til 15 syklende kan ferdast samtidig i makstimen.

På bakgrunn av desse vurderingane er det gjort følgjande endringar i plankartet:

1) o_FT05 er utvida frå 2,5 til 3 meter.

2) f_FT02 er utvida frå 2,5 til 3 meter.

2) f_FT03 er utvida frå 2,5 til 3 meter.

- Dersom det er meir enn 50 gåande i maxtimen 20 år etter vegopning, skal det dimensjonerast for separat g/s veg jf. tab E7.

Planleggjer sin kommentar: Det er lagt inn gang- og sykkelveg der det er hensiktsmessig. Dette er i stor grad der det ikkje er bustadfelt langs traseen.

- Det må leggjast inn byggegrense mot G/S. Den generelle byggegrensa langs G/S er 15m

Planleggjer sin kommentar: Det er no regulert byggegrense mot infrastruktur, inkludert gang- og sykkelveggar, der kor det er detaljregulering (BB01-10). Ved detaljregulering andre stader i områdeplanen må ein då ta stilling til byggegrensa mot infrastruktur.

- Det må utarbeidast vegprofilar syner at det er tilstrekkeleg areal til skjæring / fylling – gjelder også G/S veg.

Planleggjer sin kommentar: Det er laga for o_KV01-03.

- Det må leggjast inn vegteknisk areal der det er behov for skjæring / fylling.

Planleggjer sin kommentar: Det er vert lagt til ein føresegn som sikrar at det skal settast av 0,5-1 m til vegteknisk areal langs alle veggar (både der det er detaljregulert og der det ikkje er detaljregulert).

- Det må leggjast inn vegteknisk areal langs heile traseen.

Planleggjer sin kommentar: Sjå over.

- Over- og underganger må verre tilstrekkeleg dimensjonert, særleg med omsyn på frihøgde og

breidde.

Planleggjer sin kommentar: *Det er lagt til eit større bestemmelsesområde, slik at rampe f.eks. kan gå i ein sløyfe.*

- *Vi meiner at planen må ha større fokus på avkøyringssanering, særleg sør i planområdet.*

Planleggjer sin kommentar: *Planområdet er nå delt i to delar, og den delen som gjelder for avkøyringssanering er no tatt ut av planforslaget. Fylkesvegen sør for krysset vert tatt ut av denne planen og regulert på eit seinare tidspunkt. Områda i nord vil i denne løysinga fortsatt vere sikra trygge skulevegar, og gangvegar knytt til butikk m.m. Statens vegvesen sitt krav om avkøyrlesaneringar langs sørlege del av fylkesvegen, vert eit svært omfattande arbeid. Dette er avkøyrslar til eksisterande bustader, og ikkje nye utbyggingsområde. Utan kommunale midlar eller utbyggingsinteresser ser vi ikkje moglegheiter for å løyse dette i planarbeidet no. Dette forholdet er avklara med kommunen.*

- *Ordlyden i rekkefølgebestemmingane må strammast opp. No framstår dei som utydlege og lite forpliktande. Ein kan m.a. ikkje legge opp til «god stigning» på G/S jf §3.10.3*

Planleggjer sin kommentar: *Ok. Dette ligg no i § 8.2.1, og ein har skifta ut «god stigning» med «universell utforming».*

Rådmannen sin vurdering:

Slik rådmannen vurderer det har Ard Arealplan AS endra planframlegget i tråd med Statens vegvesen sine krav etter førehandsvurdering.

ROS-analyse

Alle planer har krav om risiko- og sårbarheitsanalyse etter plan- og bygningslova § 4-3.

Planskildringa viser til følgjande:

Ferdsl langs med vegen

Eit sær s viktig moment i denne områdeplanen er å finne ein god løysing for sikker skuleveg til Sæbø skule. Ein slik gang- og sykkelveg vil ikkje berre sikre trygg skuleveg for skulebarna, men den vil være med på å få ned trafikken fordi foreldre ikkje lenger ser det naudsynt å køyre borna til skulen pga. låg standard på skulevegen, og fordi eit slikt tilbod vil gjere det mogleg å sykle til arbeidsstaden for fleire.

Tjorehagen

Tjorehagen er eit viktig element som planen må ta omsyn til. Aktivitet på området satt til f1 skal støtte opp under den funksjonen Tjorehagen har i dag, i tillegg til at den bør leggje til rette for ein vidareutvikling av Tjorehagen og området rundt.

Storheimselva

Omsyn til Storheimselva og områda rundt denne er sær s viktig. Storheimselva har høg

produksjon av sjøaure.

Stormflod

Stormflo kjem av samanfall av høgt astronomisk tidevatn, ver, vind og bølger. Vasstand 230 cm over sjøkart null, i tillegg til høge bølger er vurdert som noko sannsynleg (ei hending per 10 til 50 år) (Hordaland fylkes- ROS). Høg vasstand vil ikkje ha betydelege miljømessige og helsemessige konsekvensar i Radøy kommune, men kan føre til materielle skader.

Innanfor planområdet ligg lågaste bustadeining på kote 78, Småbåthamna og naust må byggjast på ein måte som gjer at dei kan tåle ein stormflod.

Oppsummering ROS-analyse:

Det er tilgrensande fylkesveg som inneber nokon risiko for planområdet. Det er lagt veg parallelt med fylkesvegen og denne vil i hovudsak nyttast som skuleveg og intern tilkomstveg. Det er registrert ei rekke ulykker langs fylkesvegen. Utbetring av kryss og tilrettelegging med kollektivterminal vil truleg gje lågare risiko for mjuke trafikantar. Det er også knytt støy til fylkesvegen som ein skal vere merksam på og nødvendig støyskjerming må til.

På offentleg køyreveg o_KV03 som går parallelt med fylkesvegen er det planlagt/utbygd gangveg på ei side av vegen. Det vil uansett vera noko risiko for ulykker, særleg i samband med gangfelt og anna kryssing av veg.

Konklusjon

Rådmannen vurderer planframlegget som i hovudsak tråd med overordna plan for området. Planframlegget følgjer opp vedtak i sak 08/14 og førebels uttale frå Statens vegvesen. Planframlegget inneheldt dei dokument lov og forskrift krev. Rådmannen rår til at områdeplanen vert lagt ut for høyring og ettersyn.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Områdeplan for Austmarka – Storheim, planID 12602011000200, vert godkjent for 1. gongs høyring og offentlege ettersyn.

Grunngjeving for vedtaket er at planframlegget i hovudsak er i tråd med overordna plan for området.

Vedtaket har heimel i pbl §§ 5-2 og 12-10.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 012/2016

PLT - handsaming:

Leiar for teknisk forvaltning, Tonje N. Nepstad orienterte om arbeidet med områdeplan for Austmarka/Storheim-Kalnes. Ho peika på at bustadområde står sentralt i planen, og at det er lagt inn

relativt store friluftsområde. Rekkjefølgjekrav i planen handlar i særleg grad om omsynet til trygg skuleveg.

Leiar teknisk forvaltning svara på spørsmål.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Områdeplan for Austmarka – Storheim, planID 12602011000200, vert godkjent for 1. gongs høyring og offentlege ettersyn.

Grunngjeving for vedtaket er at planframlegget i hovudsak er i tråd med overordna plan for området.

Vedtaket har heimel i pbl §§ 5-2 og 12-10.

Vedlegg:

Følgerev ny levering_26.01.2016

Vedlegg 1 til følgerev_SVV sine merknader

Vedlegg 2 til følgerev_overleveringsmøte 22.09.2015

11009_2D illustrasjonsplan_felt BB10_26.01.2016_A3

Samla uttale_merknader_Områdeplan_Storheim

11009_Områdeplan-plankart_26.01.2016_30_A1

områdeplan Rev.føresegner_26.01.2016

Planskildring_Områdeplan for Storheim_26.01.2016

Storheim Sitplan rev B 151215

sak til HPLT 29.01.2014