

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
092/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.12.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	16/2118	16/15221

Plansak 12602016000800 - Langhøyane bustadfelt - Mindre planendring av føresegner

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Ard AS har på vegne av Sandland Eiendom AS søkt om mindre endring av detaljregulering Langhøyane Gnr/Bnr 45/416,417 m.fl , Plan ID: 12602011000100.

Bakgrunnen for planendringa er ikkje å endre intensjonen med planen. Området skal framleis byggjast ut slik det er planlagt med alt av vegar, gangvegar, fortau mm. Føresegnene er imidlertid formulert sånn at all teknisk infrastruktur må byggjast ut under eitt. Dette har utbygger i etterkant sett er vanskeleg og lite hensiktsmessig. Behovet for nye bustader på Radøy er begrensa og etterspurnaden etter bustader er ikkje stor nok til at er mogleg eller tenleg å byggje ut heile feltet under eitt. Utbygger ynskjer difor å endre rekkjefølgekrava i føresegnene, slik at utbygginga av feltet kan skje stegvis.



Figur 1: Kart over gjeldande plankart for Langhøyane der det er synt korleis ein meiner utbyggingstrinna bør leggjast opp.

Ut frå ynskje om skissert framdriftsplan i tre trinn vart det difor lagt fram følgjande forslag til mindre

endring av gjeldande planføresegner.

Føresegner som utgår/vert erstatta:

(rød tekst viser kva som utgår, medan blå tekst syner forslag til nye føresegner)

- 2.3.5 ~~Offentlege køyrevogar og kollektivhaldeplassar i planområdet skal vere dimensjonert som vist i planon og skal vere på plass før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadar i feltet. Jf. Handbokl100 frå Statens vegvesen.~~
- 2.3.6 ~~Vogar, fortau og parkeringsplassar skal byggjast ferdig før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til bustadane. Utbygging av infrastruktur og veglys skal skje i takt med utbygging av feltet.~~
- 2.3.10 ~~Gangveg o_G01, o_G02 og f_G05 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor f_BK03, f_BK04, BF04, BF05 og BF12 og vestre del av BF06.~~
For trinn 1 skal køyreveg, o_KV012, o_KV17, o_KV18, med tilhøyrande fortau og gangveg, o_FT09, o_FT10, o_FT13, o_FT14, o_G03, f_G04, f_G05, **samt tilhøyrande veglys og parkering** vere ferdig opparbeida fram til kvar einskild tomt før det kan gjevast bruksløyve til bustadfeltet, **del av BF06 langs o_KV17, BF07-BF11.**
- 2.3.11 ~~Gangveg o_G03 og f_G04 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor BF09, BF10 og BF11.~~
For trinn 2 skal køyreveg, o_KV14, f_KV15, f_KV16, med tilhøyrande fortau og gangveg, o_FT11, o_FT12, o_G01, o_G02, vere ferdig opparbeida fram til kvar einskild tomt, samt køyreveg, o_KV01, fortau o_FT01 og o_FT04, **samt tilhøyrande veglys og parkering** vere ferdig opparbeida før det kan gjevast bruksløyve til bustadfeltet, BF04, BF05, BF12, f_BK03-f_BK06.
- 2.3.12 ~~Fortau langs FV 410 o_FT01 - o_FT04 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til bustadane innanfor planområdet.~~
For trinn 3 skal køyreveg, o_KV04-o_KV06, f_KV07-f_KV11, med tilhøyrande fortau o_FT05-o_FT08, vere ferdig opparbeida fram til kvar einskild tomt, samt køyreveg, o_KV01, fortau o_FT01 og o_FT04, **samt tilhøyrande veglys og parkering** vere ferdig opparbeida før det kan gjevast bruksløyve til bustadane innanfor BF01-BF03, f_BK01, f_BK02, f_BK07 og f_BH01.
- 2.3.13 ~~Fortau o_FT05 - o_FT08 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor BF03, f_BK01, f_BK02 og f_BF07.~~
- 2.3.14 ~~Fortau o_FT09 - o_FT12 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor BF04, BF05 og f_BK04 f_BK06.~~
- 2.3.15 ~~Fortau o_FT13 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor BF08 og BF09.~~
- 2.3.16 ~~Fortau o_FT14 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadane innanfor BF06 og BF07.~~

Framlegg til endring i føresegner - Det som er merka gult handlar om infrastrukturtiltaka.

Framlegg til planendring vart sendt til Radøy kommune, Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland, Statens vegvesen, BKK nett AS, NGIR og grunneigarane i planområdet den 03.11.16. Varslinga var meint å skulle avklare om endring kan gjerast som mindre endring av plan i samsvar med plan- og bygningslova § 12-14.

Det kom følgjande merknader til framlegget:

Hordaland Fylkeskommune:

Samferdsel

Innspel til punkt i føresegna:

2.3.5:

Her vert det føreslått å fjerne kravet om å etablere kollektivhaldeplass i planområdet.

Samferdselsavdelinga støtter dette. I tråd med Kollektivstrategien for Hordaland er det eit mål å følgje dei etablerte kollektivaksane og ikkje etablere system med omvegar.

2.3.6

Punktet er fjerna, og i staden vert det lagt opp til etappevis utbygging vidare i føresegna. Dette er ei grei løysing, men vi saknar at veglys og parkering vert fanga opp i dei følgjande punkta. Ved å la veglys og parkering vere med vidare kan reguleringsendringane akseptertast som «mindre endring».

Konklusjon

Hordaland fylkeskommune har ingen vesentlege merknader til planforslaget ut over merknader knytt til samferdsel. Vi ber om at innspela vert handtert i det vidare planarbeidet.

Planleggjar sin kommentar:

Endring for punkt 2.3.5 er tatt til følgje.

Endring for punkt 2.3.6 er tatt til følgje, veglys og parkering er lagt til under 2.3.10, 2.3.11 og 2.3.12.

Rådmanen sin kommentar:

Det vert teke til vitande at Hordaland Fylkeskommune støttar at handsaming kan gjerast som mindre endring av plan, når punkt om veglys og parkering er teke med.

Fylkesmannen i Hordaland:

Føresegnene slik dei føreligg legg opp til at heile feltet skal byggjast ut samtidig. Dette er ikkje ønskjeleg og ein vert difor nøydd til å gjere nokre endringar i føresegnene.

Fylkesmannen har ingen merknader til dei føreslåtte endringane i føresegnene til planen.

Planleggjar sin kommentar:

Teke til vitande

Rådmanen sin kommentar:

Det vert teke til vitande at Fylkesmannen i Hordaland ikkje har merknader til mindre endring av plan.

Statens Vegvesen:

Statens vegvesen er opptatt av at tilhøva for mjuke trafikantar mellom planområde og nærliggjande målpunkt (t.d. busshaldeplassar, skule m.m.) vert sikra. Den vidare prosessen må syne korleis tilhøva for mjuke trafikantar er tatt i vare på ein tilfredstillande måte, også i anleggfasen med utbygging.

Ut frå framlegg til nye føresegner ser det ut til at Trinn 1 skal realiserast først. Vi meiner at det må gå klart fram korleis Trinn 1 er delaktig i finansiering av tiltak langs fylkesvegen (køyreveg og gang- og sykkelveg.)

I framlegg til føresegner er o KV01, fortau o_FT01 og o_ FT04 nemnt både under Trinn 1 og Trinn 2.

Vi er av den oppfatning at fylkesveg og tilhøyrande anlegg må realiserast på eit tidleg stadium av utbygginga.

Vi ber også om at nemninga Handbok 017 vert erstatta med Handbok N100.

Når det føreligg eit nytt framlegg til plan og føresegner vil vi vurdere om våre interesser er tatt tilstrekkeleg i vare.

Planleggjar sin kommentar:

Tilhøva for mjuke trafikantar – tatt til følgje.

Merknad om trinn 1 - Ikkje tatt til følgje. Det er først i trinn 2 og 3 at den store utbygginga med mange einingar vil finne stad og vi vurderer det difor som rimeleg at finansiering av tiltak langs fylkesveg skal finansierast gjennom trinn 2 og 3. I trinn 1 er det berre lagt til rette for 22 einingar medan det i trinn 2 og 3 er lagt til rette for 102 einingar.

Punkt om KV01, o_FT01 og o_FT04 - Ikkje tatt til følgje. Vi vurderer det som tilstrekkeleg at fylkesveg og tilhøyrande anlegg realiserast i trinn 2.

Endring frå handbok H017 til handbok N100 - Tatt til følgje, er retta.

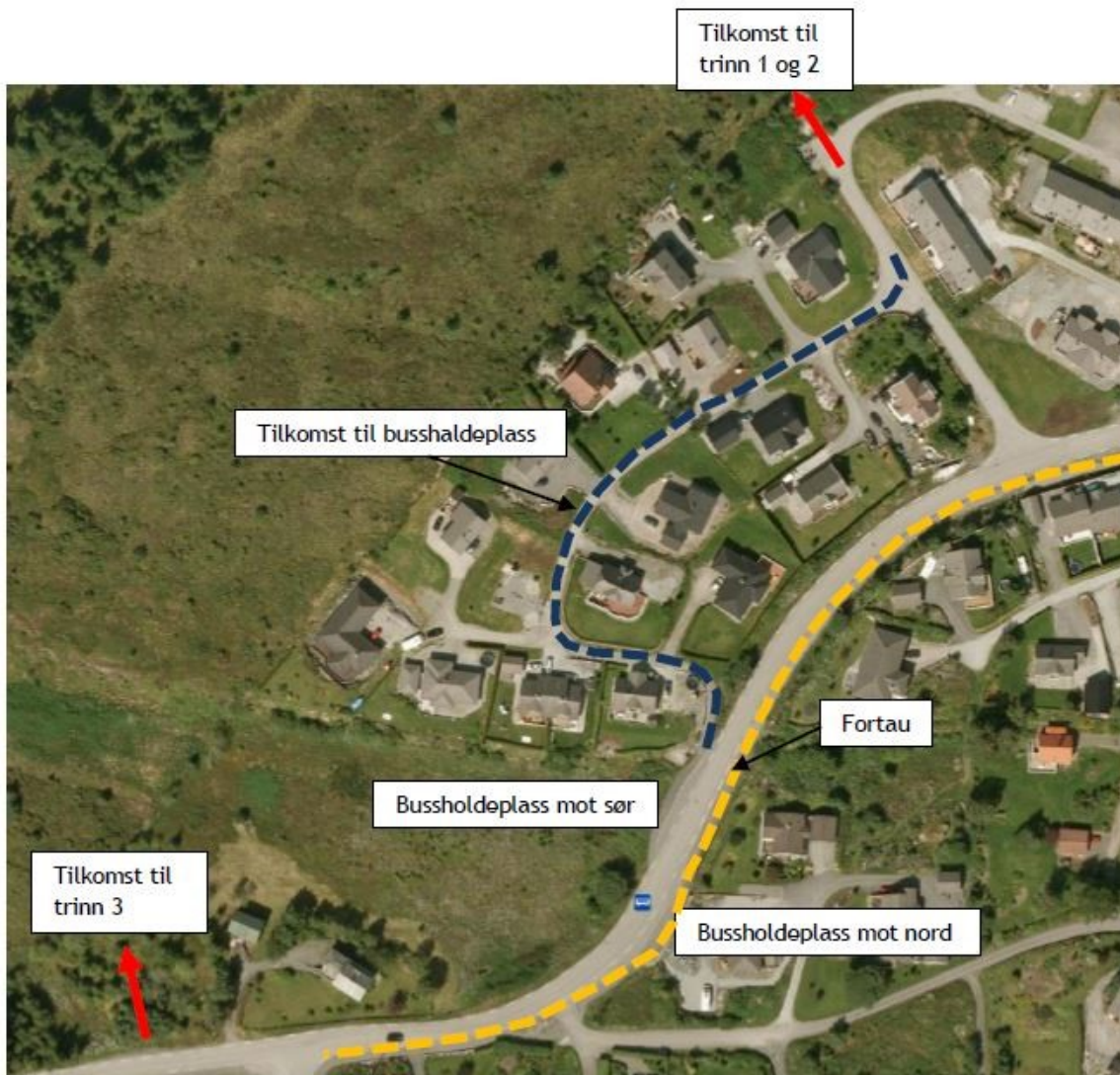
Rådmanen sin kommentar:

Rådmanen støttar planleggjar sine vurderingar med omsyn til tiltak langs fylkesvegen. Trinn 1 vil ikkje gje uheldige konsekvensar i høve til mjuke trafikantar. Omsynet til mjuke trafikantar er godt teke i vare i trinn 2 og 3.

Vurdering

Det er rådmanen sin vurdering at den varsla endringa må kunne handsamast som ein mindre endring av reguleringsplan. Fylkesmannen og Hordaland fylkeskommunen støttar kommunen sin vurdering av prosess. Samstundes tek rådmanen til vitande at Statens Vegvesen gjennom sin merknad indikerer at endringane for trinn 1 ikkje kan handsamast som mindre endring.

Når det gjeld konsekvensane av endringane er det rådmanen sin vurdering at endringane ikkje endrar intensjonen i planen. Oppdeling i trinn tek i vare både omsynet til mjuke trafikantar og omsynet til landskapet. Om ein skal byggje ut heile infrastrukturen i feltet under eit vil eit stort område, som i dag er grøntareal, verte liggjande som eit anleggsområde i potensielt mange år. Det er tenleg og normalt at utbygging av infrastruktur følgjer utbygging av bustader. Vidare er det tenleg at tiltak knytt til fylkesveg vert utført samstundes med at avkjørsle til fylkesveg frå trinn 1 og 2 vert etablert.



Figur 2: Raude pilar synar kvar det er planlagt tilkomst til planområdet. Blå stipling syner tilkomst til busshaldeplassen for trinn 1. Oransje stipling syner eksisterande fortau/gangveg.

Rådmannen ynskjer å gå i dialog med Statens vegvesen for om mogleg å oppnå semje om at den skisserte løysinga for trinn 1 kan handsamast som ein mindre endring.

Det er allereie seld mange tomter i område for trinn 1, og det hastar for kjøparane å få kunne sende inn byggesøknader. Det vil vera særst uheldig om ein full planendringsprosess skal stoppe oppføring av bustader på dei selde tomtane.. Rådmannen ser at det vil krevje noko tid å gjennomføre ein god dialog med Statens vegvesen og det ikkje vil vere mogleg å kome i hamn med dialogen innan sakspapir til møte 13.12.16 vert sendt ut. Første møte i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i 2017 vil vere 15.02.17. Av omsyn til dei som ventar på å få søkje om byggeløyve på tomtane sine ber rådmannen om mynde til å treffe vedtak om mindre reguleringsendring, i samsvar med det som her er skissert, under føresetnad av at dialogen med Statens vegvesen førar fram innan kort tid.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert delegert mynde til Rådmannen for med heimel i Plan- og bygningslova § 12-14 å treffe vedtak om mindre reguleringsendring for detaljreguleringsplan Langhøyane bustadområde PlanID 12602011000100 som varsla i framlegg av 03.11.16 med endringar i samsvar med merknader og seinare dialog med Statens vegvesen.

Grunngjevinga for vedtaket er at Hovudutval for plan, landbruk og teknisk er samd med rådmannen sine vurderingar i saka og ser det som tenleg at mindre reguleringsendring kan vedtakast før neste møte i utvalet.

Heimel for vedtaket er Kommuneleva § 23 nr 4.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 092/2016

PLT - handsaming:

Leiar for teknisk forvaltning, Tonje Nepstad Epland orienterte om saka og prosessane.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert delegert mynde til Rådmannen for med heimel i Plan- og bygningslova § 12-14 å treffe vedtak om mindre reguleringsendring for detaljreguleringsplan Langhøyane bustadområde PlanID 12602011000100 som varsla i framlegg av 03.11.16 med endringar i samsvar med merknader og seinare dialog med Statens vegvesen.

Grunngjevinga for vedtaket er at Hovudutval for plan, landbruk og teknisk er samd med rådmannen sine vurderingar i saka og ser det som tenleg at mindre reguleringsendring kan vedtakast før neste møte i utvalet.

Heimel for vedtaket er Kommuneleva § 23 nr 4.

Vedlegg:

Merknad_Fylkeskommunen_Langhøyane, mindre endring_15.11.16

Merknad_Fylkesmannen_Langhøyane, mindre endring_07.11.16

Merknad_SVV_Langhøyane, mindre endring_15.11.16

Føresegner Langhøyane_mindre endring

Varselbrev om mindre endring_Langhøyane

Merknadsskjema_varsling_Langhøyane, mindre endring