

RADØY KOMMUNE
RADØYVEGEN 1690
5936 MANGER

Dykkar ref.:

Vår ref.:ard16052

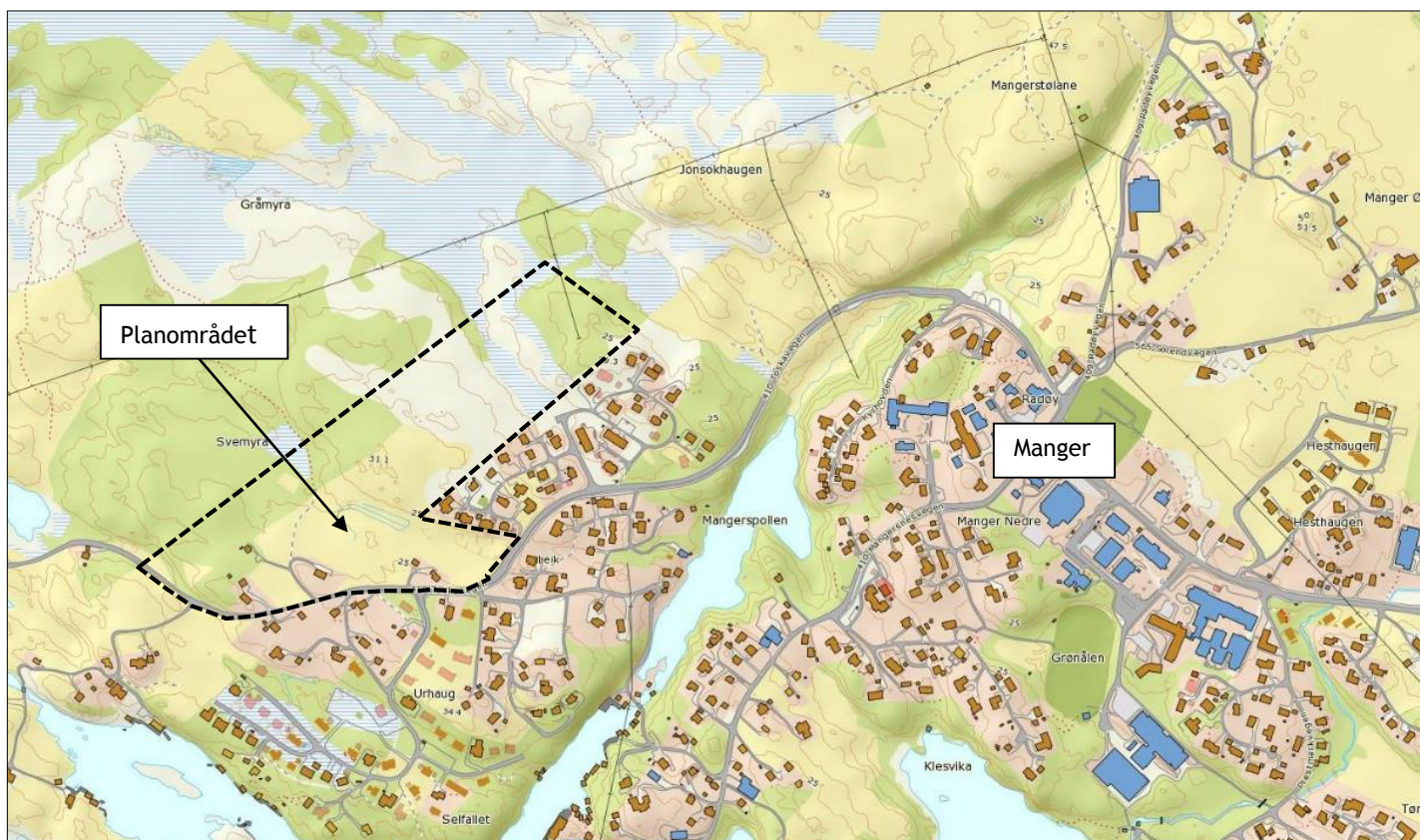
Bergen: 02.12.16

Side | 1

VARSEL OM MINDRE ENDRING ELLER REGULERINGSENDRING AV REGULERINGSPLAN 2011000100, LANGHØYANE GNR. 45, BNR. 416, 417 M.FL. RADØY KOMMUNE

På vegne av tiltakshavar Sandland Eiendom as vil Ard arealplan as sende inn søknad om mindre endring av reguleringsplan for Langhøyane gnr. 45 bnr. 416, 417 m.fl., Radøy kommune, vedteken 26.09.13 med heimel i plan og bygningsloven § 12-14. Tiltakshavar Sandland Eiendom as ynskjer nokre endringar i gjeldande **planføresegner**. I samråd med Radøy kommune er ein kome fram til at rett prosedyre er å sende ut informasjon om ynskt endring til partar som endringa vedkjem. Om det til slutt vert ei mindre endring eller vanleg reguleringsending vert avklart i samråd med Radøy kommune etter at merknadsfristen er ute, og ein samanfattar tilbakemeldingane som er kome inn i saka.

Planområdet ligg like vest for Manger. Ein ser ved realisering av planen at det er nokre tilhøve som bør endrast slik at utbygginga av feltet kan skje meir hensiktsmessig og i samsvar med opphavelag intensjon.



Planområdet si plassering på Manger i Radøy kommune.

Ard arealplan

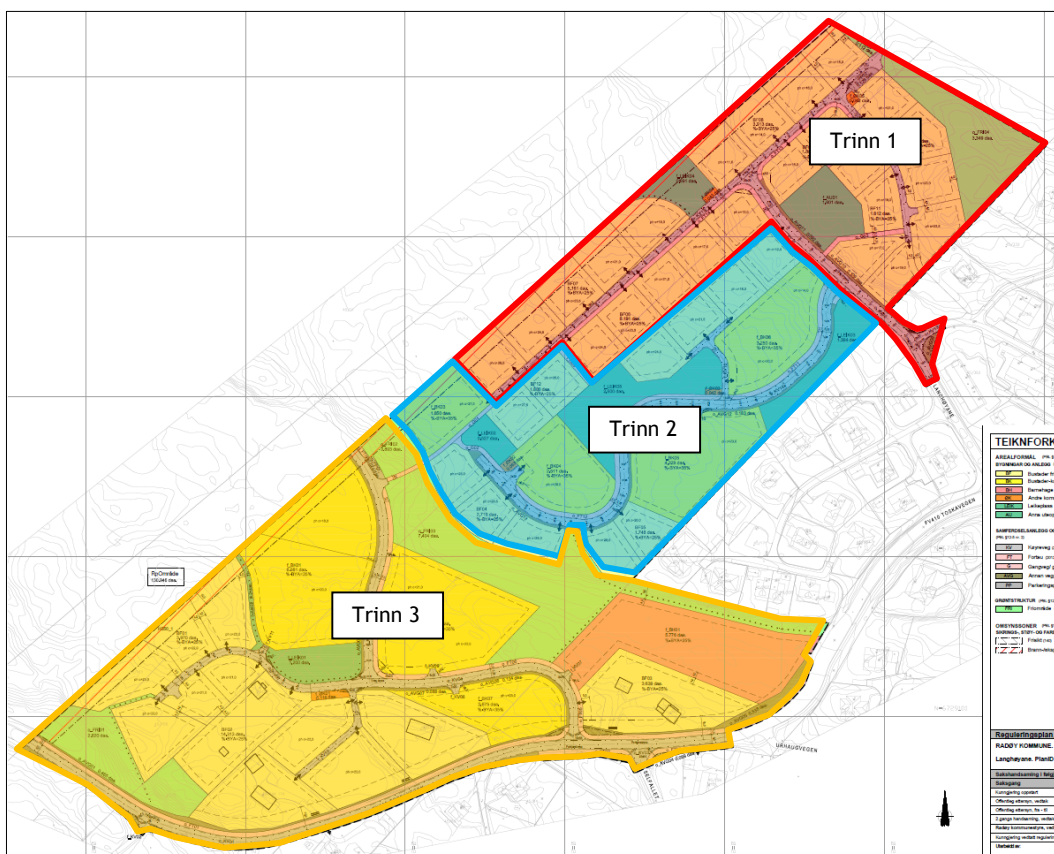
Nygårdsgaten 114 • 5008 Bergen • +47 55 31 95 00 • post@ardarealplan.no • www.ardarealplan.no

Bakgrunn for endringa

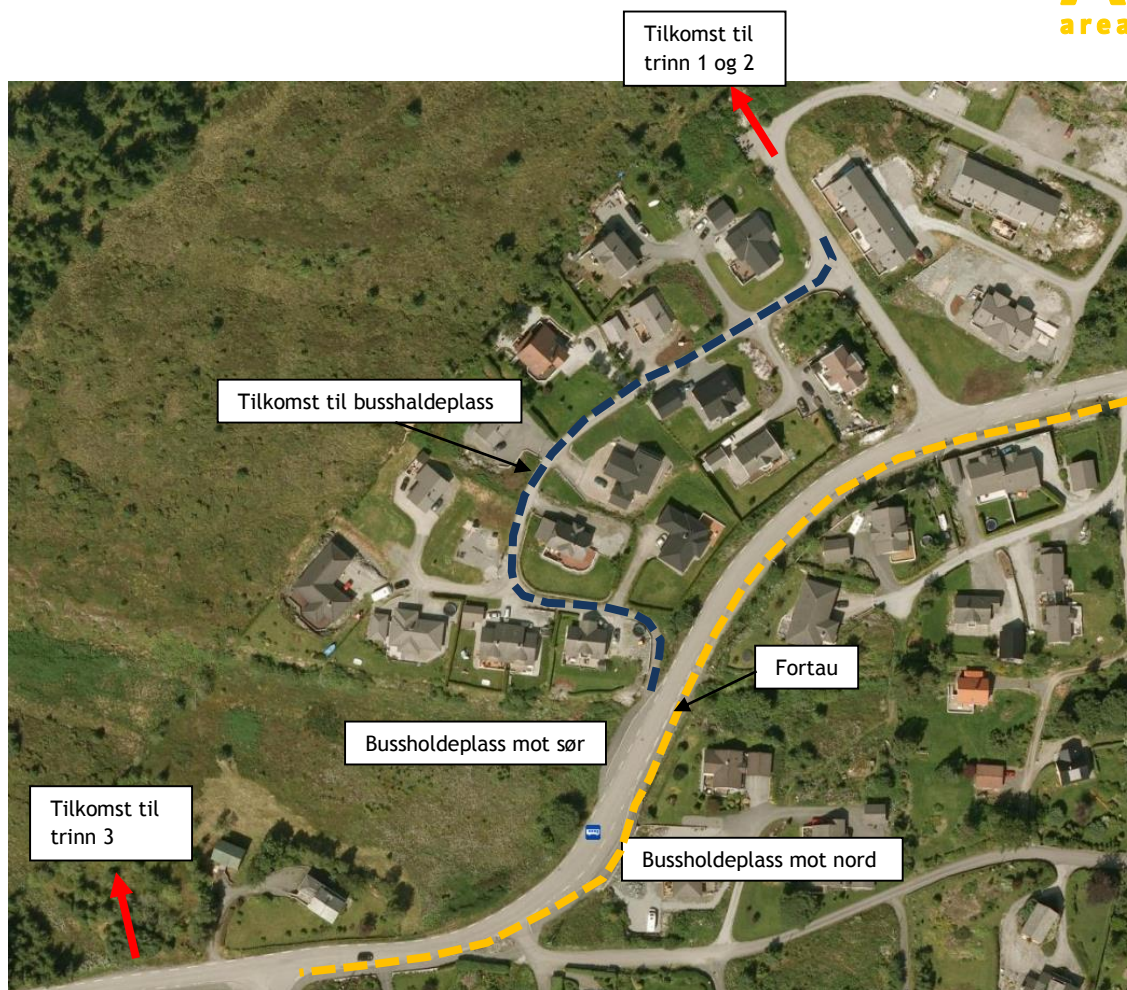
Bakgrunnen for endringa er ikkje å forandre intensjonen med planen, den skal byggjast ut slik den føreligg med alt av vegar, gangvegar, fortau mm. Føresegnene er imidlertid formulert slik at heile feltet med all teknisk infrastruktur må byggjast ut under eitt. Dette har ein i etterkant sett er uheldig og lite hensiktsmessig og ein ynskjer difor no å forandre rekkjefølgekrava i føresegnene slik at utbygginga av feltet kan skje etappevis.

Behovet for nye bustader på Radøy er begrensa og etterspurnaden etter bustader er heller ikkje så stor at det let seg gjere å byggje ut heile feltet under eitt slik føresegnene først la opp til.

Konsekvensar av endringa



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



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.

Tilhøve for mjuke trafikantar

Tilhøva for mjuke trafikantar vil ikkje endre seg med den endringa i rekkefølgekrava ein ynskjer. Mjuke trafikantar blir ivareteke ved at tilhøyrande fortau og gangvegar til dei ulike bustadfeltene blir bygd ut samstundes som bustadene. Dei som buset seg i feltet vil såleis kunne bevege seg trygt rundt i området. I forhold til tilkomst til busshaldeplassen langs fylkesvegen er det trygg tilkomst til denne gjennom tilgrensande bustadfelt til planområdet. Det er berre for busshaldeplass i nordgåande retning at ein blir nøydd å krysse fylkesvegen usikra.

Trinnvis utbygging

Slik føresegnene var formulert tidlegare måtte alt av offentleg infrastruktur vere på plass før det vart gjeve igangsetjingsløyve til bustader innanfor planområdet. Det var såleis umogleg å starte på berre ein liten utbygging i feltet då det hadde vorte alt for kostbart for berre nokre få einingar å betale for alt av offentlege vegar. Det vil heller ikkje i Radøy kommune vere behov for ei utbygging med så mange einingar på ein gong som det planen opnar for. Det mest hensiktsmessige slik ein ser det vil difor vere å endre føresegnene slik at det kan leggjast opp til ei trinnvis utbygging i staden. Det er allereie seld nokre tomter nordaust i planområdet (innanfor trinn 1) og ein ynskjer difor å ha dette området som første utbyggingstrinn. Innanfor trinn 1 er det lagt til rette for rundt 24 einebustader. Dette er ei lita utbygging samanlikna med trinn 2 og 3 der det til saman er lagt til rette for rundt 105 einingar. Grunna at utbygginga i trinn 1 ikkje er

særskilt stor, samstundes som det er her det er seld ein del tomter, vurderer ein det som rimeleg at trinn 1 kjem unna rekkefølgekravet om opparbeiding av offentleg infrastruktur slik at ein kan få halde fram med ei utbygging her. Trinn 1 ber vidare også alle kostnadene for tilrettelegging VA-anlegg for heile planområdet (trinn1-3) med bl.a. ein stor pumpestasjon, og har såleis allereie vore med å bidra økonomisk for fellestiltak innanfor planområdet. Om ein ikkje legg opp til ei trinnvis utbygging kan ein risikere at det vil ta sær lang tid før planområdet vert bygd ut, samt at ein også kan risikere at det ikkje vert bygd ut i heile teke.

Om ein skulle bygd ut alt av infrastruktur med ein gong kunne ein risikere at ein fikk vegar som blei liggjande som skjemmande sår i landskapet i lang tid dersom det tok lang tid før utbygging i enkelte av områda i planen kom i gong. Det er også lite truleg at desse vegane ville blitt brukt noko særleg sidan det allereie ville vore vegar og fortau knytt til områda der det var bygd bustader som ville vore meir attraktive å nytte. Mjuka trafikantar vil bli ivareteke innanfor kvart av dei ulike utbyggingstrinna ved at det vil vere fortau og gangvegar langs dei nye vegane det blir lagt til rette for, samt at ein vil kunne gå trygt fram til busshaldeplass langs fylkesvegen. Trygg tilkomst til busshaldeplassen er vist i figur 2. Som ein kan sjå ut i frå tilkomsten til busshaldeplassen er ein i trinn 1 og 2 ikkje avhengig av fortau langs fylkesvegen for å kunne gå trygt til busshaldeplassen. I justering av fylkesvegen og tilrettelegging av fortau langs denne er det difor ikkje naudsynt at dette kjem på plass før i trinn 3. Skule og Manger med alle sine servicetilbod ligg nordaust for planområdet og det vil i hovudsak vere i denne retninga folk bevegar seg. Det er langs dette strekket allereie eksisterande fortau langs det meste av vegene. Sjølv om det som nemnd ikkje er behov for tilrettelegging for gåande langs fylkesvegen før i trinn 3 har ein likevel vald å knytte tiltak her opp mot trinn 2 også slik at det vert tilstrekkeleg med bustader å fordele kostnader på.



Figur 3: Kart som syner planlagd situasjon opp mot eksisterande situasjon.

Endringar i planføresegnene datert 14.02.13.

1. Endring i rekkefølgjekrav

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. For å gjere det mest ryddig og oversiktleg er dei aktuelle føresegnene der ein ynskjer å gjere endringar teke ut og erstatta med nye. I dei gjeldande føresegnene som omhandlar offentlege køyreveggar er desse knytt opp mot igangsetjingsløyve. Offentlege køyreveggar må såleis vere på plass før ein får gå i gong med å bygge bustadene i feltet. Dette vert vurderert som uheldig når feltet ikkje skal byggast ut samtidig og tilrettelegging av veggar er difor i staden knytt opp mot bruksløyve for bustadfelta.

Side | 5

Føresegner som utgår/vert erstatta:

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

- 2.3.5 ~~Offentlege køyreveggar og kollektivhaldeplassar i planområdet skal vere dimensjonert som vist i planen og skal vere på plass før det vert gjeve igangsetjingsløyve til bustadar i feltet. Jf. HandbokN100 frå Statens vegvesen.~~
- 2.3.6 ~~Veggar, fortau og parkeringsplassar skal byggjast ferdig før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til bustadene. 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 bustadfelta, 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 bustadfelta, 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.~~

Merknadsfrist

Vi inviterer til samarbeid og medverknad i planprosessen.

Frist for merknader til framlegget om mindre endring er sett til: ~~24.11.2016.~~

Merknader kan sendast til Ard arealplan as, Nygårdsgaten 114, 5008 Bergen
eller per e-post på post@ardarealplan.no.

Side | 6

Venleg helsing

Hedvig G. Olsen

Hedvig Godvik Olsen
Landskapsarkitekt/planleggar
Ard arealplan as
Tlf: 55 31 95 00/46 41 98 15

Vedlegg:

Gjeldande planføresegner for Langhøyane datert 14.02.13
Oppdaterte planføresegner for Langhøyane
Varslingsliste - sjå under

VARSLINGSLISTE:

Naboar:

gnr	bnr	snr	adresse	postnr	sted
45	416		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	470		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	417		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	473		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	474		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	469		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	32		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	174		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	478		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	475		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	476		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	468		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	229		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	165		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	477		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	472		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	7		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	371		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	140		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	471		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	166		Eiendommen har ikke veiadresse		
45	171		Huldredalen 10	5936	MANGER
45	252		Langhøyane 14	5936	MANGER
45	255		Langhøyane 16	5936	MANGER
45	307		Langhøyane 18	5936	MANGER
45	256		Langhøyane 20	5936	MANGER
45	257		Langhøyane 22	5936	MANGER
45	258		Langhøyane 24	5936	MANGER
45	259		Langhøyane 26	5936	MANGER
45	332		Langhøyane 27	5936	MANGER
45	247		Langhøyane 28	5936	MANGER
45	362	1	Langhøyane 3 A	5936	MANGER
45	362	2	Langhøyane 3 B	5936	MANGER
45	362	3	Langhøyane 3 C	5936	MANGER
45	362	4	Langhøyane 3 D	5936	MANGER
45	246		Langhøyane 32	5936	MANGER
45	349		Langhøyane 34	5936	MANGER
45	352		Langhøyane 37 A	5936	MANGER
45	13		Mangerøyvegen 24	5936	MANGER
45	9		Mangerøyvegen 51	5936	MANGER
45	443		Selfallet 1	5936	MANGER
45	64		Selfallet 45	5936	MANGER
45	68		Selfallet 47	5936	MANGER
45	156		Toskavegen 112	5936	MANGER
45	40		Toskavegen 115	5936	MANGER
45	143		Toskavegen 121	5936	MANGER
45	50		Toskavegen 125	5936	MANGER
45	51		Toskavegen 130	5936	MANGER
45	144		Toskavegen 131	5936	MANGER
45	12		Toskavegen 185	5936	MANGER

Andre:

RADØY KOMMUNE	Radøyvegen 1690	5936 MANGER
STATENS VEGVESEN, REGION VEST	ASKEDALEN 4	6863 LEIKANGER
BKK NETT AS	POSTBOKS 7060	5020 BERGEN
FYLKESMANNEN I HORDALAND, KOMMUNAL- OG SAMFUNNSPLANAVDELINGA	POSTBOKS 7310	5020 BERGEN
HORDALAND FYLKESKOMMUNE, PLANSEKSJONEN	POSTBOKS 7900	5020 BERGEN
NGIR	Lindåsvegen 1260	5956 HUNDVIN

Ard arealplan

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