

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
014/2017	Kommunestyret i Radøy	PS	30.03.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	15/1039	17/3720

Plansak 12602015000200 - detaljregulering - Mangerøy industriområde, Kjebogen - klagehandsaming

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Kommunestyret i Radøy kommune gjorde i sak 061/2016 den 27.10.16 vedtak om godkjenning av reguleringsplan for Mangerøy industriområde - Kjebogen, planid. 12602015000200.

KS-Vedtak sak 061/2016:

Reguleringsplan for Mangerøy industriområde – Kjebogen, vert godkjend.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 12-12.

Vedtak om godkjenning av reguleringsplan vart kunngjort og sendt til grunneigarar innafor planområdet den 07.11.16 med klagefrist sett til 06.12.16.

Klage

Kommunen har motteke to klager på vedtak i sak 061/2016.

1. Kjersti N. Hansen, gbnr 45/58

Radøy kommune har den 30.11.16 motteke klage frå eigar av gbnr 45/58 Kjersti N. Hansen.

Klagen er motteke rettidig.

Kjersti N. Hansen hadde ikkje merknader til planen i samband med offentleg høyring.

Klagegrunnar

*Vil med dette rette klage mot reguleringsplan 061/2016 Kjebogen
Reguleringsplanen innbefatter min eiendom som har vert fritids eiendom siden meg bekjent,,
tidlig på 1940 – 50 tallet.*

*Jeg mener det må være feil av Radøy kommune og regulere annen manns eiendom slik uten videre og vil benytte meg av retten til å klage på dette,
Samt opplyse om evt. Krav om erstatning evt. Innløsning av eiendommen*

2. Advokatfirmaet Wiederstrøm & Lodtz AS på veggen av Rune Ulvatn, gbnr 45/231

Radøy kommune har den 29.11.16 motteke klage frå eigar av gbnr 45/231 Rune Ulvatn v/ Advokatfirmaet Wiederstrøm & Lodtz AS.

Klagen er motteke rettidig.

Rune Ulvatn leverte merknad til planen i samband med offentleg høyring. Merknad av 03.05.16 er knytt til plassering av fortau og rekkefølgekrav.

Som følge av motsegn frå Statens vegvesen vart planen revidert etter 1. gongs høyring. Endringane var knytt til tekniske krav til avkjørsle, byggegrense og rekkefølgekrav. Revidert planframlegg vart sendt på begrensa høyring til råka partar, Rune Ulvatn og Statens vegvesen. Det vart også avholdt møte den 24.08.16 der kommunen, forslagsstiller, plankonsulent og Rune Ulvatn m/advokat deltok. Det har vore løpande dialog mellom plankonsulenten og Advokatfirmaet Wiederstrøm & Lodtz AS på veggen av Rune Ulvatn rundt endringane i planframlegget, jf. revidert merknadsskjema motteke frå plankonsulenten 17.10.16.

Klagegrunnar

Klagen gjeld reguleringsplanen i sin heilskap.

- Rune Ulvatn sin eigedom gbnr 45/213 vert sterkt berørt og regulerte bygg kan ikkje førast opp.
- Reguleringsarbeidet har ikkje i tilstrekkeleg grad teke omsyn til Rune Ulvatn sin eigedom og næringsverksemd. Det ligg føre brot på krav om forsvarleg sakshandsaming og brot på likskapsprinsippet.
- Det er ikkje foretatt ein tilstrekkeleg grundig utgreiing med omsyn til risiko, støy og miljøforureining, jf. pbl. kap 3.

Oppsetjande verknad

Advokatfirmaet Wiederstrøm & Lodtz AS har kravd oppsetjande verknad av klagen.

Kommunen har den 06.12.16 treft avgjerd om å ikkje gje klagen oppsetjande verknad etter forvaltningslova § 42.

Det er kommunen sin vurdering at heller ikkje klage frå Kjersti N. Hansen gjev grunnlag for oppsetjande verknad etter forvaltningslova § 42.

Uttale frå forslagsstiller/plankonsulent

Klagene er forelagt forslagsstiller ved plankonsulent Arkoconsult AS ved brev av 06.12.16. Frist for å kome med merknader til klagene var satt til 31.12.16.

Arkoconsult har ved fleire høve vore munnleg i kontakt med kommunen og opplyst at forslagsstiller

er i dialog med Rune Ulvatn kring klagen, men har den 21.03.17 orientert kommunen om at dialogen ikkje har ført fram.

Arkoconsult har ikkje kommentert klagen frå Kjersti N. Hansen.

VURDERING

Vurdering av klage frå Kjersti N. Hansen, gbnr 45/58

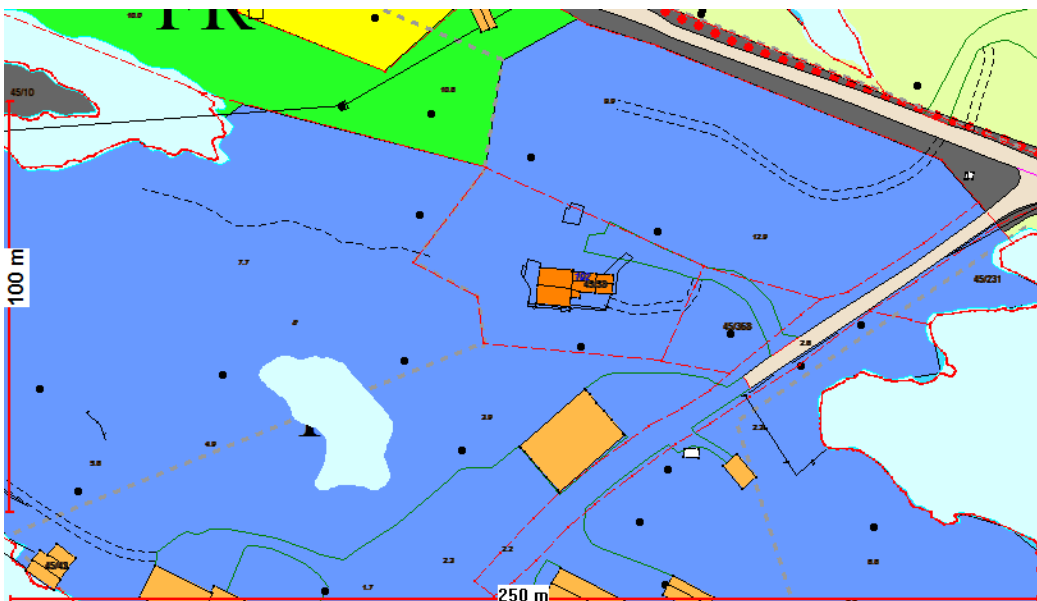
Klagen frå Kjersti N. Hansen rettar seg i hovudsak mot at reguleringsplanen omfattar hennar eigedom og at kommunen ikkje har høve til regulere hennar eigedom.

Kommunen er planstyresmakt etter plan- og bygningslova § 3-2:

Ansvaret for planlegging etter loven ligger til kommunestyrene

Som planstyresmakt har kommune gjennom plan- og bygningslova §§ 3-1 til 3-3 rett og plikt å forvalte ressursane i kommunen gjennom å utarbeide arealplanar. Kommunen som planstyresmakt kan godkjenne arealplanar for ein kvar eigedom i kommunen, uavhengig av eigartilhøve.

Etter Kommunedelplan for Manger 2007-2019 har eigedomen gbnr 45/58 arealføremål industri. Endring av arealføremål til industri skjedde såleis allereie i samaband med godkjenning av kommunedelplanen i 2007.



Utsnitt frå kommunedelplan for Manger

Eigedomen gbnr 45/58 grensar til gbnr 45/10 som har vore industrieigedom for Jotun langt tilbake i tid.

Reguleringsplan for Mangerøy industriområde - Kjebogen er i samsvar med overordna plan (Kommunedelplan for Manger). Det er plan og bygningslova sitt system at reguleringsplan skal følge opp hovudtrekka i overordna plan, jf. mellom anna plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-11. Når reguleringsplanen er i samsvar med overordna plan skal det meir tungtvegande grunnar til for å ta

ein klage til følgje.

I denne saka har kommunen vekta omsynet til ein fritidsbustaden opp i mot dei samfunnsmessige omsyna til å leggje til rette for næringsverksemd i tråd med overordna plan. Det at einskilde bustad- eller fritidseigedomar ikkje kan nyttast som før er dessverre ofte ein naudsynt konsekvens av kommunen sin planlegging av areal for næringsverksemd eller offentleg verksemd og infrastruktur.

Vidare må det leggjast vekt på at gbnr 45/58 allereie i dag ligg mellom den etablerte industrieigedommen til tidelgare Jotun fabrikker og Rune Ulvatn sin industrieigedom på gbnr 45/213. Uavhengig av godkjenning av reguleringsplan for Mangerøy industriområde - Kjebogen er gbnr 45/58 allereie i ein situasjon der vidare bruk som fritidseigedom ikkje er tenleg i høve bruk av naboeigedomane.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet til ein fritidsbustad må vike for dei samfunnsmessige omsyna i denne saka.

Eit eventuelt krav om erstatning eller innløyising må fremjast etter plan- og bygningslova kap. 15 og er ikkje relevant i klagesaka.

Rådmannen kan ikkje sjå at det har komen fram opplysningar i klagen får Kjersti N. Nilsen som tilseier at vedtak om godkjenning av reguleringsplan for Mangerøy industriområde - Kjebogen skal opphevast.

Vurdering av klage får Advokatfirmaet Wiederstrøm & Lødtz AS på vegne av Rune Ulvatn, gbnr 45/213

Rune Ulvatn si eigedom gbnr 45/213 vert sterkt råka og regulerte bygg kan ikkje førast opp

Rune Ulvatn si eigedom gbnr 45/213 er omfatta av utbyggingsplan for Mangerøy industriområde, gnr 45 bnr 230, 231, 237 og 242, planid. 1260200000200 (heretter Utbyggingsplanen).

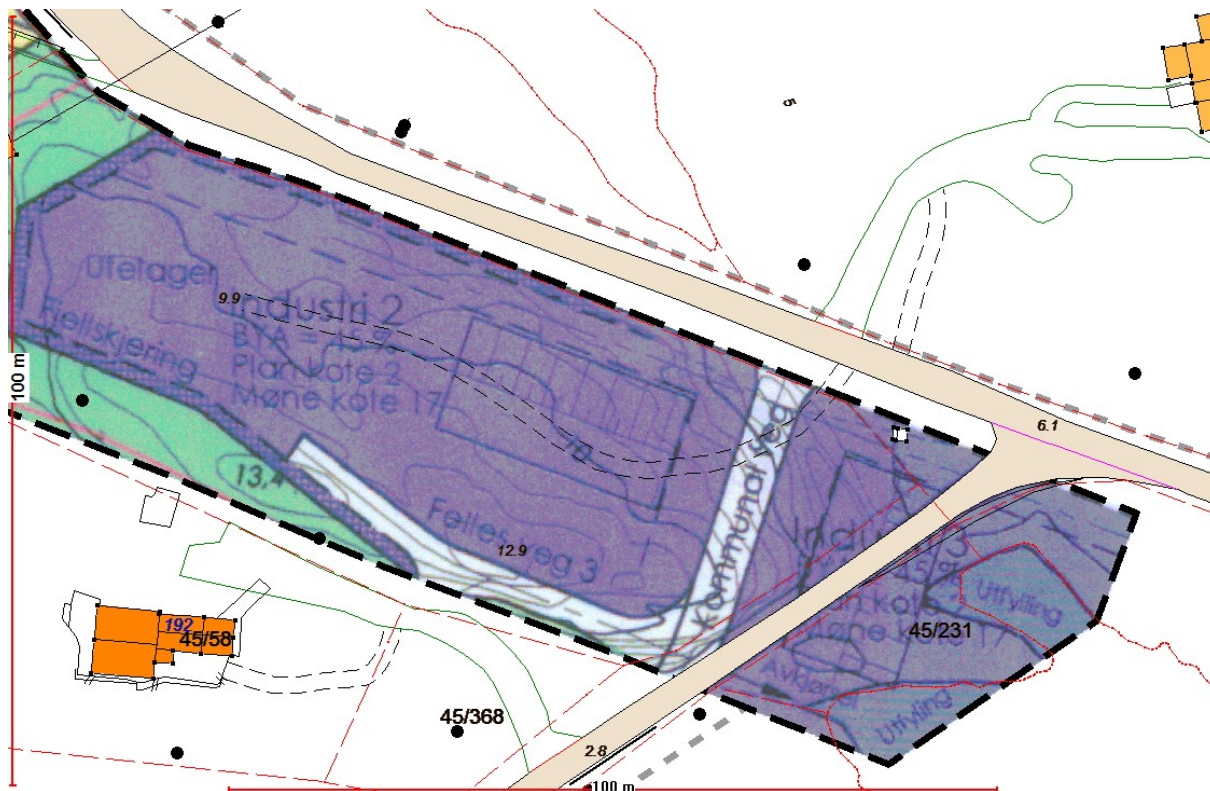
Utbyggingsplanen er vedteke av Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i sak 79/00 den 13.06.00 med heimel i plan- og bygningslova 1985 § 28-2. Utbyggingsplanen er kunngjort 11.10.00.



Utbyggingsplan for Mangerøy industriområde

Rettsverknaden av ein utbyggingsplan er den same som for ein reguleringsplan, jf. Carl Wilhelm Tyrén «Plan- og bygningsloven Kommentartutgave» 5. utgåve side 145, jf. plan- og bygningslova 1985 § 31.

Når det gjeld tilhøvet mellom Utbyggingsplanen og Reguleringsplan for Mangerøy industriområde - Kjebogen gjer rådmannen merksam på at det bare er arealføremålet Industri 2 og Industri 3, samt ein mindre del av arealføremålet Naturterreng etter Utbyggingsplanen, som er innafor plangrensen til Reguleringsplan for Mangerøy industriområde - Kjebogen. Øvrige deler av Utbyggingsplanen er framleis gjeldande. Rådmannen legg etter dette til grunn at klagen som er retta mot at «regulerte» bygg ikkje kan førast opp gjeld eit industribygg innafor arealføremål Industri 2 og eitt industribygg innafor arealføremålet Industri 3 etter Utbyggingsplanen.



Utsnitt frå Utbyggingsplanen som viser arealføremål Industri 2 og Industri 3

Industri 3

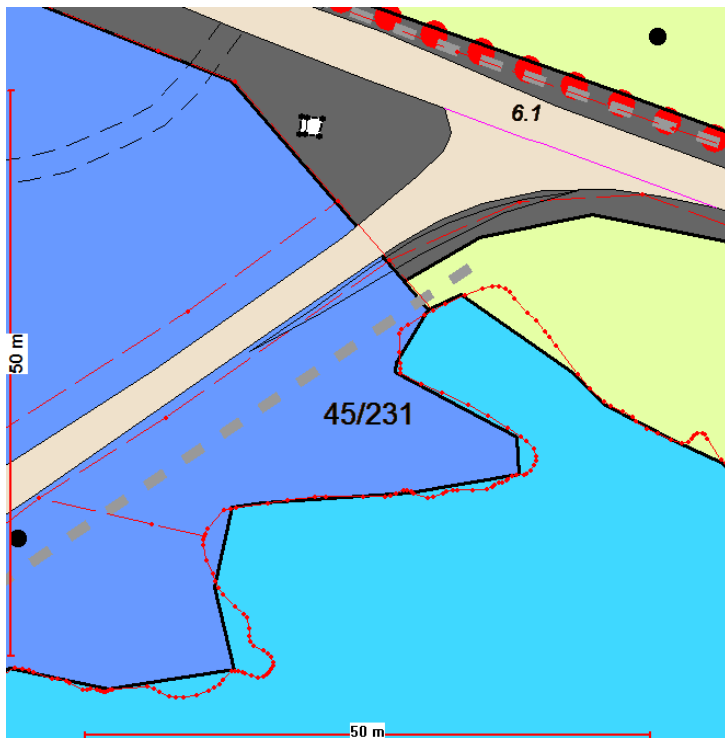
Når det gjeld industribygg innafor arealføremål Industri 3 er det riktig at denne bygningen ikkje kan førast opp etter reguleringsplan for Mangerøy industriområde – Kjebogen. Området som er Industri 3 etter Utbyggingsplanen har etter reguleringsplan for Mangerøy industriområde – Kjebogen arealføremål friområde på land og i vatn, med omsynsone for bevaring av naturmiljø (H560).

Samstundes er det rådmannen si vurdering at bygningen heller ikkje kan førast opp etter Utbyggingsplanen, og at det difor ikkje er reguleringsplanen for Mangerøy industriområde – Kjebogen som vesentleg endrar tilhøva for gbnr 45/213 og øvrige eigedomar innafor Industri 3.

Rådmannen si vurdering av området Industri 3 er knytt til byggegrense mot sjø og vassdrag etter Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.5 og Naturmangfaldslova §§ 8-12.

Det er i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.5 vedteke byggegrense mot sjø og vassdrag som går føre eldre arealplanar.

Bygningen innafor Industri 3 etter Utbyggingsplanen ligg delvis utanfor byggegrense mot sjø og vassdrag. Oppføring av bygningen vil såleis vere i strid med byggegrense i plan, og krevje planendring eller dispensasjon.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 som viser byggegrense mot Brupollen

Vidare føreset Utbyggingsplanen utfylling i Brupollen. Brupollen har arealføremål Naturområde etter Kommunedelplan for Manger og byggegrensen mot sjø og vassdrag som følgjer av Kommuneplan for Radøy kommune vil vere til hinder for at utfylling i samsvar med Utbyggingsplanen kan skje.

Samstundes pliktar kommunen som vedtaksstyresmakt etter plan- og bygningslova å vurder ein kvar søknad om løyve til tiltak etter naturmangfaldslova §§ 8-12. Med den kunnskapen kommunen som følgje av konsekvensutgreiing for naturmangfald no har om Brupollen vil naturmangfaldslova hindre at kommunen kan gje byggeløyve for bygningen som ligg innafør Industri 3.

Det er likevel korkje gjeldande arealplan eller private grunneigarar sine forventingar i høve gjeldande arealplan som skal vere styrande for kommunen sin arealplanlegging.

Når det gjeld området som har arealføremålet Industri 3 etter Utbyggingsplanen er vurderingane både i den opphavlege plansaken og i klagesaken basert på ein vekting av samfunnsmessige omsyn. Konsekvensutgreiing for naturmangfald viser at naturmangfaldsomsyn tilseier at det ikkje skal opnast for tiltak i og rundt Brupollen, jf. Konsekvensutgreiing for Naturmangfald side 22:

De viktigste gjenværende delområdene med henblikk på naturmangfold er Brupollen og gyteområdet for torsk.

Til tross for dårlig økologisk tilstand (vann-nett.no 09-2015) er Brupollen fortsatt et viktig funksjonsområde for flere fuglearter (naturbase.no 09-2015). Alternativ 2 hvor Brupollen delvis fylles ut vil svekke livsbetingelsene for fuglelivet og øke den samlede belastningen i større grad enn alternativ 1.

Når kommunen i reguleringsplan for Mangerøy industriområde – Kjebogen har lagt området rundt Brupollen med arealføremål friområde på land og i vatn, med omsynsone for bevaring av naturmiljø (H560) er det fordi omsynet til naturmangfaldet er eit samfunnsomsyn som har høg vekt. Omsynet til

private grunneigar sitt ynskje om utnytting av området til industriføremål kan ikkje vektast høgare enn omsynet til naturmangfaldet. At arealet innafor Industri 3 etter utbyggingsplanen ikkje kan byggast ut er såleis ein tilsikta verknad av reguleringsprosessen.

Industri 2

Når det gjeld industribygg innafor arealføremål Industri 2 er området vidareført som industriområde (BI3) i reguleringsplan for Mangerøy industriområde – Kjobogen. Det er ikkje riktig at denne bygningen ikkje kan førast opp etter reguleringsplan for Mangerøy industriområde – Kjobogen.

Endringa i høve gjeldande Utbyggingsplan er først og fremst knytt til areal avsatt til gangveg og anna vegg grunn, og plassering av byggegrense mot fylkesveg. Samstundes har BI3 fått noko meir areal i sør som i Utbyggingsplanen har arealføremål Naturterreng.

BI3 har eit areal på ca. 4 daa og ein utnyttingsgrad på 45 % BYA. Også i Utbyggingsplanen er utnyttingsgraden satt til 45 %, men Industri 2 har bare eit areal på ca. 3 daa. Reguleringsplan for Mangerøy industriområde – Kjobogen opnar soleis for eit større bygd areal enn Utbyggingsplanen. Det er rådmannen si vurdering at reguleringsplan for Mangerøy industriområde – Kjobogen medfører at bygning innafor det som er Industri 2 etter Utbyggingsplanen må førast opp med ein anna plassering, men at storleiken på tiltaket som kan førast opp ikkje vert redusert.

Samstundes vil rådmannen her som for Industri 3 peike på at det er dei samfunnsmessige omsyna som er styrande for kommunen sin arealplanlegging. Endringa i arealbruk og byggegrense er gjort etter krav frå Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune av omsyn til å ivareta trafikktryggleik og mjuke trafikantar. Omsynet til private grunneigar kan ikkje vektast høgare enn omsynet til trafikktryggleik og mjuke trafikantar.

Reguleringsarbeidet har ikkje i tilstrekkeleg grad teke omsyn til Rune Ulvatn sin eigedom og næringsverksemd. Det ligg føre brot på krav om forsvarleg sakshandsaming og brot på likskapsprinsippet.

Når det gjeld dei faktiske konsekvensane for Rune Ulvatn si eigedom gbnr 45/213 viser rådmannen til det som er sagt i punkta ovanfor.

Det klaga over sakshandsaminga, men det er ikkje spesifisert på kva måte sakshandsaminga ikkje har vore forsvarleg. Rådmannen legg til grunn at klage over sakshandsaminga har samband med påstand om at det ikkje i tilstrekkeleg grad er teke omsyn til Rune Ulvatn si eigedom og næringsverksemd, samt påstand brot på likskapsprinsippet.

Innleiingsvis vil rådmannen peike på at kommunal planlegging skal leggje til rette for tenleg arealbruk og ressursforvaltning og ikkje ta omsyn til eigartilhøva. Likevel skal kommunen sjølvstøtt vurderer kva konsekvensar ein ny arealplan får for eksisterande arealbruk innafor planområdet. Rådmannen presiserer imidlertid at ny arealplan bare får verknad for framtidig arealbruk og ikkje vil råka allereie lovleg etablert arealbruk innafor planområdet, jf. plan- og bygningslova § 12-4.

Reguleringsplanen for Mangerøy industriområde – Kjobogen har vorte til etter ein ope prosess der det er gjennomført konsekvensutgreiing og vekting av ulike omsyn. Dei konsekvensane reguleringsplanen har fått for Rune Ulvatn si eigedom er direkte knytt til omsynet til naturmangfald, trafikktryggleik og mjuke trafikantar. Rådmannen kan ikkje sjå at det er ein sakshandsamingsfeil at desse samfunnsmessige omsyna er vekta høgare enn omsynet til Rune Ulvatn si framtidige bruk av

eigedomen gbnr 45/231.

Når det gjeld påstand om brot på likskapsprinsippet er det også uklart for rådmannen kva som her er meint. Det generelle forvaltningsmessige prinsipp om lik handsaming av like saker kan ikkje overførast til den vekting av ulike interesser som kommunen foretar i ein plansak. Klagar kan synast å vere av den oppfatning at kommunen gjennom reguleringsplanen har «prioritert» verksemda til Radøygruppen føre verksemda til Rune Ulvatn. Rådmannen vil i så tilfelle igjen peike på at ein reguleringsplan skal avklare tenleg arealbruk og ikkje tek omsyn til eigartilhøva.

Gbnr 45/10 (Jotuneigedomen) er ein eigedom som allereie er nytta til industriføremål. I eit arealforvaltningsperspektiv er utgangspunktet at det er tenleg å leggje til rette for næring innafor eit allereie etablert område framfor å opne nye område for utbygging. Ved tilrettelegging for ny verksemd i etablerte næringsområder vil dei krav som gjeld i dag måtte følgjast, til dømes når det gjeld infrastruktur. Krava i dag er annleis og strengare enn dei krava som gjaldt når verksemda var etablert langt tilbake i tid. For å kunne leggje til rette for vidare drift i etablerte område må kommune gjennom arealplan sikre at krav til mellom anna infrastruktur vert teke i vare. I reguleringsplan for Magerøy industriområde – Kjebogen er det Rune Ulvatn sin eigedom som grensar til fylkesveg og som naturleg vert råka av krava til trafikktryggleik og mjuke trafikantar. Det er såleis den geografiske plasseringa av eigedomane og fylkesvegen som er avgjerdande for kva areal som vert råka av auka krav til infrastruktur, og kommunen har ikkje hatt handlingsrom i høve å tilgodesjå ein grunneigar føre ein anna.

Det er ikkje foretatt ein tilstrekkeleg grundig utgreiing med omsyn til risiko, støy og miljøforureining, jf. pbl. kap 3.

Rådmannen legg til grunn at det her har vore meininga å vise til plan- og bygningslova kap. 4.

Klagen er ikkje spesifisert på dette punktet ut over at det er vist til risiko, støy og miljøforureining, og at næringsverksemda er lite forenleg med busetnad og fritid.

Planarbeidet er gjennomført som plan etter kap. 4 med krav til planprogram og konsekvensutgreiing. Det er i planarbeidet gjennomført ROS-analyse og konsekvensutgreiing der følgjande tema inngår, jf. planbeskrivelsen side 30:

- Naturmangfald m/sjø og strandsone
- Kulturlandskap og kulturminne
- Samfunnstryggleik og beredskap
- Kommunikasjon, veg og vegtekniske tilhøve/trafikktryggleik
- Klima og energi
- Folkehelse (støy, ureining)
- Viktige friluftsområde
- Barn og unge sine interesser
- Estetikk
- Miljøvern faglege vurderingar

Det er utarbeidd eigen KU-rapport for støy v/Sweco AS og for biologisk mangfald v/Cowi AS, og det er gjennomført marinarkeologisk registrering v/ Bergen Sjøfartsmuseum.

ROS-analysen er gjennomført med grunnlag i kommunalt vedtekne akseptkriterier.

Det er uklart for rådmannen kva klagen viser til når det gjeld miljøforureining. Forureiningsomgrepet omfattar både forureining i form av utslepp og avfall, men også støy, lukt og anna påverknad på omgjevnadene.

Når det gjeld utslepp og avfall er dette tilhøve som er regulert av forureiningslova. Forureining i form av utslepp og avfallshandtering ved ein framtidig verksemd vil krevje løyve etter forureiningslova.

Når det gjeld støy er det i klagen vist til at «*Støyproblematikken i seg sjølv er av en slik karakter, at det vanskeliggjør beboelse i Manger sentrum*». Påstanden er ikkje dokumentert. Støy er omtala i planskildringa side 36:

Landbasert verksemd vil ikkje generere støy i høg grad då det meste av montering vil skje innandørs i monteringshallane. Det meste av støy vil kunne relaterast til båttrafikk, då hovudsakleg båtar/fartøy som ligg til hamn. Det er elles utarbeida eige rapport for støy der det konkluderast med at den aktivitet og bruk som industriverksemda føreset vil tilfredstillast krav til støy frå industri (T- 1442). Det vert òg vist til støykart som viser at blant anna omkringliggjande bustad og fritidsbustader ikkje vil verte råka av støy over grenseverdier frå planområdet (ingen bustader/ fritidsbustader vert støyutsett over grenseverdi Lden = 55 dB. Kjelde; støyrapport frå Sweco). I høve til ureining skal tiltaket følgje dei normer som til ein kvar tid er gjeldande i høve til forureining, men ein må likevel rekne med ei mindre påverking med tanke på planlagd aktivitet i området med industri, hamneområde for større fartøy, etc. Spesielt fartøy liggjande til kai er ein stor potensiell støy- og forureiningsfaktor om dei må bruke motorkraft som straumkilde. Konsekvens for folkehelse er vurdert til lite negativt.

Som avbøtande tiltak når det gjeld støy er det i føresegna lagt inn krav om etablering av landstrøm.

Rådmannen kan ikkje sjå at det har komen fram opplysningar i klagesaka som viser at plansaka ikkje er handsama i tråd med plan- og bygningslova kap. 4.

Konklusjon

Etter gjennomgang av klagane og dei klagegrunnane som er anført er det rådmannen sin vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar som tilseier at klage over reguleringsplan for Mangerøy industriområde – Kjobogen skal føre fram.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klage frå Kjersi N. Hansen og Advokatfirmaet Wiederstrøm & Lødtz på vegne av Rune Ulvant vert ikkje teke til følgje og vedtak i plansak 061/2016 vert stadfesta.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 12-12.

Klagene vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Kommunestyret i Radøy - 014/2017

KS - handsaming:

Kommunestyret vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

KS - vedtak:

Klage frå Kjersi N. Hansen og Advokatfirmaet Wiederstrøm & Lodtz på vegne av Rune Ulvatn vert ikkje teke til følge og vedtak i plansak 061/2016 vert stadfesta.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 12-12.

Klagene vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Plansak 12602015000200 - detaljregulering - Mangerøy industriområde Jotuntomta - Kjevogen - Klage

Plansak 12602015000200 - detaljregulering - Mangerøy industriområde Jotuntomta - Kjevogen - klage

Plansak 12602015000200 - detaljregulering - Mangerøy industriområde - Kjevogen - Godkjenning Føresegner

Plankart

Planskildring Radøygruppen

Plansak 12602015000200 - detaljregulering - Mangerøy industriområde, Kjevogen - stadfesting av mottak av klage og vurdering av utsett iverksetting

Plansak 126020015000200 - detaljregulering - Mangerøy industriområde, Kjevogen - tilleggskokument til KS-sak 014/2017

Plansak 12602015000200 - detaljregulering - Mangerøy industriområde Jotuntomta - Kjevogen - vedk klage på plan

Vedlegg

Plansak 1260201500200 - detaljregulering - Mangerøy industriområde, Kjevogen - uttale til tilleggskokument til klage

20170328112948646

VS Kjevogen, B13

bebyggelsesplan