



Orientering til formannskapet

Vurdering av alternative tomtar for brann- og driftsstasjon på Manger

Dato: 31.10.2023

Denne orienteringa gjeld ny brann- og driftsstasjon på Manger. Kort sakshistorikk:

- Brannstasjonen på Manger hadde i 2016 tilsyn frå Arbeidstilsynet. Radøy kommune fekk fleire varsel og vedtak om pålegg grunna manglande oppfyljing av krava i Arbeidsmiljølova (mellom anna uønskt eksponering av giftige og helseskadelege stoffar). Det vart i 2018 gjort ein del midlertidige tiltak som Arbeidstilsynet godkjente på inntil to år, dvs. ut 2020.
- I 2018 utførte Norconsult eit arbeid for Radøy kommune, og vurderte fire tomtar for ny brannstasjon. Arbeidet konkluderte med at 448/38 – Solendmyra, var det beste tomtealternativet.
- Radøy kommune sette i gang reguleringsarbeid for tomt 448/38.
- Reguleringsplanen vart vedtatt i Alver kommune i 2021, der tomt 448/38 vart regulert til ny brannstasjon.
- I 2021 bestilte kommunestyret ei vurdering. Ny stasjon på Solendmyra skulle vurderast opp mot ombygging av eksisterande stasjon. (KO- 065/21)
- 22. juni 2023 vedtok kommunestyret ny brann- og driftsstasjon på regulert tomt. I tillegg vart det vedtatt at ein skulle undersøkje med Statsforvalter om det evt er mogleg å få dispensasjon til å byggje brann- og driftsstasjon på følgjande tomtar; gbnr 448/11,16 og 21 samt 448/1. Den eine tomta, gbnr 448/1, var ein av fire lokasjonar som vart vurdert av Norconsult i 2018, men forkasta grunna mykje usikkerheit til tomta samt kostnad med kjøp av tomt.

Denne orienteringa svarar ut tilleggsbestillinga frå kommunestyret 22.06.23.

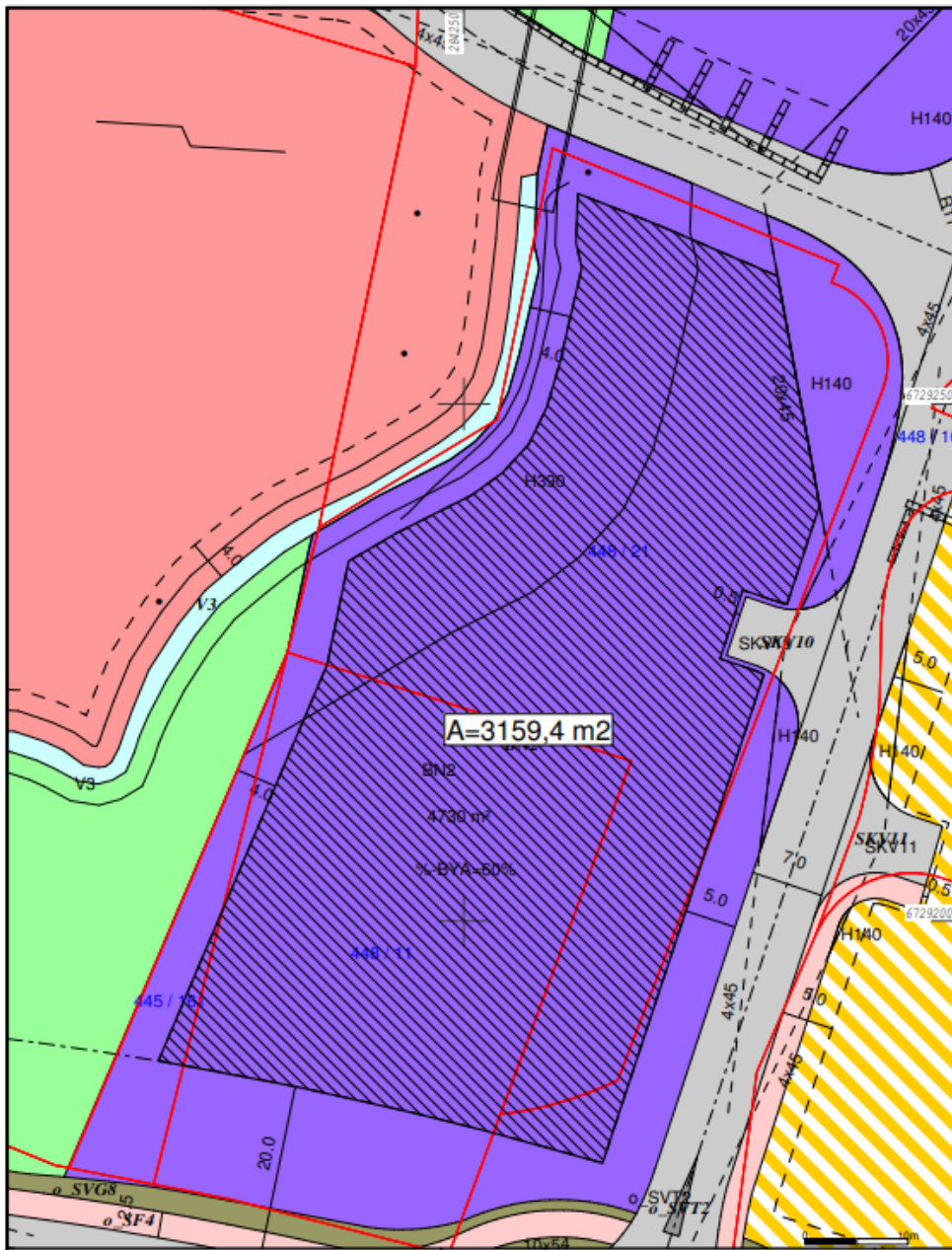
Begge dei to tomtene som skal vurderast med tanke på dispensasjon, bnr 448/11,16 og 21 samt 448/1, høyrer inn under same reguleringsplan som brannstasjonstomta (445/38). Tomtane er regulert til næringsføremål, BN. Brannstasjonstomta er regulert til anna offentleg eller privat tenesteyting, o_BAT1. Ein kan soleis ikkje utan vidare etablere brannstasjonen der tomtane er regulerte til næringsføremål.

Ein annan bruk av tomtane enn det dei er regulert til vil i utgangspunktet krevje ein reguleringsendring, evt ein søknad om dispensasjon frå planføremål.





Alternativ plassering 1, Vurdering tomt gnr 448 bnr 11,16 og 21 (vist som område BN2 i reg.plan):

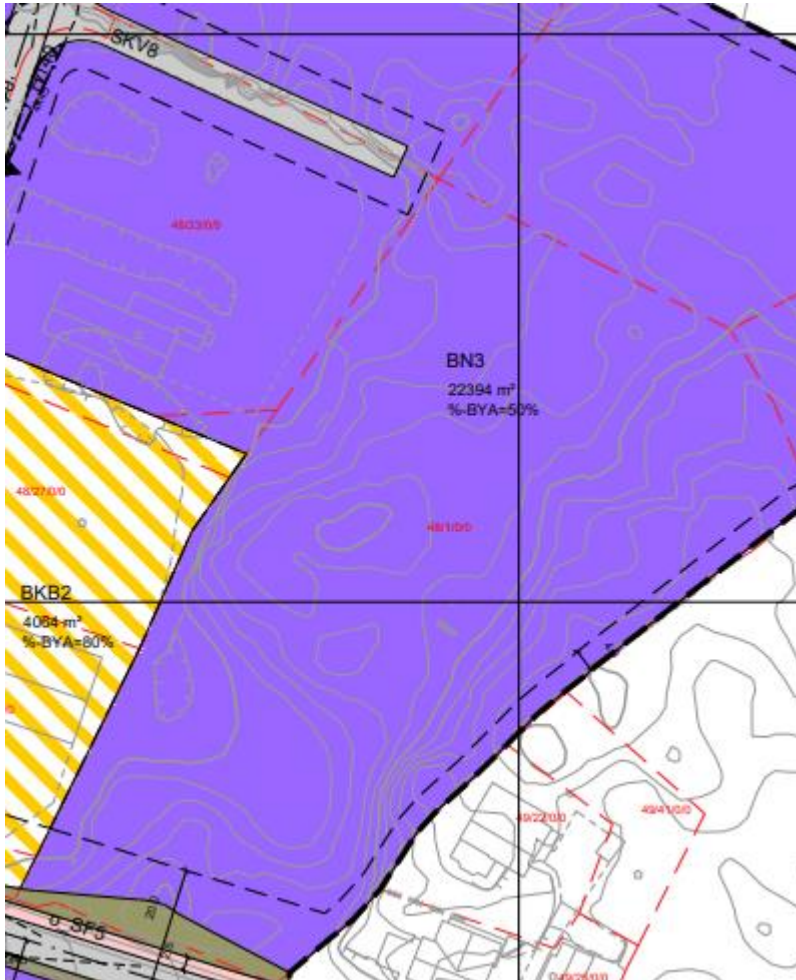


Brann- og driftstasjonen, inkl. øvingsområde og vaskehall, vil ha behov for eit areal på ca 3.600m². Areal til helikopterlandingsplass ikkje er medrekna.

BN2 har eit areal på 4.730m². Byggjegrensene for avstand til nabotomt og vegar er vist i kartet over og varierer frå 4 til 20 m. Det medfører at areal som er tilgjengeleg til bygningar og parkering mm vert redusert til ca. 3 100 m². Tomta er dermed for liten til planlagt brann- og driftstasjon, og vert ikkje vurdert vidare.



Alternativ plassering 2, Vurdering tomt gbnr 448/1 (del av område BN3 i reg.plan):



Denne tomte har tilstrekkeleg areal til brann- og driftstasjon.

Ein bruk av denne tomte til offentlig føremål vil som tidlegare nemnt enten krevje ein reguleringsendring eller ein søknad om dispensasjon frå planføremål. I KO 22.06.23. vart det vedtatt at ein skulle kontakte Statsforvaltaren i Vestland for å få avklara korleis dei vil sjå på ein evt. dispensasjonssøknad. Statsforvaltaren melder at dei ikkje vil ta standpunkt til ein slik førespurnad, då det er plan og byggesaksavdelinga i kommunen som har mynde til å behandle den type søknader.

Vi har vidare vurdert denne saka internt i kommunen, med plan og analyse, plan og byggesak, og oppvekst.

Plan og byggesak frarår dispensasjonssøknad på bakgrunn av følgande:

- Alver kommune anbefaler andre aktørar reguleringsendring i tilsvarende saker. Det vil derfor vere negativt om kommunen gjev dispensasjon til eigne tiltak, og det frå ein forholdsvis ny reguleringsplan (vedteken i 2021).
- I arbeidet med Knarvik barneskule søkte kommunen dispensasjon frå diverse plankrav. Det viste seg å vere tidkrevjande. Etter utarbeiding og behandling



av saka var resultatet at Statsforvaltaren frårådde dispensasjon og oppmoda til ein formell planendring. At kommunen som planmyndigheit også var tiltakshavar forsterka denne oppmodinga frå Statsforvaltaren.

- I ein evt. dispensasjonssøknad må ein utføre utgreiingsarbeid på lik linje som i ein detaljreguleringsplan og leggje det til grunn for søknaden. Av utgreiingsarbeid kan ein nemne:
 - o Ein evt flytting av brann- og driftsstasjonen vil med stor sannsynlegheit medføre at vegen (SKV8) samt vegkryss inn til område BN3, må utvidast. Dette for å sikre kortast mogleg responstid ved utrykking. Vegen er i dag regulert til eit felt medan den regulerte vegen til opprinneleg brannstasjon har to felt. Utviding vil medføra at ein må kjøpa areal av både gbnr 448/23 og 28. Det er ikkje avklart om grunneigarane av desse tomtane ønskjer å selje nødvendig areal.
- Ein kan ikkje krevje ekspropriasjon med bakgrunn i ein dispensasjon. Ekspropriasjon krev ein godkjent reguleringsplan.
- Dersom ein skal utføre søknadspliktige tiltak på seinare tidspunkt må ein for kvar gong søkje om dispensasjon frå planføremålet i reguleringsplan. Ein reguleringsendring er derfor å føretrekkja.

Det som talar for ein evt søknad om dispensasjon er at kryssløysinga mot fylkesvegen og første delen av vegen (SKV9) er lik for begge plasseringane. Det er også ein fordel at begge tomtane ligg i same planområde.

Dersom ein skal søkje om dispensasjon frå planføremål, må ein ha gode grunnar for det. *Fordelane ved å gje dispensasjon skal være klart større enn ulempene, jfr pbl §19-2, 2. avsnitt.*

Ei argumentasjon kunne vore at regulert brannstasjonstomt, o_BAT11, er godt eigna til anna føremål. I KO 22.06.23 var eit argument for å flytte brann- og driftsstasjonen at ein ville behalda dagens tomt (o_BAT1) til anna offentleg føremål. Ei eventuell framtidig skuletomt vart nemnt.

- 1) Det er ikkje vurdert om o_BAT1 er eigna til skule. Arbeidet med skulebruksplanen er ikkje komme langt nok til å konkludera med noko plassering av skular på Manger.
- 2) Oppvekst, arealforvaltning og eigedomsforvaltning kan ikkje umiddelbart sjå at o_BAT1 er ein ideell lokalisering av ein framtidig skule. Tomta ligg ca 900m frå Radøyhallen, noko som vil medføre mykje tid til forflytting, samt at elevane må krysse fylkesvegen når dei skal gå til og frå hallen.
- 3) Det er ikkje planlagt noko busshaldeplass/snuplass for bussar inne i det regulerte feltet, og heller ikkje av- og påstigningsområde for elevar som vert kjørt til skulen med bil av føresette. Det er for langt å gå ned til fylkesvegen samt at det er avsatt for lite areal til busshaldeplassar langs vegen. Det er heller ikkje regulert inn gangforbinding med fortau mellom fylkesvegen og o_BAT1. Ein bruk av o_BAT1 til skuleføremål vil krevje ein omregulering av denne delen av reguleringsplanen.



Vurdering

Kommunedirektøren vurderer at ein ikkje har gode nok grunnar for å søkje om dispensasjon i denne saka. BN3 vil ikkje være ein betre eigna tomt for brann- og driftsstasjon enn dagens tomt (o_BAT1) og er soleis ikkje eit argument ein kan bruka.

Alver kommune v/plan- og byggesak frarår dispensasjonssøknad. Dersom Alver kommune hadde stilt seg positiv til ein slik søknad, er det erfaringsmessig fare for at Statsforvalteren ville krevd planendring i ei slik sak.

Dersom ein skal nytte ei anna enn den regulerte tomta til brannstasjon, er tilrådinga å gjennomføre ei reguleringsendring. Enten ein går for dispensasjonssøknad eller planendring vil ei ny tomt utsetje ny brannstasjon.

Brannsjefen har og gjort ei beredskapsvurdering i forhold til ytterlegare utsetjing av ny brannstasjon:

Ved ytterlegare utsetjing (reguleringsprosess/dispensasjonsprosess for ein heilt ny tomt) kan konsekvensen bli at ein må stengja brannstasjonen på Manger. Ein vil da måtta dekkja beredskapen på Radøy/Manger frå stasjonen i Knarvik (Stølen 7, Alvermarka). Ein får da lang responstid og vil ikkje nå risikoobjekta, til dømes sjukeheimen, innan lovpålagt tid (10 min). Dette er særskild kritisk for beredskapen på Radøy og ein situasjon som ikkje er ønska frå brannvesenets side.

Verneombodet er også tydeleg på at dette arbeidet ikkje må utsettast lenger.

Kommunedirektøren tilrår at brann- og driftsstasjonen vert plassert på arealet som er regulert til dette føremålet, o_BAT1.

Dersom ein skal gå vidare med denne saka i form av ein dispensasjonssøknad eller ei reguleringsendring må det gjerast eit politisk vedtak om det.

Kommunedirektøren si tilråding

Kommunedirektøren tilrår at brann- og driftsstasjonen vert plassert på arealet som er regulert til dette føremålet, o_BAT1.