

Radøy Kommune  
Radøyvegen 5936 MANGER  
Att: Tonje Epland

Referanse nummer: 16/2015

ANGÅENDE PROSJEKT: 2695 – BRUKSENDRING RADØY GRUPPEN

DATO: 17. januar 2017

## KLAGE PÅ AVSLAG VEDR. MIDLERTIDIG BRUKSENDRING RADØY GBNR 78/7

Vi sender med dette klage på avslag på søknad om midlertidig dispensasjon fra arealformål i reguleringsplanen vedr. planformål for bruksendring på Gbnr 78/7. Vi mottok vedtaket den 12.01.17.

Eget skriv til denne klagen fra tiltakshaver kommer i vedlegg F2. Vi ber å vurdere økonomiske konsekvenser for Radøy kommune utfra opplysningen i brevet.

Ansvarlig søker tok stilling kun til dispensasjon fra planformål industri, tekniske løsninger og detaljer vedr. byggets standard, utomhus, parkering etc. kommer senere i byggesøknaden.

### Midlertidig dispensasjon

Det ble søkt om midlertidig dispensasjon for 5 årsperiode fra bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan for midlertidig bruksendring fra kontorlokaler til boligareal for ansatte.

### Begrunnelse av klagen:

1) Administrasjonen har kommet med mange negative aspekter som har ingenting med dispensasjon fra planformål å gjøre:

a) Brakker.

Det ble vurdert midlertidige brakker som del av tiltaket. Vi ville presisere at brakker har ikke noe med saken å gjøre. Brakker, som er eiet av Cramo AS er fjernet innen 1.12.16. Resterende brakker som står på anlegget er ikke i bruk, står lagret og er Radøy gruppen Insulation AS sin eiendom.

b) Avkjørsel

Eksisterende avkjørsel til lokaler er bygd etter gammel reguleringsplan av 1972. Veien var søkt om, og er godkjent av Radøy kommune. Teknisk sjef Pedersen hadde saken den gang (på 90-tallet). Veien ble bygget med den foreskrevne avstand til riksveg der tilknytting til veien ned til industriområdet går. Veien er dermed fullt lovlig, og kommer ikke i konflikt med den eksisterende riksveg.

Statens vegvesen sier i skriv av 01.12.16 at rekkefølgekrav til opparbeiding av nytt kryss til Fv 565 gjelder andre ubebygde områder. Det skal søkes om godkjenning av avkjørsel til Vegmyndighet i kommunen ved innsending av Byggesøknad.

c) Avløp

Bygget var opprinnelig bygget som et kommunalt industribygg i 1973 med Radøygruppen som eneste leietaker og Radøy kommune som ene-eier. Bygget var dimensjonert for mellom 20 og 30 arbeidsplasser.

Radøygruppen kjøpte industribygget fra Radøy kommune en gang på 80-tallet.

På det meste var det ansatt omkring 35 personer som hadde frammøte på Olsvollstranda.

Vann og avløp har fungert utmerket hele tiden vi har benyttet bygget, (43år).

I dagens situasjon, og slik det har vært de siste 10 årene, har det vært gjennomsnittlig 10 personer som til enhver tid benytter bygget.

Kapasiteten er således redusert med 2/3- deler siden det var slutt med aktiv drift på Olsvollstranda

I 1996. Avløpsproblematikk er således et ikke eksisterende problem for bygningsmassen.

Vårt bygg var det første bygget som kom i industriområdet.

Utslippstillatelse for kommunalt industribygg inklusiv kontorlokaler ble gitt i ca. 1973 år. Ansvarlig søker kan ikke se at behov for utvidelse av avløpsanlegg øker med bruk beregnet for 13 personer. Tidligere var det 35 medarbeidere som har brukt lokaler som arbeidsplass.

d) Renovasjon

Renovasjon kan skje på samme sted som beregnet for industrirenovasjon. Dette er en detalj i prosjektering som skal tas senere i byggesaken, ikke på dispensasjonstidspunktet.

e) Parkeringsplasser

Det er 20 parkeringsplasser på denne tomten. Ansvarlig søker mener at det er nok parkeringsplasser både for besøkende og medarbeidere som bor her. Mannskapet kjører i transportbiler, max. 3 biler.

I mange tilfeller står bilene parkert på bedriften, Radøy Gruppen Insulation AS, og de ansatte spaserer opp til oppholdsplassen (har med av og på lasting av verktøy til neste dag.)

f) Brudd på egen branncelle skal tettes. Branntekniske løsninger skal vurderes på nytt i framtidig byggesøknad.

g) Standard av våtrom ble oppgradert av Åsane Byggmesterforetning AS samt Haugland VVS AS og er kvalitetsmessig i god stand..

h) Ventilasjon er i orden og skal brukes.

- 2) Det er ingen produksjon i hallen nå, kun lager for mekaniske deler. Hallen er et tollager, inngjerdet og adskilt etter tollvesenets krav som tolllager, og er leiet ut til Slumberger. Det er ingen støy, lukt, avgass eller andre faktorer som kan medføre helseskade.
- 3) Midlertidig karakter av tiltaket, pga. foreløpig tiltakshaver har ikke lyktes med å leie lokaler ut. For dagens dato er det mest behov for midlertidig hybler for ansatte enn industri, lagerareal.
- 4) Alle montørene som har bopel i lokalene skatter til Radøy kommune. I 2016 ble det samlet skatteinntekt på kr. 1.584.321. Ved avslag for midlertidig dispensasjon vil montørene flytte til Bergen region og kommunen mister skatteinntekter. (Se vedlagt skriv F2).
- 5) Administrasjonen mente at godkjenning av dispensasjon i denne saken kan skape presedens ved behandling av ulovlig innredning av bolig i industriområde. Ansvarlig søker er uenig i formuleringen. Det ble søkt om midlertidig bruk som bolig av kontorfløyen og det ble innvilget dispensasjon i 2005 og 2011. Det er ikke ulovlig bruk i dette tilfellet.

Ta gjerne kontakt per telefon ved spørsmål.

Med vennlig hilsen

**Helgesen Tekniske Bygg**

Org.nr: NO 965 012 044  
www.htb.no kontakt@htb.no

Larissa Dahl

Larissa Dahl

Søknadsansvarlig ingeniør

E-Post : larissa.dahl@htb.no

<http://www.htb.no>



## RADØY EIENDOMSSSELKAP AS

Radøy Kommune  
Radøyvegen 1690  
5938 SÆBØVÅGEN

Sæbøvågen, 17.01.2017

### Vedlegg til klage

Undertegnede vil på vegne av søker, Radøy Eiendomsselskap klage på vedtaket om avslag på forlengelse av dispensasjon for bruk av kontorer til overnatting.

Kontorene har nå vært brukt for overnatting av konsernets personell i 10 år (2 perioder a` 5 år) I den siste perioden har det i det vesentlige, vært montører fra RadøyGruppen Insulation AS som har bodd i bygningen.

RadøyGruppen Insulation AS er lokalisert på Olsvollstranda i et eget bygg som grenser til Radøy Eiendomsselskap AS.

95% av omsetningen til selskapet ligger utenfor Radøy kommunes grenser, 80% av omsetningen er lokalisert til Bergensregionen.

Det mest bedriftsøkonomiske for bedriften ville vært at montørene bodde i Bergensregionen.

Som daglig leder for RadøyGruppen Insulation og Radøy Eiendomsselskap har jeg av lojalitetsgrunn til kommunen jeg bor og arbeider i, styrt mest mulig av skatteinntekten til kommunen.

Beboere som har bopel på Olsvollstranda er av polsk nasjonalitet og arbeider i rotasjon i 3 arbeidslag. Der et lag er til enhver tid på fri i Polen (avspasering)

Alle montører skatter til Radøy. I året 2016 betalte denne arbeidsstokken, som bor på Olsvollstranda, inn til Radøy kommune kr 1.584.321,- i samlet skatteinntekter til Radøy kommune.

Om det blir endelig avslag mot at montørene får bo der på grunn av paragrafrytteri. Vil neppe lojaliteten bli strukket lengre fra bedriftens siden og bedriften vil komme til å plassere montørene i Bergensregionen.

Bedriften vil da spare betydelige transportomkostninger og betalt reisetid til montørene, summen av dette er betydelig.

Som en tilleggsopplysning, har vi innsett det å leie kontorene på Olsvollstranda på det åpne marked er håpløst, om du ikke kan benytte kontorene til eget bruk.

Olsvollstranda er ikke «verdens navle», så alternativet til å benytte lokalene som vi gjør nå, er at de står tomme og forfaller, alternativt at vi river bygget.

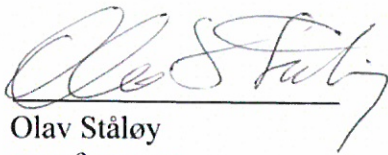
Ingenting hadde vært bedre enn at vi kunne leid lokalene ut til næringsvirksomhet, men det er lite realistisk slik interessen er i dag. Om det skulle åpne seg en mulighet for næringsutleie ville vi omgående giret om. For å endre fra dagens bruk, til å tilbakeføre lokalene til kontorer igjen, er gjort på mindre enn en uke.

Bygningskroppen er ikke endret.

Håper at Radøy kommune kan vurdere dette på nytt og komme med en positiv innstilling

Med hilsen

**Radøy Eiendomsselskap AS**



Olav Ståløy  
styreformann