



Mørenot AS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/1013 - 16/6404

Saksbehandlar:
Hogne Askeland
hogne.askeland@radoy.kommune.no

Dato:
28.06.2016

Byggesak Gbnr 82/73 Storheim/Storsandvik - planering av industriområde, oppføring av støttemur og tårnkran - søknad - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 115/2016

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1, 20-2, 20-4

Adresse : **Radøyvegen**
Tiltakshavar : Mørenot as v/Normann Sæbø
Ansvarleg søker : Arkoconsult as
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Det er søkt om følgjande tiltak:

- oppføring av tårnkran med høgde på ca. 63 meter og svingradius på ca. 75 meter
- planering av areal på ca. 2,5 daa
- oppføring av terrengstøttemur i betong med ein maks høgde på 4 meter

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for Storsandvik, planid.: 12602011000300

Det vert elles vist til søknad mottatt 04.04.2016, og supplert 20.04.2016.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Storsandvik næringsområde, planid. 12602011000300 er definert som kombinert byggeområde for forretning/industri.

Uttalekrav frå annan styresmakt

Det ligg føre førehandsuttale frå Statens vegvesen til søknad om dispensasjon frå rekkjefølgjekrav knytt til veg for tiltaket planering. Så vidt byggjesaksmynde i Radøy kan sjå er det ikkje henta inn førehandsuttale frå Statens vegvesen når det gjeld øvrige tiltak, men byggesaksmynde legg til grunn at førehandsuttale kan leggjast til grunn også for dei andre tiltaka. Uttale frå Statens vegvesen følgjer av brev av 27.10.16:

I føresegnene til planen § 2.3.3. er det sett krav om at *«Køyreveggar, gangveggar og kollektivhaldeplassar i planområdet skal vera dimensjonert som vist i planen og skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest på søknadspålegg i planområdet»*.

Arkoconsult har i e-post av 30. september 2015 bedt Statens vegvesen om ei vurdering av søknad frå Mørebas, der dei ynskjer å planere eit område som skal nyttast til mellomlagring av fiskenøter som skal reparerast ved verksemda. Dei argumenterer med at tiltaket ikkje medfører nye bygningar i området, at det ikkje vil skape nye arbeidsplassar og auka trafikk. Tiltaket vil heller føre til mindre trafikk, ettersom verksemda i dag må lagre garna andre stader, som igjen må leverast via tungtransport på vegnettet. Med bakgrunn i dette vert det søkt om dispensasjon frå rekkjefølgjekrav § 2.3.3 til planen.

Vurdering:

Radøy kommune er planmynde og avgjer søknader om dispensasjon frå godkjent plan. Statens vegvesen har rett til å uttale seg i dispensasjonssaker som vedkjem vårt saksområde. Vi har også klagerett i slike saker. Nedanfor følgjer ein førehandsuttale i denne saka:

Føremålet med planarbeidet var mellom anna å inkludere fylkesvegen, legge til rette for mjuke trafikkantar og å sjå området i samanheng. I uttale til denne planen sette Statens

vegvesen m.a. som krav at krysset mellom kv 64 og fv 565 måtte utbetrast. Krysset oppfyller ikkje dei krav som skal ta i vare trafikktryggleiken og ei god trafikkavvikling på staden, med omsyn på m.a. frisisiktoner, radius og lengdeprofil i krysset og tilhøvet til mjuke trafikkantar.

Til samanlikning vil Statens vegvesen ved søknad etter veglova om utvida eller endra bruk av ei avkøyrsl, stille krav om opparbeiding av avkøyrsla til trafikkikker standard, uavhengig om bruken av avkøyrsla minkar eller aukar. Ved søknad om utvida eller endra bruk, skal ein vurdere både på trafikkmengde og trafikken sin art.

Dersom Radøy kommune vurderer å gje dispensasjon frå rekkjefølgjekravet i dette tilfellet, er det vårt syn at trafikkmessige vurderingar på staden må ligge til grunn for vedtaket.

Vidare saksgang:

Det er Radøy kommune som avgjer søknad om dispensasjon frå rekkjefølgje til plan. Dette brevet skal leggast ved søknaden som sendast Radøy kommune.

Statens vegvesen kan i dette tilfellet ikkje sjå at det ligg til rette for å gje dispensasjon frå rekkjefølgjekrav § 2.3.3. til reguleringsplan for Storsandvik slik det her vert søkt om.

Statens vegvesen ber om å få Radøy kommune sitt vedtak sendt over for eventuell klagevurdering.

Dispensasjon

Det er i sak 023/2016, datert 27.04.2016 gjort følgjande dispensasjonsvedtak:

Det vert gjeve dispensasjon som omsøkt for planering, oppføring av støttemur og oppføring av tårnkran.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. §12-4, naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert sendt til fylkesmannen i Hordaland og til eigar av gnr. 82/31 for klagevurdering.

Heimelshavartilhøve

Søkjjer er Arkoconsult AS på vegne av Mørenot AS v/Normann Sæbø. Storsandvik Eigedom AS er heimelshavar til eigedomen. Tiltakshavar er ikkje heimelshavar til eigedomen og søknaden var ikkje vedlagt fråsegn frå heimelshavar.

Dokumentasjon for heimelshavartilhøva er mottatt 19.04.16.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 den 07.03.16.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 82 bnr. 31 ved brev av 20.03.16:

I utgangspunktet ønsker vi at prosjektet kan gjennomføres som reguleringsplanen viser.

Det som er avgjørende for oss er følgende punkter:

- Kloakk, med avløpsledninger ordnes. Her er etter tidligere gravearbeider skadet våre avløp slik at det nå renner i det fri. Her må vi ha garantier for at dette ordnes til godkjent standard, med overdekning iht krav. Forslag til alternativ trase` for avløp, er vi gjerne med og diskuterer. Eventuelle skader som oppstår på anlegg (tank/ledninger) ved fremtidige arbeider må utbedres.
- Vei på reguleringsplan må lages. Dette for at vi skal kunne ha tilgang til nedre del av vår eiendom.
- Planere til i overgangen mellom vei og vår grense, slik at det ikke i fremtiden «glir ut» masser fra vår eiendom.
- Dersom nøtter som i fremtiden legges til tørking, betydelig nærmer vår eiendom, vil føre til luktsjenanse, vil slik aktivitet ikke aksepteres. Det må fremlegges garantier og avviksvurderinger vedr. slik risiko.

Ansvarleg søkjjer har kommentert nabomerknaden i dokument datert 31.11(?)16.

I tillegg har kommunen motteke merknad frå Grethe Storheim i e-post av 30.03.16:

Vi ser at det er i ferd med å bli oppført ny kran ved Storsandvik. Denne vil berører utsikten frå vår eiendom i stor grad, og vi lurar på om oppføring er godkjent. Det undrer oss at vi ikkje har mottatt nabovarsel før byggingen startet.

Tiltakshavar har opplyst at kranen som er under oppføring er ein mellombels kran og ikkje den same kranen som det her er søkt om. Kommunen har i brev av 16.03.16 sett krav om at det må sendast inn dokumentasjon for tilbakeføring av kranen innan 11.05.16, jf. plan- og bygningslova § 20-5(2).

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 17.11.15.



Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal ikke knytast til vatn og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjøring til offentlig veg følger av reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikke skal plasserast i eit område der det er fare for flom, skred eller andre natur- og miljøforhold som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommune har lagt denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10).

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Nabomerknad

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr. 82/31. Vurderingstemaet for rådmannen har vore om eit løyve til tiltak som omsøkt vil vere til vesentleg skade eller ulempe for granneigedommen.

Merknad knytt til skade på avlaupsanlegg

Skader på avlaupsanlegg er eit reint erstatningskrav for eigar mot skadevoldar og er ikkje relevant for byggesaka. Søkjer har i sin kommentar til nabomerknaden stadfesta at tilhøva vil verte retta.

Merknad knytt til krav om opparbeiding av veg i samsvar med plan

Det er søkt dispensasjon frå krav om opparbeiding av vegar i reguleringsplanen, her under KV03. KV03 er ein internveg i industriområde og ikkje ein tilkomstveg for bustaden på gbnr. 82/31. Mellom veggrunn for KV03 og bustaden på gbnr. 82/31 ligg det arealføremål uteopphaldsareal. Uteopphaldsareal er eit grønt føremål og det kan ikkje etablerast avkjørsle til gbnr. 82/31 over dette føremålet. Tilkomst til bustaden på gbnr. 82/31 frå aust er det såleis ikkje lagt til rette for i reguleringsplanen. Bustaden på gbnr. 82/31 har allereie opparbeidd tilkomst frå vest.

Rådmannen kan ikkje sjå at det er til vesentleg skade eller ulempe for eigar av gbnr. 82/31 at vegen ikkje vert opparbeidd i denne omgang.

Merknad knytt til krav om planering i overgangen mellom veg og grense mot gbnr. 82/31

Tiltakshavar har ansvar for at tiltaket vert prosjektert og utført slik at det ikkje førar til fare for utgliding av massar. Dette er stadfesta i søkjer sin kommentar til nabomerknaden.

Merknad knytt til krav om garantiar for framtidige luktplager

Eigedommen er regulert til forretning og industri og eksisterande verksemd er lovleg etablert. Omsøkte tiltak vil ikkje endre drifta i området, og er ikkje egna til å vesentleg endre tilhøva når det gjeld luktplager. Verksemda på eigedommen må både no og i framtida vere innafør gjeldande regelverk når det gjeld lukt. Luktplagar for omgjevnadane er regulert i forureiningslova.

Det er byggesaksmynde i Radøy kommune si vurdering at tiltaket ikkje er til vesentlege ulempe for granneeigedommen, og kommunen finn ikkje at det er grunnlag for å ta nabomerknaden til følgje.

Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlagt berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Ein finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Arkoconsult AS**, org.nr. 997 089 782, har erklært ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK). Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Magne Hope AS**, org.nr. 918 366 016, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering grunn- og betongarbeid.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Magne Hope AS**, org.nr. 918 366 016, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring grunn- og betongarbeid.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

FØRETAK	S	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Arkoconsult AS , org.nr. 997 089 782	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar
Magne Hope AS , org.nr. 918 366 016	S	PRO	1	Prosjektering grunn-
Magne Hope AS , org.nr. 918 366 016	S	UTF	1	Utføring

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Dispensasjonsvedtaket vart sendt til Fylkesmannen i Hordaland og til eigar gbnr. 82/31 for klagevurdering 19.05.2016 med klagefrist på 3 veker. Radøy kommune har ikkje motteke klage innan 3 vekers fristen og søknaden var komplett og klar for handsaming den 09.07.2016 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, k vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for oppføring av tårnkran, planering og oppføring av betongmur som om søkt på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. gjeldande delegasjonsreglement for Radøy kommune.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 11.12.14 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 10.2.5	Basisgebyr andre tiltakssaker	kr	17 600
Kode 9.1.4	Dispensasjon	<u>kr</u>	<u>9 700</u>
Totalsum		kr	27 300

Gebynet skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4, sjette ledd.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. plan- og bygningslova § 29-1. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket førar med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve føreligg.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve løyvet, som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjer stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket si eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsredegjering skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleiksnivå, og angi tidspunkt for ferdigstilling. Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 15/1013

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf. forvaltningslova § 27b

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt konsulent Hogne Askeland.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Hogne Askeland
konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkoconsult
Normann Sæbø

Pb 103

5291

VALESTRANDSFOSEN

Mottakere:

Mørenot AS