

Radøy Kommune
Radøyvegen 1690
5936 MANGER
Att: Tonje Nepstad Epland

Vedlegg B1

Deres referanse: 16/2015

ANGÅENDE PROSJEKT: 2695 – BRUKSENDRING AV KONTORLOKALER

DATO: 1. november 2016

SØKNAD OM MIDLERTIDIG DISPENSASJON FRA PLANFORMÅL GBNR 78/7 BRUKSENDRING FRA KONTOR TIL BOLIG

Vi sender med dette søknad om midlertidig dispensasjon fra arealformål i reguleringsplanen vedr. planformål for bruksendring på Gbnr 78/7.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er områdeplan for Olsvollstranda næringsområde av 2014.

Gjeldende reguleringsplan

Eiendommen ligger i område regulert for næring (industri, lagerbygg). Tiltak er i konflikt med eksisterende planformål industri og krever dispensasjon.

Midlertidig dispensasjon

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

Begrunnelse for midlertidig dispensasjon:

1. Begrenset periode

Dispensasjonen søkes for begrenset periode – 5 år. Tidligere ble det innvilget midlertidig dispensasjon for samme tiltak både i 2005 og i



2011. Område var også regulert til industri/produksjon i 2005 og 2011 i reguleringsplanen for Olsvollstranda.

2. Behov for etablering av bolig for ansatte

Det er stort behov for etablering av bolig for ansatte i Radøy gruppen AS i nærområde snarest, derfor søkes det om midlertidig dispensasjon. Dagens situasjon: mange ansatte kommer fra andre land og har ikke økonomisk mulighet til å kjøpe/leie bolig. Arbeidsgiver vil derfor skaffe midlertidig bolig med hjelp av dispensasjon. Tidligere var det ca. 35 ansatte som brukte kontordelen etter bruksendring i 2005, nå er det kun 13 ansatte.

3. Arbeidsplasser i kommunen

Saken har stor betydning for eksisterende arbeidsplasser i Radøy kommune. Det blir etablert boligmuligheter for 13 ansatte. Det er meget viktig for kommune å beholde eksisterende arbeidsplasser.

4. Bruk av bygg

Western Geco bruker lager som tollager. Western Geco oppbevarer ingen beholdere med brannfarlige vesker. Alt utstyr som er lagret her er skipsutstyr relatert til seismikk. Det dreier seg i det vesentlige av letetekabler, mekaniske komponenter relatert til det samme, Wincher, hydrauliskutstyr, elektronisk utstyr og flyteelementer.

Det foregår ingen produksjon eller støyende virksomhet i tilliggende lagerhallene.

Kontorfløyen er fysisk adskilt fra de øvrige hallene, har egen utkjørsel, og god parkeringsplass (20 biler)

5. Branntekniske forhold

Lagerlokaler som knyttet til kontordelen utgjør egen branncelle. Branntekniske løsningene ble tidligere vurdert i Notat fra Sivil ingeniør Vidar Mjøs. Vegg mellom kontorfløyen og lagerbygg er utført som brannvegg. Ved byggesøknad om bruksendring må branntekniske løsninger vurderes på nytt.

6. Område

Selv om naboområde mot sør ble nylig regulert til næringsområde er det ingen byggeaktivitet eller kjennskap til framtidige byggeplaner foreløpig. Ved evt. igangsetting av tiltak på naboeiendommen kan det vurderes at midlertidig bolig tilbakeføres til kontor.



Konklusjon:

Ansvarlig søker ser overvekt av fordeler ved innvilget midlertidig dispensasjon i denne konkrete saken, når deler av bygget brukes som lager, ikke produksjon. Bruksendring ble godkjent i 2005 og 2011 for dagens bruk da område var også regulert til industri/produksjon i 2005 og 2011 i reguleringsplanen for Olsvollstranda. Man kan ikke se at hensynene en reguleringsplan skal ivareta vil bli tilsidesatt pga. midlertidig dispensasjon. Alternativet er at bygget skal stå tomt og forfalle.

Ta gjerne kontakt per telefon ved spørsmål.

Med vennlig hilsen

Helgesen Tekniske Bygg



Helgesen Tekniske Bygg AS
Org.nr. NO 965 012 044
www.htb.no kontakt@htb.no

Larissa Dahl
Søknadsansvarlig
E-Post : larissa.dahl@htb.no
<http://www.htb.no>

