



Arkoconsult AS  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 17/813 - 17/6394

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

Dato:  
15.05.2017

## Byggesak gbnr 45/10 Manger – Kaianlegg, utfylling i sjø og planering av industriområde - dispensasjon og eitt-trinns løyve til tiltak

Delegasjonssak nr.: 132/2017

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1, § 20-3

**Adresse** : **Toskavegen 190**

**Tiltakshavar** : Granit Radøy AS

**Ansvarleg søker** : Arkoconsult AS

**Søknadstype** : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om:

- Anlegging av kai.
- Planering av tomt.
- Utfylling i sjø.

I følgjeskriv til søknaden er tiltaka skildra slik:

*Tiltaket består i oppføring av kaianlegg, utfylling i sjø, samt planering på land. En del av tiltaket består også av undervasssprenging for tilrettelegging av innsegling til kaianlegget.*

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå rekkjefølgekrav i reguleringsplanen punkt 1.7.13.

Det vert elles vist til søknad mottatt 27.04.2017 og supplert 16.05.2017.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Manger industriområde, Kjebogen planid: 12602015100 er definert som område for industri og område for kai.

Vedtak om godkjenning av reguleringsplan er påklaga. Klagesaka er sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd. Det er ikkje treft vedtak om oppsetjande verknad, og kommune legg til grunn at reguleringsplanen har rettsverknad frå godkjenningstidspunktet. Kommunen gjer imidlertid merksam på at igangsetting av tiltak med grunnlag i reguleringsplan, før klagesaka er endeleg avgjort, skjer for tiltakshavar risiko.

### **Uttalekrav frå annan styresmakt – Bergen og Omland Havnevesen**

Bergen og Omland Havnevesen har i brev datert 22.11.2016 gjeve følgjande uttale:

Ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne- og farvannsloven og vi er innstilt på å fatte positivt vedtak i saken.

Vi gjør imidlertid oppmerksom på at det er registrert fiskeriinteresser (gytefelt for torsk) i området for de omsøkte tiltak. Søknaden sendes derfor på høring til Fiskeridirektoratet. Dere vil motta kopi av høringsbrevet.

Det ligg før løyve frå Bergen og Omland Havnevesen, datert 05.05.2017:

#### **Vedtak**

Med hjemmel i havne- og farvannsloven § 27 første ledd har Bergen og Omland havnevesen fattet følgende vedtak:

**Det gis tillatelse til utfylling i sjø, etablering av kai, samt undervannssprenghing for utbedring av innseiling til Kjebogen, på gnr-bnr 45-10, Radøy kommune, med mål og plassering som vist av inntegning i vedlagt kartutsnitt, som er stemplet godkjent av Bergen og Omland Havnevesen. Tiltaket eller bruken av dette må ikke hindre tilflott til eller annen utnyttelse av naboeiendommer.**

**Det presiseres at saken er behandlet utelukkende under hensyn til reglene i havne- og farvannsloven, og ikke annet regelverk. Hensynet til naboeiendommer er ikke vurdert da dette reguleres av plan- og bygningsloven som forvaltes av kommunen. Det er søkerens ansvar å avklare om tiltaket er søknadspliktig etter andre regelverk. Det kan for eksempel kreves tillatelse til tiltaket etter plan- og bygningsloven, forurensingsloven, kulturminneloven etc. Dette må søker selv avklare med vedkommende myndighet.**

**Søker er selv ansvarlig for å innhente nødvendig samtykke fra grunneiere og andre rettighetshavere. Privatrettslige tvister mellom partene avgjøres enten gjennom avtale eller på andre måter, for eksempel av domstolene.**

### Vilkår

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

*"§ 26 Alminnelige krav til tiltak*

*Tiltak som krever tillatelse etter dette kapitlet, skal planlegges, gjennomføres, drives og vedlikeholdes slik at hensynet til god fremkommelighet og trygg ferdsel i farvannet samt hensynet til liv og helse, miljø og materielle verdier, blir ivaretatt på en forsvarlig måte.*

*Departementet kan i forskrift fastsette nærmere krav til planlegging, gjennomføring, drift og vedlikehold av tiltak.*

*Departementet kan i forskrift gi regler om minste tillatte avstand i høyde, bredde eller dybde for tiltak som kan innskrenke farledene".*

Med hjemmel i havne- og farvannsloven § 29 gjelder i tillegg følgende standardvilkår så langt de passer:

1. Arbeidet skal utføres som beskrevet i søknaden og som vist på fremlagte kartutsnitt og tegninger.
2. Det må ikke foretas endringer uten at dette på forhånd er godkjent av havnevesenet.

Begrunnelse til punkt 1 og 2:

Endringer på anlegget kan gi en annen virkning på farvannet, og dette har ikke vært vurdert i forbindelse med tillatelsen.

3. Tiltaket må ha tilstrekkelig solid utførelse.

Begrunnelse:

Vilkåret er satt ut fra sikkerhetsmessige hensyn.

4. Arbeidet må utføres slik at dette ikke hindrer eller skader annen sjøveis trafikk.

Begrunnelse:

Vilkåret er satt ut fra ferdsels- og sikkerhetsmessige hensyn.

5. Det må dokumenteres at fyllingen legges på stabil grunn.

Begrunnelse:

For å hindre utglidning av masser og eventuelt oppgrunning utenfor.

6. Fyllingsskråningen må plastres med tilstrekkelig stor stein for å forhindre utvasking av masser, og murene over lavvann må fremstå med jevn overflate og pent utseende.

Begrunnelse:

Ivareta sikkerhet og estetikk.

7. Det må til enhver tid sørges for forsvarlig vedlikehold.

Begrunnelse:

Vilkåret er satt ut fra sikkerhetsmessige hensyn.

- 8. Tillatelsen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eiendomsforhold. Søkeren er selv ansvarlig for å innhente nødvendig samtykke fra grunneiere og andre rettighets-havere. Havnevesenet har intet ansvar for å påse at dette vilkår er oppfylt. Tvister om oppfyllelsen av vilkåret avgjøres av domstolene.**

Begrunnelse:

**En tillatelse etter havneloven vil ha rettsvirkninger etter sitt innhold så langt dette er innenfor de rammer loven setter. Havneloven regulerer ikke nabo- og eiendomsforhold, og har ingen betydning for disse.**

9. Eventuelt erstatningsansvar som følge av tiltaket påhviler søkeren.

Begrunnelse:

Dette vilkåret er satt for at havnevesenet ikke skal bli ansvarlig for tiltak der nytten ligger hos andre.

10. Av hensyn til sjøkartenes ajourhold og kunngjøring i "Etterretning for sjøfarende" ber vi om at underretning, vedlagt kart der arbeidet er nøyaktig inntegnet, sendes til **Statens kartverk Sjø**, Postboks 60, 4001 Stavanger, så snart arbeidet er utført. Gjenpart av underretningen med referanse til dette vedtaket sendes til Bergen og Omland Havnevesen.

Begrunnelse:

Vilkåret er satt ut fra ferdsels- og sikkerhetsmessige hensyn for de sjøfarende, og for ajourhold og oppdatering av sjøkartene.

#### **Løye frå annan styresmakt – Miljødirektoratet.**

Miljødirektoratet har fatta følgjande vedtak av 21.04.2017 med pålegg om tiltak mot sedimentforureining:

## **Vedtak**

Miljødirektoratet pålegger Radøygruppen med hjemmel i forurensningsloven §7 annet ledd å gjennomføre tiltak mot sedimentforurensningen utenfor gnr 45, bnr 10 på Manger i Radøy kommune som beskrevet ovenfor. Sedimentene skal etter tiltak tilfredsstillende klasse II i Miljødirektoratets veiledning TA 2229/2007. Dette skal dokumenteres i en sluttrapport som skal innsendes senest tre måneder etter at tildekkingen er avsluttet. Rapport fra oppfølgende inspeksjon ett år etter tildekkingen skal innsendes senest to måneder etter inspeksjonen.

## **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå rekkjefølgjekrav i reguleringsplanens punkt 1.7.13.

*1.7.13 Før det gjevast løyve til tiltak i Hamneområde i sjø skal det utarbeidast merkeplan for merking av leia inn til kai som tar høgde for ISPS-reglementet for hamneanlegg med fartøy i internasjonal trafikk.*

Det er søkt dispensasjon frå med slik grunngjeving:

Det søkes herved om dispensasjon i forbindelse med tiltak ved gbnr. 45/10 i Radøy kommune. Tiltakshaver er Radøygruppen AS.

Tiltaket består i anleggning av kaianlegg, i tråd med vedtatt reguleringsplan.

### **Bakgrunn**

Det følger av reguleringsplan for Manger industriområde (id. 1260-2015-100) punkt. 1.7.13 at det er en forutsetning for tillatelse til tiltak at det er utarbeidet en merkeplan for merking av skipsleien inn til kai som tar høyde for ISPS- reglementet for hamneanlegg i internasjonal trafikk.

I forbindelse med utarbeidelse av søknad har ansvarlig søker vært i kontakt med Kystverket. De har uttalt at det ikke er mulig å utarbeide merkeplan før tiltaket er på plass. Således har reguleringsplanens bestemmelse en uheldig formulering, da tiltaket er avhengig av merkeplan, samtidig som merkeplanen er avhengig av et godkjent tiltak. I dialog med Radøy kommune har man kommet frem til at det må søkes dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse på dette punktet, slik at tiltaket kan omsøkes.

På ovennevnte bakgrunn søkes det derfor om dispensasjon fra:

- *Rekkefølgekravet i reguleringsplanens pkt. 1.7.13*

### **Regelverk**

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir «vesentlig tilsidesatt». Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større» enn ulemper. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at «det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulemperne», jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

#### **Grunner for å gi dispensasjon**

Det vises til tidligere dialog med Radøy kommune om hvordan man skal forholde seg til nevnte rekkefølgekrav. Det er i den forbindelse konkludert med at en dispensasjon er nødvendig for å kunne gjennomføre reguleringsplanens formål. Slik sett vil ikke en godkjenning av dispensasjonen tilsidesette hensynene i plan, tvert imot oppfylle dem, ved at man får omsøkt og anlagt kai i tråd med formålet.

Vi ser ingen vesentlige ulemper ved tiltaket. Uansett er reguleringsplanen godkjent etter en grundig prosess. Eventuelle ulemper er tatt høyde for i planprosessen og i forbindelse med kommunens godkjenning av planen.

På bakgrunn av ovennevnte mener vi at dispensasjon bør gis.

#### **Nabovarsel**

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

Det ligg føre slik merknader datert 18.04.2017 frå eigar av gnr. 45 bnr.29 representert ved advokatfirma A/STAB.

## MERKNAD TIL NABOVARSEL

Eiendom:	Gnr. 45 og bnr. 10 i Radøy kommune
Tiltakets adresse:	Toskavegen 190
Tiltakets art:	Anlegg
Tiltakshaver:	Granit Radøy AS

### 1 INNLEDNING

Det vises til nabovarsel datert den 3. april d.å. vedrørende tiltak på eiendommen gnr. 45 bnr. 10, Radøy kommune.

A/STAB AS ved undertegnende representerer eier av 1260/45/29; Åse Karin Wiederstrøm og sender med dette inn merknader til det varslede tiltaket. Wiederstrøm mottok nabovarselet den 6. april d.å.

### 2 KRAV TIL INNHOLD I NABOVARSEL

Slik denne side oppfatter varselet søkes det om «*anlegging av kai*» og «*sprengningsarbeid*». I varselet er det kun vedlagt en søknad om dispensasjon, en situasjonsplan og profiler hvorav ingen av disse er målsatt.

Det opplyses fra ansvarlig søker i at søknaden kan ses på hjemmesiden til ansvarlig søker. Det er ikke lagt ut noe nabovarsel i denne sak på hjemmesiden til ansvarlig søker. Det er ikke lagt ut nabovarsel på nevnte hjemmeside siden 19. oktober 2016.

Etter §21-3 skal fristen til å gi merknader utgjøre «*minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig*».

Når det gjelder krav til grunnlagsmaterialet i varselet til naboer og gjenboere fremgår det av byggesaksforskriftens §5-2 at varselet «*skal inneholde de opplysninger etter § 5-4 som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers ... interesser*».

Etter forskriftens §5-4 følger det at søknaden «skal inneholde opplysninger som nevnt nedenfor i tredje ledd bokstav a til q i den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendige for kommunens behandling.» (min understrekning).

Det følger av veiledningen til §5-2 at «Nabovarselet skal gi en dekkende beskrivelse av tiltaket; hva som skal oppføres og hvor det skal oppføres. Det er et krav at målsatt situasjonsplan og snitt- og fasadetegninger vedlegges selve varselet». Vedleggene til det aktuelle nabovarselet er ikke i målestokk, og av så dårlig kvalitet at det ikke er mulig å lese ut fra disse hva tiltaket omfatter. Når det gjelder kaianlegget er selve utformingen og utførelsen av anlegget av sentral betydning for naboenes interesser. Det er likevel ikke vedlagt snitt- og fasadetegninger av kaianlegget. Tiltaket er heller ikke for øvrig nærmere beskrevet i nabovarselet.

Vi kan ikke se at terrenginngrepets utstrekning fremgår av tegningsvedlegg. Videre viser profilene at det skal foretas sprengningsarbeid på land helt ut til reguleringsgrensen. Det forutsettes at dette skal nabovarsles særskilt på et senere tidspunkt, da dette nabovarsel forstås å kun omfatte sprengningsarbeid i tilknytning til tiltaket anlegging av kai.

Det vises i nabovarselet til at man kan ta kontakt med ansvarlig søker dersom man ønsker tegninger i målestokk. Dette er imidlertid ikke tilstrekkelig etter forskriftens krav til de opplysninger som skal gis ved nabovarsel.

Basert på de opplysninger som er fremlagt i varselet sammenholdt med nevnte bestemmelser synes det klart at det alt vesentligste av de opplysninger som søker er forpliktet til å fremlegge ikke er fremlagt i varselet.

Hva angår søknaden om dispensasjon synes det uklart for denne side når rekkefølgekravet i planbestemmelsen pkt. 1.7.13 som det søkes om dispensasjon fra planlegges oppfylt. Det at tiltakshaver søker om å fritas fra plikten til å merke seilingsleien inn til kaien «før tiltaket er på plass» synes å åpne for at kaien kan tas i bruk til mottak av større fartøy før en slik merkeplan er utarbeidet og de nødvendige merker er etablert. Dette vil i så fall medføre en økt risiko for ferdselen i farvannene rundt havnen, herunder de sjøarealer og seilingsleder som tilligger Wiederstrøms eiendom. Denne side vil be om at kommunen ikke godkjenner noen dispensasjonssøknad fra krav til merkeplan med mindre det stilles vilkår om at den skal foreligge før det gis brukstillatelse til kaien.

### 3 OPPSUMMERT

Slik denne side ser saken så er det klart at varselet ikke oppfyller de krav som følger av pbl. §21-3 og SAK 10 §5-2 jfr. §5-4 ved at det ikke er gitt tilstrekkelig relevante og nødvendige opplysninger i varselet til at denne side kan ta stilling til hva det planlagte tiltaket innebærer.

Videre er varselet sendt ut slik at det alt vesentligste av merknadsfristen har blitt konsumert av påskeferien. Det er således heller ikke mulig å få innhente den nødvendige og relevante dokumentasjonen før merknadsfristen som ansvarlig søker har satt utløper.

Denne side ber derfor om at kommunen ikke behandler søknaden før naboer og gjenboere til tiltaket er varslet i tråd med de gjeldende bestemmelser i plan og bygningsloven og tilhørende forskrifter.

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknad ved brev av 26.04.2017:



**Saksforhold:**

Arkoconsult AS nabovarslet i tiltaket den 03.04.17. Til nabovarslet har vi mottatt 1 merknad. Merknaden er fremsatt av A/STAB på vegne av Åse Karin Wiederstrøm ved gbnr. 45/29.

Merknaden ble mottatt 18.04.17. Dette er i utgangspunktet etter fristen på 2 uker, men vi velger å kommentere merknaden.

I det følgende vil vi kommentere de punkter vi finner relevante for søknaden. Hele merknaden er uansett vedlagt søknaden, se vedlegg C-3.

**1 Kommenter til nabomerknad fra Åse Karin Wiederstrøm – gbnr. 45/29**

Merknad	Henvising	Kommentar
Slik denne side oppfatter varselet søkes det om «anlegging av kai» og «sprengningsarbeid». I varselet er det kun vedlagt en søknad om dispensasjon, en situasjonsplan og profiler hvorav ingen av disse er målsatt.	Merknad s. 1, pkt. 2 første avsnitt.	Vi har nabovarslet det vi mener naboene trenger for å gjøre seg kjent med tiltaket. Det gjøres også oppmerksom på i varselet at tiltaket er i tråd med plan. Det er vist til gjeldende plan.  Dersom klager mente at det var for lite informasjon kunne de henvendt seg til ansvarlig søker som kunne bistått med ytterligere informasjon om det skulle være nødvendig.
Det opplyses fra ansvarlig søker i at søknaden kan ses på hjemmesiden til ansvarlig søker. Det er ikke lagt ut noe nabovarsel i denne saken på hjemmesiden til ansvarlig søker.	Merknad s. 2, pkt. 2 andre avsnitt.	Det er ikke noe krav etter SAK10 om at nabovarsel legges ut på hjemmesiden.  Søknad er ikke lagt ut på hjemmesiden da det enda ikke er søkt.

<p>Etter § 21-3 skal fristen til å gi merknader utgjøre «minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden gjort tilgjengelig.</p>	<p>Merknad s. 1, pkt. 2 tredje avsnitt.</p>	<p>Det er gitt en frist på 2 uker.</p>
<p>Når det gjelder krav til grunnlagsmaterialet i varselet til naboer og gjenboere fremgår det av byggesaksforskriften § 5-2 at varselet «skal inneholde de opplysninger etter § 5-4 som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers...interesse».</p>	<p>Merknad s. 1, pkt. 2, fjerde avsnitt.</p>	<p>Det er gjort.</p>
<p>Det følger av veiledningen til § 5-2 at «Nabovarselet skal gi en dekkende beskrivelse av tiltaket; hva som skal oppføres og hvor det skal oppføres. Det er et krav at målsatt situasjonsplan og snitt- og fasadetegninger vedlegges selve varselet».</p>	<p>Merknad s. 2, pkt. 2, andre avsnitt</p>	<p>Her har klager «glemt» å ta med ordlyden: «Målsatt situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger skal vedlegges varselet, med mindre det ikke er relevant».</p> <p>Vi har lagt med tegninger som er relevante. Videre opplyses det i varselet at man kan kontakte Arkoconsult AS dersom man ønsker tegninger i målestokk. Dersom klager hadde tatt kontakt kunne vi også gitt ytterligere informasjon om prosjektet om dette var ønskelig.</p> <p>Det er opplyst i nabovarselet at kaianlegget skal utføres i tråd med gjeldende reguleringsplan.</p> <p>Vi gjør også oppmerksom på at nabovarsel kan unnlates når et tiltak er i samsvar med reguleringsplan som er så detaljert at naboer og gjenboere skal kunne vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen, jf. pbl. § 21-3.</p> <p>I denne saken foreligger det omfattende dokumentasjon knyttet til plansaken. Naboene har, slik vi vurderer saken, fått tilstrekkelig informasjon til å gjøre seg kjent med tiltaket.</p>
<p>Det vises i nabovarselet til at man kan ta kontakt med ansvarlig søker dersom man ønsker tegninger i målestokk. Dette er imidlertid ikke tilstrekkelig etter forskriftens krav til de opplysninger som skal gis ved nabovarsel.</p>	<p>Merknad s. 2, pkt. 2, fjerde avsnitt.</p>	<p>Vi er ikke enig. Dette beror på en tolkning av SAK10 § 5-2. Bestemmelsen sier ingenting om at tegningene må være i målestokk.</p>

Basert på de opplysninger som er fremlagt i varselet sammenholdt med nevnte bestemmelser synes det klart at det alt vesentligste av de opplysninger som søker er forpliktet til å fremlegge, ikke er fremlagt i varselet.	Merknad s. 2, pkt. 2, femte avsnitt.	Vi er ikke enig.
Denne side vil be om at kommunen ikke godkjenner noen dispensasjonssøknad fra krav til merkeplan med mindre det stilles vilkår om at den skal foreligge før det gis brukstillatelse til kaien.	Merknad s. 2, pkt. 2, siste avsnitt	Her har klager ikke forstått bakgrunnen for dispensasjonssøknaden. Poenget er at reguleringsplanen oppstiller et rekkefølgekrav som ikke er mulig å oppfylle. Da snakker vi om tidspunktet for oppfyllelse. Det kan ikke lages en merkeplan forut for IG. Merkeplanen vil bli utarbeidet så snart sprengingsarbeider i sjø er ferdigstilt.

Tiltaket er, som ovenfor nevnt, i tråd med gjeldende plan. Det søkes kun dispensasjon fra rekkefølgekrav hva angår tidspunkt for klargjøring av merkeplan. Planen er vedtatt og godkjent. Innspill fra naboer knyttet til selve tiltaket har vært behandlet, og forkastet, i planprosessen.

Etter gjennomgangen ovenfor kan vi ikke se at det er noe ved merknaden som bør vektlegges i søknadsomgangen. Merknaden knytter seg kun til det de mener er «feil» med nabovarselet. Det er ingenting som omhandler selve tiltaket. Merknaden bærer således preg av å være et forsøk på å forsinke prosessen ytterligere.

Nabovarselet er i tråd med gjeldende regelverk. Merknaden bør av denne grunn forkastes.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon i saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

### Plassering

Plassering er vist i situasjonsplan «plan planering industriområde».

### Massebalanse

Stoltz Entreprenører AS har i e-post av 16.05.17 opplyst følgende angående massebalanse:

*Det er beregnet at det medgår Ca. 40 000 m3 sprengstein for å lage sjøfyllingen og disse massene vil hentes ut i området BI 1 i første omgang og deretter suppleres fra område BI 2 i den grad det er nødvendig.*

*Det skal sprennes opp mot 7000 teoretiske fm3 som i praksis gir opp mot 14 000 lm3 i sjø for å sikre seilingsdybde. Disse massene vil graves opp på lekter og deponeres i fyllingen. For sjøfyllingen har vi nok masser i området så det vil ikke være behov for tilkjøring av eksterne masser i denne forbindelse.*

*Det kan bli behov for å supplere noe plastrings stein for å sikre sjøfyllingen for utvasking. Kan estimeres til ca. 50 lass som må tiltransporteres langs vei med semi/vogntog.*

*Videre skal vi dekke til deler av sjøbunnen med grusmasser. Det vil her medgå 550 m3 som vil bli fraktet på båt fra omkringliggende knuseverk.*

*Omfanget er ikke helt klart for oss ennå men når området skal opparbeides vil det medgå en del grus som topplag. Dette vil det være formålstjenlig å ta inn med båt.*

### **Vatn og avløp (VA)**

Ikkje aktuelt.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

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

Avkjøring til offentlig veg følger av reguleringsplan. Det er knytt rekkefølgekrev til opparbeiding av avkjørsle. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for omsøkte tiltak må avkjørsle til fylkesveg vere godkjent av Statens vegvesen.

### **Terrenghandsaming**

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

### **Flom, skred og andre natur- og miljøforhold**

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikkje 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.

### **Ansvarsrettar og tiltaksklasse**

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 2.

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

Føretaket **Multiconsult AS**, org.nr. 910 253 158, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering konstruksjonssikkerhet, kaikonstruksjonar. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Multiconsult AS**, org.nr. 910 253 158, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering geoteknikk, stålrørpeler, fundamenter kai. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stoltz Entreprenør AS**, org.nr. 980 253 508, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring betongkonstruksjonar. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Sartor Maskin AS**, org.nr. 957 213 219, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring grunnarbeid for industritomt. Tilfylling og plastring av fylling. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Fundamentering AS**, org.nr. 979 838 336, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring stålrørspeling. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **H2 Byggteknikk AS**, org.nr. 989 579 592, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde KTR, kontroll konstruksjonssikkerhet.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Instanes AS**, org.nr. 934 485 378, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde KTR, kontroll geoteknikk.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet

FØRETAK	S*	FUNKSJ	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
<b>Arkoconsult AS</b> , org.nr. 997 089 782	-	SØK	2	Ansvarleg søker
<b>Multiconsult AS</b> , org.nr. 910 253 158	S	PRO	2	Prosjektering konstruksjonssikkerhet, kaikonstruksjonar.
<b>Multiconsult AS</b> , org.nr. 910 253 158	S	PRO	2	Prosjektering geoteknikk, stålrørpeler, fundamenter kai.
<b>Stoltz Entreprenør AS</b> , org.nr. 980 253 508	S	PRO	2	Utføring betongkonstruksjonar.
<b>Sartor Maskin AS</b> , org.nr. 957 213 219	S	UTF	2	Utføring grunnarbeid for industritomt. Tilfylling og
<b>Fundamentering AS</b> , org.nr. 979 838 336,	S	UTF	2	Utføring stålrørspeling.
<b>H2 Byggteknikk AS</b> , org.nr. 989 579 592	S	KTR	2	Kontroll konstruksjonssikkerhet.
<b>Instanes AS</b> , org.nr. 934 485 378	S	KTR	2	Kontroll geoteknikk.

\*S = Sentral godkjenning,

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av føresegn om byggjesakshandsaming av 2010 (SAK10) kapittel 10.

#### **Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 16.05.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

#### **VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:**

Det er kommunen sin vurdering at tiltaka planering, kaianlegg og utfylling i sjø er i samsvar med reguleringsplanen og kan godkjennast som omsøkt.

Kommunen godkjenner massebalanseplanen, men minner om føresetnaden i reguleringsplanen om at det ikkje skal skje vesentleg massetransport til/frå området via vegnettet, jf. planbeskrivelsen side 26:

*Med tanke på massebalanse er det berekna at det ikkje vil vere trong for tilkøyrde massar til planområdet, då spesielt i høve til utfylling i sjø samt planering elles. Dvs at ein har dei naudsynte massar innanfor formål industri og unntak er type graderte massar til bl.a. topplag for fylling i sjø, etc.*

Det er noko uklart om tiltaket undervasssprenging inngår i søknaden etter plan og bygningslova. Miljødirektoratet sitt vedtak av 21.04.17 er bare heimla i forureiningslova § 7 og det er difor også noko uklart om Miljødirektoratet sitt vedtak omfattar løyve til undervasssprenging.

Søknaden etter plan- og bygningslova er ein eitt-trinn søknad. Kommunen har bare høve til å gje eitt-trinns løyve for tiltak som er avklart i høve andre vedtaksstyresmakter, jf. plan- og bygningslova § 21-5. Det er kommunen sin vurdering at undervasssprenging krev løyve etter forureiningslova og hamne- og farvasslova.

Det ligg føre løyve etter hamne- og farvasslova frå Bergen og omland hamnevesen av 05.05.17.

Det er Fylkesmannen i Hordaland, alternativt Miljødirektoratet, som har vedtaksmynde etter forureiningslova. Kommunen har vore i kontakt både med Fylkesmannen i Hordaland og Miljødirektoratet. Miljødirektoratet har i e-post av 19.05.17 opplyst at dei vil avklare status i saka med Fylkesmannen i Hordaland i veke 21.

Kommunen har ikkje handsama undervasssprenging etter plan- og bygningslova.

### **Dispensasjon**

Det må vurderast om reguleringsplanen sine føresegner vert vesentleg tilsidesett, samt om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Reguleringsplanen si føresegn 1.7.13:

*Før det gjevast løyve til tiltak i Hamneområde i sjø skal det utarbeidast merkeplan for merking av leia inn til kai som tar høgde for ISPS-reglementet for hamneanlegg med fartøy i internasjonal trafikk.*

I samband med utarbeiding av søknad har ansvarleg søker vore i kontakt med Kystverket for å få utarbeidd merkeplan. Kystverket har uttalt at det ikkje er mogleg å utarbeide merkeplan før tiltaket er gjennomført.

Kommunen vurderer at det er ein direkte feil i reguleringsplanen når rekkefølgekrev knytt til merkeplan er knytt til igangsetting og ikkje til ferdigstilling. Kystverket som faginstans sine vurderingar må leggjast til grunn. Ein dispensasjon i saka vil ikkje setje til side omsyna bak krav om merkeplan, men tvert i mot leggje til rette for at merkeplan kan utarbeidast i samsvar med dei faktiske tilhøva i sjøområdet når tiltaket er utført.

Når der gjeld at fordelane med å gje dispensasjon må vera større enn å ulempene må ein sjå på at det er naudsynt med ein dispensasjon for å få gjennomført reguleringsplanen sitt formål.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen å kunne gje dispensasjon til å fråvika føresegna i reguleringsplanen pkt 1.7.13 og gje dispensasjon som omsøkt.

Det vert sett som vilkår at merkeplan skal utarbeidast før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaka.

### **Nabomerknad**

Nabomerknadene er knytt til sjølve nabovarslet, ikkje til tiltaket.

Nabomerknaden går i hovudsakleg ut på at tiltaket ikkje er tilstrekkeleg varsla, at varsling er mangelfull og at søknaden ikkje er å finne på heimesida til Arkoconsult AS. Vidare peikar nabo på at det ikkje føreligg målsett situasjonsplan, snitt og fasadeteikningar ved nabovarslet.

I tillegg er det kome merknad om at kommunen ikkje må godkjenne dispensasjon søknaden for krav om merkeplan med mindre det vert stilt vilkår om at den skal føreliggje før det vert gjeve bruksløyve til kaien.

Ansvarleg søkjar opplyser at dei har nabovarsla det som er naudsynt for at naboar kan gjere seg kjent med tiltaket. Ansvarleg søkjar har vist til at tiltaket er i tråd med reguleringsplan. Det er ikkje noko krav i SAK10 til at nabovarsel skal leggjast ut på heimesida til ansvarleg søkjar. Ansvarleg søkjar har opplyst i nabovarselet at dersom det er ønskeleg med teikningar i målestokk kan ein få dette ved å kontakte ansvarleg søkjar. 2 vekers fristen etter pbl. § 21-3 er oppfylt.

Ansvarleg søkjar opplyser også at nabovarsling kan unnlatas når eit tiltak er i samsvar med reguleringsplan som er så detaljert at naboar og gjenbuarar skal kunne vurdere konsekvensen av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandling, jf. pbl 21-3.

Radøy kommune vurderer at søknaden er tilstrekkeleg varsla og at nabovarslet er i tråd med gjeldande regelverk, samt at tiltaket er i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Når det gjeld dispensasjon frå rekkjefølgjekravet i reguleringsplanen, er det eit vilkår som det reint teknisk ikkje er mogeleg å oppfylle. Det kan ikkje utarbeidast merkeplan før tiltaket er utført og ansvarleg søkjar har opplyst at merkeplan vil verta utarbeid så snart sprengingsarbeida i sjø er utført. Kommunen vil setje vilkår om at det skal føreligg merkeplan før mellombels bruksløyve/ferdigattest.

Radøy kommune tek ikkje nabomerknadane som gjeld nabovarslinga til følge. Vedtaket vert sendt til eigar gnr. 45 gnr. 29 ved A/STAB for klagevurdering.

### **Naturmangfaldslova**

Naturmangfaldsomsynet er vurdert i den nyleg godkjende reguleringsplanen. Kommunen har vurdert omsøkte tiltak på land etter prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova, og finn ikkje at omsøkte tiltak er konfliktfylt. Kommunen legg til grunn at vedtaksmynde etter forureiningslova vurderer tiltak i sjø etter naturmangfaldslova.

### **Vedtak:**

#### **Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve DISPENSASJON frå rekkjefølgjekrav pkt. 1.7.13 i reguleringsplan for tiltak i hamneområdet på følgjande vilkår:**

1. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltak i planområdet skal det vere utarbeidd merkeplan.

#### **Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1a vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn for anlegging av kai, planering av tomt og utfylling i sjø som omsøkt 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 tiltaket vert utført 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 2.
4. Vilkår sett i løyve frå Bergen og Omland Havnevesen datert 05.05.2017 skal oppfyllest.
5. Vilkår sett i vedtak frå Miljødirektoratet datert 21.04.2017 skal oppfyllest.

6. Sprenging i sjø kan ikkje igangsetjast før det føreligg løyve frå Fylkesmannen eller Miljødirektoratet.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
  1. Rekkefølgekrev i reguleringsplan må være oppfylt.
  2. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

### **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 konstruksjonar og anlegg	kr	<u>17 600</u>
	<b>Totalsum</b>	<b>kr</b>	<b>17 600</b>

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4, sjetle 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 miljøsaneringsreidegjerung skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggast 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 leggast 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.: 17/813

**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:**

A Stab AS

Midtunhaugen 10 5224

NESTTUN

**Mottakere:**

Arkoconsult AS  
Granit Radøy AS

Postboks 103 5291  
Vetåsvegen 181 5938

VALESTRANDSFOSSEN  
SÆBØVÅGEN