



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Hilde Rasmussen Nilsen, 5557 2371

Vår dato
25.09.2017
Dykkar dato
10.04.2017

Vår referanse
2017/4994 421.4
Dykkar referanse
15/1039 – 17/4608

Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 MANGER

Radøy - detaljregulering Mangerøy industriområde - Kjebogen

Vi viser til Radøy kommune si oversending av klage på vedtak om detaljreguleringsplan for Mangerøy industriområde, Kjebogen, motteken her 10.04.2017.

Vedtak

Fylkesmannen i Hordaland stadfester Radøy kommunestyre sitt vedtak av 27.10.2016, sak 061/2016, godkjenning av reguleringsplan for Mangerøy industriområde - Kjebogen, planid 12602015000200.

Bakgrunn for saka

Den 27.10.2016 vedtok kommunestyret å godkjenne detaljregulering for næringsområde på Mangerøy (Jotuntomta).

Planområdet er på 108 daa, og er ikkje tidlegare regulert. Området er i kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 sett av til byggeområde næringsføremål på land og naturområde i sjø. Framlegg til arealbruk på land er i tråd med overordna plan, medan arealbruken næringshamn i sjø er i strid med overordna plan.

Det har kome inn to klager innan klagefristen.

Kjersti N. Hansen, eigar av gnr 45 bnr 58 skriv i sin klage av 30.11.2016:

«Reguleringsplanen innbefatter min eiendom som har vert fritids eiendom siden meg bekjent, tidlig på 1940 – 50 tallet. Jeg mener det må være feil av Radøy kommune og regulere annen manns eiendom slik uten videre og vil benytte meg av retten til å klage på dette, samt opplyse om evt. krav om erstatning evt. innløsning av eiendommen.»

29.11.2016 kom det inn klage frå eigar av gbnr 45/231 Rune Ulvatn v/Advokatfirmaet Wiederstrøm & Lødtz AS. I hovudsak gjekk følgjande fram av klagen:

- *Rune Ulvatn sin eigedom gnr 45 bnr 213 vert sterkt råka og regulerte bygg kan ikkje forast opp.*
- *Reguleringsarbeidet har ikkje i tilstrekkeleg grad teke omsyn til Rune Ulvatn sin eigedom og næringsverksemd. Det ligg føre brot på krav om forsvarleg sakshandsaming og brot på likskapsprinsippet.*

- *Det er ikkje gjort ein tilstrekkeleg grundig utgreiing med omsyn til risiko, støy og miljøforureining, jf. plan- og bygningslova (pbl) kapittel 3.*

Advokatfirmaet Wiederstrøm & Lodtz AS kravde oppsetjande verknad av klagen. Kommunen trefte avgjerd den 06.12.2016 om å ikkje gje klagen oppsetjande verknad etter forvaltningslova (fvl) § 42.

Kommunestyret handsama klagen i møte 30.03.2017, sak 014/17. Kommunestyret fann at det ikkje har kome fram nye opplysningar som tilseier at klage over reguleringsplan for Mangerøy industriområde – Kjebogen skal føre fram. Saka vart etter det sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Fylkesmannen fekk brev frå advokatfullmektig Kari Seglem Larsen hos A/Stab 31.05.2017 og frå advokatfirmaet Wiederstrøm & Lodtz AS 01.08.2017, begge med tilleggsopplysningar / supplerande merknader.

På grunnlag av opplysningane i desse breva bad Fylkesmannen den 09.08.2017 Radøy kommune om å gje sine kommentarar. Radøy gav sin uttale til Fylkesmannen sine spørsmål i brev av 06.09.2017.

Fylkesmannen fekk også tilleggsuttaler frå advokat Arne Christian Landsvik hos A/Stab 08.09.2017 og 17.09.2017, og frå advokatfirmaet Thommessen på vegner av Lingalaks pr. telefon og i e-post av 21.09.2017.

Den 15.09.2017 fekk Fylkesmannen brev frå advokatfirmaet Wiederstrøm & Lodtz AS der det står at dei på vegner av sin klient trekk klagen, på bakgrunn av at klienten og forslagsstillar Radøygruppen AS og Granit Radøy AS har kome til ei minneleg løysing.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova (fvl) gjeld for Fylkesmannen si handsaming av saka. Fvl § 34 andre ledd lyder:

«Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham.»

Det følgjer likevel av fvl § 34 andre ledd at Fylkesmannen som statleg instans skal ta omsyn til det kommunale sjølvstyret ved prøvinga av det frie skjønn.

Etter plan- og bygningslova (pbl) § 12-12, jf. § 1-9, kan kommunestyret sitt endelige vedtak i reguleringsaker klagast inn for departementet. Gjennom rundskriv T 8/86 er departementet si myndigheit som klageinstans delegert til Fylkesmannen.

Planarbeidet skal i samsvar med pbl § 1-1 fremje lova si målsetjing om berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar. Det er kommunestyret som er ansvarleg for planarbeidet i kommunen og som skal ta stilling til om eit område skal regulerast og til kva formål. Det er eit spørsmål som er underlagt kommunen sitt frie skjønn.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar vil det ofte vere motstridande omsyn som gjer seg gjeldande. Spørsmålet vert då om dei vurderingane som ligg til grunn for valet av

reguleringsformål og utforming av reguleringsføresegner har vore tilstrekkeleg grundige og bygger på lovlege reguleringsmessige omsyn. Fylkesmannen må ved handsaminga av klagesaka òg vurdere om det er gjort sakshandsamingsfeil i reguleringsprosessen.

Klagen frå Kjersti N. Hansen

I si klagehandsaming skriv kommunen følgjande:

«Som planstyresmakt har kommune gjennom plan- og bygningslova §§ 3-1 til 3-3 rett og plikt å forvalte ressursane i kommunen gjennom å utarbeide arealplanar. Kommunen som planstyresmakt kan godkjenne arealplanar for ein kvar eigedom i kommunen, uavhengig av eigartilhøve.

Etter Kommunedelplan for Manger 2007-2019 har eigedomen gbnr 45/58 arealføremål industri. Endring av arealføremål til industri skjedde såleis allereie i samaband med godkjenning av kommunedelplanen i 2007. Eigedomen gbnr 45/58 grensar til gbnr 45/10 som har vore industrieigedom for Jotun langt tilbake i tid.

Reguleringsplan for Mangerøy industriområde - Kjobogen er i samsvar med overordna plan (Kommunedelplan for Manger). Det er plan og bygningslova sitt system at reguleringsplan skal følge opp hovudtrekka i overordna plan, jf. mellom anna plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-11. Når reguleringsplanen er i samsvar med overordna plan skal det meir tungtvegande grunnar til for å ta ein klage til følgje.

I denne saka har kommunen veka omsynet til ein fritidsbustaden opp i mot dei samfunnmessige omsyna til å leggje til rette for næringsverksemd i tråd med overordna plan. Det at einskilde bustad- eller fritidseigedomar ikkje kan nyttast som før er dessverre ofte ein naudsynt konsekvens av kommunen sin planlegging av areal for næringsverksemd eller offentleg verksemd og infrastruktur.

Vidare må det leggjast vekt på at gbnr 45/58 allereie i dag ligg mellom den etablerte industrieigedomen til tidelgare Jotun fabrikk og Rune Ulvatn sin industrieigedom på gbnr 45/213. Uavhengig av godkjenning av reguleringsplan for Mangerøy industriområde - Kjobogen er gbnr 45/58 allereie i ein situasjon der vidare bruk som fritidseigedom ikkje er tenleg i høve bruk av naboeigedomane.»

Fylkesmannen har vurdert klagar sine synspunkt, men vi har ikkje vesentlege merknader til kommunen sine vurderingar, og kan ikkje sjå at det er gjort sakshandsamingsfeil i reguleringsprosessen.

Klagen frå Advokatfirmaet Wiederstrøm & Lodtz AS på vegner av Rune Ulvatn

Denne klagen er som nemnd trekt, og Fylkesmannen finn ikkje grunn til å gå nærare inn på klagarane sine merknader.

Merknader etter at klagen vart send over til Fylkesmannen

A/Stab har i brev av 30.05.2017 til Fylkesmannen vist til klagen frå R.R. Ulvatn AS og kome med utdjupande informasjon og argumentasjon langs same line som den no trekte klagen frå advokatfirmaet Wiederstrøm & Lodtz AS. I si uttale til Fylkesmannen av 06.09.2017 påpeiker Radøy kommune at A/Stab ikkje har skrive kven dei representerer, at det er advokatfirmaet

Wiederstrøm & Lodtz som representerer Rune Ulvatn i plansaka og at A/Stab tidlegare i planprosessen har opplyst å representere Åse Wiederstrøm som ikkje er part i klagesaka. Kommunen har gjeve uttrykk for at klagen frå A/Stab må avvisast.

I A/Stabs brev av 17.09.2017 til Fylkesmannen bekreftar A/Stab at dei representerer Aase Karin Wiederstrøm, men også Kjersti Nævdal Hansen som er klagar i saka. I brevet av 17.09.2017 argumenterer A/Stab for at også klagen frå Aase Karin Wiederstrøm skal handsamast, og viser til forvaltningslova §§ 31 og 34.

Fylkesmannen finn det unødvendig å ta stilling til spørsmålet om klagerett, klagefrist og liknande for Aase Karin Wiederstrøm. Vi viser til at Kjersti Nævdal Hansen allereie er klagar i saka og at Fylkesmannen uansett må handsame klagen frå henne/ hennar representant A/Stab.

Fylkesmannen har elles blitt kontakta av advokatfirmaet Thommessen som på vegner av Lingalaks har gjeve ei uttale i klagesaka i e-post til Fylkesmannen den 21.09.2017.

Opplysningane som er send direkte til Fylkesmannen frå dei tre firmaa Wiederstrøm & Lodtz, A/Stab og Thommessen er ikkje klagehandsama av kommunen slik fvl § 33 føreset. Fylkesmannen er ikkje nøydd til å ta omsyn til opplysningar som kjem til oss etter at klagesaka er teken under vår handsaming. Dette inkluderer også opplysningane frå A/Stab som i etterkant har opplyst at dei representerer klagar Kjersti N. Hansen. Med heimel i fvl § 34 andre ledd kan Fylkesmannen likevel prøve alle sider av saka. Av denne grunn, og i tid før klagen frå Rune Ulvatn vart trekt, bad Fylkesmannen kommunen klargjere det vi meiner er dei sentrale spørsmåla som advokatfirmaa, klagarane og media har vore opptekne av, og som Fylkesmannen fann det naudsynt å få avklart tydeleg i samband med vår vurdering av om reguleringsplanen er gyldig etter forvaltningslova og plan- og bygningslova sine føresegner.

Vi spurde kommunen om følgjande:

- *Vi ønskjer kommunen sine kommentarar til klagar sin påstand om at reguleringsplanen faktisk gjev rom for rigggvedlikehald ved kai, i motsetnad til det kommunen synest å meine i notat av 28. mars 2017. Klagar viser mellom anna til planskildringa pkt. 3.1 Kai, SK (s. 27), og til at planen legg opp til ISPS-kai og brannstasjon, noko klagar meiner ikkje er naudsynt om det berre skulle vore innvendig monteringsarbeid i hall. Fylkesmannen ber kommunen kommentere korleis plankartet og -føresegnene eventuelt hindrar rigggvedlikehald ved kai, dersom ein har meint at reguleringsplanen ikkje opnar for dette.*
- *Fylkesmannen ber vidare kommunen utdjupe si vurdering om at konsekvensutgreiinga er tilstrekkeleg i forhold til krava i KU-forskrifta, jf. dågjeldande KU-forskrift § 9 som mellom anna seier at «Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i foreliggende kunnskap og nødvendig oppdatering av denne». Vi viser til det klagar omtalar som den reelle planlagde verksemda i planområdet, og som kommunen i sitt notat av 28. mars 2017 skriv at dei er kjend med.*

Kommunen svara i brev av 06.09.2017:

1. «Reguleringsplanen har føresegner om støy i pkt. 1.5 som viser til krav i tabell 3 i T-1442. Grense for støy på uteopphaldsareal til kringliggjande bygningar er 55 dB utan impulslyd og 50 dB med impulslyd. Det er svært strenge støykrav. Det er kommunen si vurdering at føresegna om støy hindrar støysterk verksemd i planområdet, som til dømes verftsverksemd.

Reguleringsplanen må setje rammar som hindrar uønska konsekvensar av reguleringsplanen. Det er såleis konsekvensane av planen som skal vere hovudfokus og ikkje type verksemd. Om kommunen skulle krevje inn føresegner i planen som aktiv avgrensar mot type verksemd, til dømes verftsverksemd, ville det opna for at planen kunne tolkast antitetisk slik at verksemd som det ikkje aktivt er avgrensa mot er tillatt. Det ville vore ei uheldig og lite føreseieleg planframstilling. Tilsvarande ville det kunne gje utilsikta verknader av planen om planen aktivt skulle liste opp type verksemdar som er tillatt.

Kommunen vil samstundes gjere merksam på at hamneområde i sjø innafor planområdet har rpKode 6220 farlei med heimel i plan- og bygningslova § 12-5 nr 6. Farlei er eit føremål som ikkje opnar for tiltak etter plan- og bygningslova § 1-6.»

2. «...På tidspunktet Radøygruppen tok kontakt med Radøy kommune for rådgjeving om mogleg riggopplag var Radøygruppen i ein konkurransesituasjon og saken vart difor unnateke offentlegheit med heimel i offentleglova §13. Kontrakt er tildelt anna tilbyder og graderinga av saka er oppheva. Dokument frå sak 16/648 følgjer vedlagt til orientering.

Førespurnaden om riggopplag gjaldt sjøområde utanfor plangrensa for reguleringsplan for Mangerøy industriområde – Kjebogen. I brev til Radøygruppen av 22.03.16 gjorde kommunen greie for arealføremål i sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune og Kommunedelplan for Manger. Kommunen var tydeleg på at riggopplag ikkje vil vere i tråd med arealføremål i sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune og Kommunedelplan for Manger. Vidare rettleia kommunen i høve søknadsplikt etter plan- og bygningslova og etter hamne- og farvasslova.

Det aktuelle området er farlei og ligg under Kystverket si mynde etter hamne- og farvasslova.

Radøy kommune har vidare i brev av 09.03.17 gjeve uttale til Kystverket si handsaming av Radøygruppen sin søknad om «oppankring av fartøy/rigg» etter hamne- og farvasslova. Også her har kommunen vore tydeleg på at riggopplag ikkje vil vere i tråd med arealføremål i sjø. Kystverket har i ettertid opplyst at søknad om riggopplag ikkje lenger er aktuell og ikkje vil verte handsama. Sjå vedlegg.

Det har vore kommunen si vurdering at det med grunnlag i gjeldande plansituasjon (Kommuneplan for Radøy kommune og Kommunedelplan for Manger) ikkje er realisme i ein forretningside om riggopplag i sjøområda utanfor Manger.

Radøy kommune har forståing for at ei næringsaktør i ei tid med nedgang i bransjen nyttar media og sosiale medier som arena for marknadsføring. Radøygruppen står også fritt til å delta i konkurransar. Kommunen har imidlertid i all sin korrespondanse

både til Radøygruppen, til andre styresmakter og internt til politiske organ vore tydeleg på at sjøområde utanfor Manger har eit arealføremål som ikkje opnar for riggopplag.

Om Radøygruppen ynskjer å gå vidare med ei forretningside om riggopplag i sjøområda utanfor Manger vil det krevje ei planprosess som omfattar eit langt større planområde enn Mangerøy industriområde – Kjebogen. Det vil vere naturleg at ei slik planprosess startar på kommuneplannivå i og med at bruken av sjøområda vil kome i konflikt med arealføremål i gjeldande kommuneplan og kommunedelplan, og også i konflikt med farleia. På kommuneplannivå vil konsekvensutgreiing, og då spesielt vurderinga av alternative plasseringar og 0-alternativet, kunne gjennomførast på ein heilskapleg og tenleg måte.

Som planstyresmakt må kommunen vurdere plansaka for Mangerøy industriområde – Kjebogen ut i frå konkrete og kjente fakta på handsamingstidspunktet. Kommunen kan ikkje sjå at det er heimel i plan- og bygningslova eller KU-forskrifta for å krevje at det i planprosessen for Mangerøy industriområde – Kjebogen skal konsekvensutgreiast for ein planstridig og lite konkret forretningside om riggopplag i sjøområda utanfor plangrensen. I og med at føresegnar om støy hindrar støysterk verftsverksemd ved kai innafor planområdet kan kommunen heller ikkje sjå at det er heimel for å krevje konsekvensutgreiing for denne type verksemd.

Oppsummert er det kommunen si vurdering at konsekvensutgreiing for Mangerøy industriområde – Kjebogen dekkar konsekvensane av den verksemda som reguleringsplanen faktisk opnar for.»

På grunnlag av det vi har sitert over og saksdokumenta elles, finn Fylkesmannen at reguleringsplansaka er tilstrekkeleg opplyst, og vi har ingen merknader til kommunen sine vurderingar. Vi kan ikkje sjå at det er gjort sakshandsamingsfeil i planprosessen.

Når det gjeld spørsmålet om riggopplag legg vi til grunn at dette vil krevje ein ny heilskapleg planprosess som mellom anna må inkludere ei konsekvensutgreiing. Vi legg vidare til grunn at støykrava i planføresegnene og anna lovgjeving om støy og forureining med meir vil verte følgd både i byggjeproessen og i drifta av verksemda i planområdet.

Konklusjon

Etter ein gjennomgang av saksdokumenta finn Fylkesmannen at reguleringsplanen er handsama i samsvar med dei krav som plan- og bygningslova set til utarbeiding og vedtaking av reguleringsplanar. Vi har heller ikkje merknader til det planfaglege skjønnet som kommunen har utøvd i saka, jf. fvl § 34 andre ledd.

Klagen vert etter dette ikkje teken til følgje. Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan ikkje klagast vidare, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Laila Pedersen Kaland
seniorrådgjevar

Hilde Rasmussen Nilsen
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Arkoconsult AS

Postboks 103 5291 VALESTRANDSFOSSEN

A/STAB

Midtunhaugen 10 5224 NESTTUN

Advokatfirmaet Thommessen AS

v/advokatfullmektig Thomas Frølich

Kjersti Nævdal Hansen

Myrdalskogen 13 5118 ULSET

Advokatfirmaet Wiederstrøm &

Postboks 494 5805 BERGEN

Lodtz AS

Sentrum

Advokatpartner Ans

Postboks 2026 5817 BERGEN

Nordnes