



Egersund Group AS
Svanavågveien 30
4374 Egersund

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/1423 - 15/12643

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

Dato:
26.10.2015

Byggesak Gbnr 45/170 Manger - Fiskenet - vaskestasjon med reinseanlegg - søknad om dispensasjon og rammeløyve - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 279/2015

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3

Adresse : **Toskavegen 230**
Tiltakshavar : Egersund Group AS
Ansvarleg søker : Multiconsult AS
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av vaskestasjon med reinseanlegg for notposer til havbruksnæringa. Det skal oppførast eit tilbygg på ca. 220 m² som skal innhalde reinseanlegg, ozonanlegg, grovgarderobe, dusj, WC og sluse. Tilbygget skal oppførast i bærande stålkonstruksjonar med fasadar i sandwichelementer av stål, og bærande korrugerte plater som tak.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå Kommunedelplan for Manger, føresegner punkt 4, plankrav.

Det vert elles vist til søknad mottatt 13.07.2015 og supplert 19.10.2015.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Manger er definert som område for industri.

Uttalekrav frå annan styresmakt

Statens vegvesen har i brev datert datert 13.10.2015 gjeve følgjande førehandsuttale:

Førehandsuttale til handsaming etter plan- og bygningslova:

Tekniske opplysningar:

Fylkesveg 410 Toskavegen er smal på gjeldande strekning, om lag 3,5 m. Vegen går på ei fylling og vidare på molo ut til Toska. Det er steinblokker på begge sider av vegen.

Fartsgrensa i området er 80 km/t og årsdøgntrafikk (ÅDT) er estimert til 300.

Vurdering:

Føremålet med byggjeregrensar langs vegen er mellom anna omsynet til trafikktryggleiken, vegvedlikehald, arealbehov ved utbetring av vegen og miljøet langs vegen.

Vegen er klassifisert til Haldningsklasse 4 (lite streng) jf. «Rammeplan for avkøyrslar og byggjeregrensar på riks- og fylkesvegar i Region vest, 2013 – 2016». Det vil mellom anna seie at vegen har funksjon som lokalveg, og at byggjeregrensa i området er 15m. Rammeplanen erretningssgjevande for korleis vi handsamar søknaden, og Statens vegvesen vil ha ei streng haldning til dispensasjon frå denne byggjeregrensa.

Tiltakshavar har uttrykt at dei føretrekker Alternativ 2 som ligg parallelt med fylkesvegen, og grunnjev det ut i frå økonomiske omsyn. Dette alternativet ligg 6,5m frå vegmidte. I tillegg er bygningsmassen lagt over eigedomsgrensa til HFK, slik det er synt på kart vedlagt søknaden. Statens vegvesen forvaltar eigaransvaret til vegen på vegner av HFK. Statens vegvesen finn ikkje grunnlag for at det kan opnast for å gje dispensasjon etter alternativ 2.

Alternativ 1 er plassert inntil eksisterande bygningsmasse, og er trekt 11,5m vekk frå vegmidte. Etter ei samla vurdering meiner Statens vegvesen at det kan opnast for å gje dispensasjon frå byggjeregrensa etter dette alternativet.

Vidare saksgang for handsaming av saka etter veglova:

Statens vegvesen utsetter vidare handsaming av søknad om dispensasjon etter veglova til saka er avklart etter plan- og bygningslova frå kommunen si side.

Dette brevet skal sendast som vedlegg til søknad om tiltak etter plan- og bygningslova. Søknaden skal sendast Radøy kommune. Statens vegvesen vil ha kommunen sitt vedtak sendt over for eventuell klagebehandling.

Når det føreligg eit endeleg vedtak etter plan- og bygningslova må då sendast ny søknad til Statens vegvesen med kartvedlegg som syner godkjent plassering av tiltaket.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankrav sett i kommunedelplan for Manger 2007-2019.

Det er søkt dispensasjon frå med slik grunngeving:

3. Begrunnelse for dispensasjon

3.1.1 Vurderingen

I plan- og bygningsloven § 19-2 er vilkårene for at det skal kunne gis dispensasjon angitt. Vurderingen inneholder to elementer. Formålet med regelen det dispenseres fra skal ikke fravikes vesentlig, og det må foreligge en klar overvekt av fordeler i forhold til ulemper ved å gi dispensasjon.

I tillegg følger det av fjerde ledd i bestemmelsen at ved avgjørelse av dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.

3.1.2 Formålet med bestemmelsen

Det omsøkte areal er avsatt til industri og «industri eller ikkje- publikumsretta næringsverksemd kan utvikle seg innanfor allereie regulert areal ved Jotun og Fiskenettt sørvest i planområdet». Kfr. punkt 3. Prinsipp for arealbruk i kommunedelplanen.

Omsøkt eiendom er allerede ferdig utbygd og det anses derfor unødvendig å utarbeide en reguleringsplan i området før omsøkte tiltak kan gjennomføres.

Formålet med bestemmelsen kan ikke anses å være vesentlig tilsidesatt ved en slik dispensasjon.

3.1.3 Fordeler veid mot ulemper ved dispensasjon

Ved at det gis dispensasjon vil Fiskenettt/Egersund Group kunne opprettholde og yte enda bedre service til fiskere og oppdrettere i området, og dette er med på å sikre eksisterende arbeidsplasser.

Når det gjelder ulemper vises det til at virksomheten i seg selv ikke kan anses å medføre større belastninger for nærmiljøet ved å frigi dette arealet til næringsareal.

Etter dette må også kravet til at fordelen klart overstiger ulempene anses oppfylt.

3.1.4 Forholdet til overordnede planer

Vi kan ikke se at dispensasjonen strider mot overordnede planer. Tvert i mot vil en dispensasjon fremme lokalt næringsliv i seg selv, og være til nytte for lokal fiskerinæring. Begge er formål som ønskes fremmet både nasjonalt og lokalt.

3.1.5 Oppsummering

Kravene til dispensasjon er oppfylt. Formålet bak bestemmelsene tilsidesettes ikke vesentlig. Det foreligger en klar overvekt av fordeler fremfor ulemper.

En dispensasjon vil fremme næringsliv og sikre eksisterende arbeidsplasser.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Det er ikkje vist kotehøgde i søknaden. Byggjesaksmynde i Radøy kommune legg til grunn at bygget vert plassert på areal som allereie er planert i samband med tidlegare løyver.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 10.07.2015.

Tilbygget er plassert inntil eksisterande bygningsmasse, og er trekt 11,5 meter vekk frå vegmidte.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Terrenghandsaming

Det er ikkje søkt om terrengendringar. Byggjesaksmynde i Radøy kommune legg til grunn at tiltaket vert utført utan vesentlege terrengingrep.

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 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.

Tekniske krav til byggverk

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

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg 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.

Dispensasjon

Ved handsaminga av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak plankravet om detaljregulering vert vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av tilbygg samt at fordelande ved å gje dispensasjon er større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Omsyna bak plankravet om detaljregulering er heilskapleg planlegging for å oppnå god arealbruk, medverknad og interesseavveging, ivaretaking av infrastruktur og omsyn til omgjevnadar.

Eigedomen der reinseanlegget er planlagt oppført er i kommunedelplan for Manger avsett til industriføremål.

Den omsøkte eigedomen er allereie utbygd og avgrensa mot sjø. Det omsøkte tiltaket er i tråd med plan, og vert oppført som eit tilbygg til ein av dei eksisterande lagerbygningane på eigedomen. Tiltaket er vist på situasjonsplanen som eit naturleg område for utviding av verksemda.

Ansvarleg søker peikar på at eigedomen på det næraste er ferdig utbygd og anser det som unødvendig å utarbeida reguleringsplan.

Det er bygningsstyresmakta sin vurdering at omsynet bak plankrav om detaljregulering ikkje vert vesentleg tilsidesett som følge av tiltaket.

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søker si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om oppføring av eit tilbygg vil i utgangspunktet difor ikkje vere tilstrekkeleg åleine. Men i saker kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten eller ingen verdi, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. Bygningsstyresmakta finn ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på desse faktorane i denne saka, då det i denne saka er samsvar mellom arealformål, lovleg og normal bruk og utvikling av ein eigedom. Ved å vektleggje desse faktorane vil vere kurrant å gje dispensasjon.

Bygningsstyresmakta finn at fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Dispensasjonsvedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Multiconsult AS** org.nr. 910 253 158, har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK). Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Multiconsult AS** org.nr. 910 253 158, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering arkitektur, brannkonsept, geoteknikk, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.10.2015 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve DISPENSASJON frå plankrav i Kommunedelplan for Manger 2007-2019 om for oppføring av tilbygg.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det GODKJENT søknad om rammeløve som omsøkt for oppføring av tilbygg 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.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk via eksisterande tilknytning på bygget.
5. Tiltaket skal knytast til kommunalt avløpsanlegg via eksisterande tilknytning på bygget.
6. Arbeid med tiltaket kan ikkje startast opp før det ligg føre godkjenning frå Statens Vegvesen ang. byggjegrense mot fylkesveg.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) vert det GODKJENT ANSVARSRETTAR for:

FØRETAK	L/S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Multiconsult AS org.nr. 910 253 158	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar
Multiconsult AS org.nr. 910 253 158	S	PRO	1	Prosjektering arkitektur, brannkonsept, geoteknikk, konstruksjonsikkhet og bygningsfysikk.

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal 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.

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 10.2.2	Basisgebyr bygg for industri/næring/tenesteyting/	kr	11 000
Kode 10.2.3	Fast arealtillegg for bygg etter pkt. 10.2.2	kr. 5,- x 220m ²	kr 1 100
Kode 9.1.4	Dispensasjon, plankrav	kr	<u>9 700</u>
	Totalsum	kr	21 800

Gebyret 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 søker seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søker 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.: 15/1423

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.

Mottakere:

Egersund Group AS
Multiconsult

Svanavågveien 30 4374

EGERSUND