

Radøy kommune  
Avd. byggesak  
Radøyvegen 1690  
5936 Manger

**Arkococonsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
Telefaks: 56 19 11 30  
E-post: post@arkococonsult.no  
www.arkococonsult.no

Dykkar ref.:

Vår ref.:  
Nina Søvik Mjømen

Dato:  
04.03.2016

## **SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ GJELDANDE REGULERINGSPLAN, GNR. 82, BNR. 73 OG 89 I RADØY KOMMUNE**

### **Saksforhold**

Søker med dette om dispensasjon frå Reguleringsplan for gnr.82, bnr.25, 90 m.fl. Storsandvik næringsområde (Plan ID 1260 2011000300) i samband med tiltak på Gbnr. 82/73 og 89. Tiltakshavar er Mørenot AS og tiltaket består i planering av tomt, samt oppføring av støttemur og tårnkran.

Det må søkast dispensasjon frå fylgjande:

- 1) Reguleringsplanen sine føresegner § 2.3 om rekkefølgekrav. Det skal utarbeidast godkjend VA-rammeplan før det kan gjevast løyve til tiltak Jf. § 2.3.1. Vidare er det krav til at køyreveggar, gangveggar og kollektivhaldeplassar i planområdet skal vera dimensjonert som vist i planen og skal vera ferdigstilt før ferdigattest kan gjevast jf. § 2.3.3.
- 2) Reguleringsplanen sine føresegner §§ 3.3.4 og 3.3.5 om krav til maksimal byggehøgde på høveleg kote + 20,5 (18 m) og + 25 (12 m), for oppføring av tårnkran med topp kote + 66,3 (63,733 m).
- 3) Byggjegrense og formålsgrense som vist i reguleringsplankart, for oppføring av tårnkran mellom område F/I01 og F/I02.
- 4) Plassering av regulert støttemur som vist i plankartet, for oppføring av støttemur innanfor byggegrensa.

### **Regelverk**

Plan- og bygningslova § 19-1 opnar for at kommunen kan gje dispensasjon. Dei nærare vilkår framkjem av § 19-2 andre ledd, fyrste og andre punktum. Det fylgjer av fyrste punktum at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak føresegna det skal dispenserast frå, eller omsyna i formålsføresegna, blir «vesentlig tilsidesatt». Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. Vilkåra er kumulative og begge må såleis vere oppfylt for at dispensasjon kan gjevast.

Når det gjeld ordlyden blir det lagt opp til ei konkret vurdering av kvar enkelt sak. I forarbeida blir det presisert at «Det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene», jf. Ot.prp. nr 32(2007-2008).

## Grunnar for å gje dispensasjon

1) Reguleringsplanen sine føresegner § 2.3 om rekkefølgekrav.

Omsynet bak slike føresegner er at det er ein del ting som må eller bør vere på plass i eit område før utbygging skjer. Med rekkefølgekrav sikrar ein og at planen blir gjennomført slik den er utarbeidd. Dersom ein ikkje hadde hatt slike rekkefølgekrav ville ein risikert at utbygging fann stad fyrst, medan planar om infrastruktur, avfallsløysingar, vass- og avløypsnett, massehandsaming etc. aldri vart realisert.

*Krav til godkjend VA-rammeplan før det kan gjevast løyve til tiltak Jf. § 2.3.1*

VA-rammeplan er ikkje utarbeidd saman med reguleringsplan. I samband med utbygging er det derfor naturleg at ein fyrst må ta stilling til kvar leiingsnett skal leggest og at ein finn ei tilfredsstillande ordning for vass- og avløypssituasjonen.

I tilfellet her er det likevel ikkje snakk om utbygging i tradisjonell forstand. Ein skal planere ei tomt til lagringsplass for fiskenøter og i den samband føre opp ei tårnkran. Tiltaket krev ingen form for VA-tilkopling eller utsleppsløyve. Tiltaket i seg sjølv krev såleis ikkje ein VA-rammeplan. Vidare er tiltaket ikkje til hinder for framtidig nedlegging av VA-leidningar. Det er såleis heller ikkje naudsynt med ein VA-rammeplan for å sikre framtidige gode løysingar for andre.

Utforming av VA-rammeplan for tiltaket her, som ikkje utløyser behov for VA-rammeplan på nokon måte, er uforholdsmessig dyrt og tidkrevjande. Det er også ein stor fordel for tiltakshavar å få gjennomføre tiltaket, då det hastar med tilfredsstillande lagringsplass til fiskenøtene.

*Krav til at køyrevegar, gangvegar og kollektivhaldeplassar i planområdet skal vera dimensjonert som vist i planen og skal vera ferdigstilt før ferdigattest kan gjevast jf. § 2.3.3.*

Omsynet bak føresegna er blant anna at det skal vere ferdig utbygd infrastruktur i eit område før bygg blir teken i bruk. I førehandsuttale frå Statens vegvesen blir det nemnd at føremålet med planarbeidet mellom anna var å legge til rette for mjuke trafikkantar, betre trafikkutviklinga og auke trafikktryggleiken i samband med eksisterande fylkesveg.

Ut over dette er førehandsuttalen frå Statens vegvesen noko vag. Dei legg til grunn at både art og grad av trafikken må vurderast. I saker der Statens vegvesen handsamar søknader etter veglova vil dei stille krav til avkøyrsløysing uavhengig av om bruken av denne aukar eller minkar av tiltaket. Det viktige er såleis er at det er trafikkmessige vurderingar som ligg til grunn for avgjersle om dispensasjon.

Det må nemnast at for saker etter veglova har ein ikkje ein godkjend reguleringsplan som viser både avkøyrsløysing, formål og byggegrenser. Søknadar etter veglova er såleis vegvesenet si moglegheit til å rette opp i ein lite tilfredsstillande trafikksituasjon.

I dette tilfellet skal feltet utarbeidast i samsvar med godkjend plan. Ein er allereie i gang med utbetring/utarbeiding av infrastrukturen. Dispensasjonen er såleis ikkje permanent, slik den

ofte er etter veglova. Grunnen til at ein her søker om dispensasjon er at ein har eit direkte behov for ein stad å mellomlagre fiskenøter i samband med reparasjon av desse. Løysinga i dag er at desse er lagra ein annan stad for så å bli frakta via tungtransport inn på området. Dette er ikkje ei god løysing. Slik vi ser det vil dispensasjon såleis føre til at omsyna bak føresegna blir ivareteke i større grad enn ved noverande tilstand.

Tiltaket fører ikkje med seg auka trafikk på eksisterande vegnett då transport i hovudsak vil skje via sjøvegen. Når det gjeld art må det seiast at mindre tungtransport må vere ein fordel for området. Det fører heller ikkje med seg ei auke i mjuke trafikkantar. Behovet for gangvegar og kollektivhaldeplassar endrast dermed ikkje av tiltaket.

Vidare må det seiast at frisisiktsone til avkøyrsla frå fylkesvegen ikkje er mogleg å oppnå på noverande tidspunkt, då buss-skuret står i vegen. Ferdigstilling av infrastruktur i samsvar med plan er vidare uforholdsmessig dyrt og tidkrevjande sett i samanheng med det tiltaket ein her ynskjer å gjennomføre.

Vi ser etter dette ingen nemneverdige ulemper med å tillate dispensasjon frå reguleringsplanen sine føresegner § 2.3 om rekkefølgekrav. Fordelane må seiast å vere klart større enn ulempene. Dei omsyna som ligg til grunn for rekkefylgjekrava blir heller ikkje vesentleg tilsidesett her.

- 2) Reguleringsplanen sine føresegner §§ 3.3.4 og 3.3.5 om krav til planeringshøgde og maksimal byggehøgde.

Formålet med å regulere planeringshøgde og byggehøgde er blant anna å unngå bygg som er ruvande i terrenget og til sjenanse for naboane, men som samstundes har passande høgde etter funksjon. Kva angår planeringshøgde er det og viktig at inngrepa i terrenget ikkje er større enn naudsynt med tanke på formålet.

I tilfellet her vil verken planeringshøgde eller topp kotehøgde/byggehøgde vere i samsvar med reguleringsplanen. Planeringshøgda avvik for det meste fordi tårnkranen blir plassert mellom to felt som ligg på ulike nivå.

Når det gjeld planeringshøgda så er det den lågaste høgda på F/I01 som bør nyttast då opphøveleg terreng ligg mellom kote +2 og +5 her. Det må gjennomførast store tiltak skal ein her få ei planeringshøgde på +13, noko som neppe har vore intensjonen då sette i seg sjølv vil vere i strid med omsynet bak regulering av planeringshøgde.

Same argument må nyttast for byggehøgde. Etter vår meining er det hensiktsmessig å nytte krav om byggehøgde 18 meter, slik regulert for F/I01, som utgangspunkt. Tårnkranen vil likevel ha topp kotehøgde på + 66,3 (63,733 m), som er langt over det reguleringsplanen gjev løyve til.

Det avgjerande må her vere at det ikkje er eit omfattande bygg, men ei kran som skal førast opp. Den vil ikkje sjenere naboane i form av at den skuggar for verken utsikt eller sollys.

Naboar som har svingradius til kranen inn på sin eigedom har i tillegg godkjend tiltaket. Det er ikkje naudsynt med sikringssone under krana og den er såleis ikkje til hinder for oppføring av andre bygg i tråd med planen.

Ein må vidare sjå tiltaket i samanheng med kva formål eigedomen er regulert til. Kranen det her blir søkt om er mindre til sjenanse for naboane enn eit massivt industribygg med høgd 12 eller 18 meter. I tillegg må ein kunne legge til grunn at ei tårnkran ikkje spesifikt har vore i tankane ved utarbeiding av reguleringsplanen. Dette er ikkje einstydande med at det ikkje ville vorte godkjend ei kran etter planen, då denne i seg sjølv er i samsvar med formålet.

Det er ein stor fordel for tiltakshavar å få gjennomføre tiltaket, då det hastar med tilfredstillande lagringsplass til fiskenøtene. Ei fullgod løysing lar seg ikkje gjennomføre utan tårnkranen. Høgd og plassering av denne er flytta og endra fleire gonger i løpet av førebuingssprosessen. Noverande plassering og høgd er den ein har kome fram til at er den minst inngripande for eigedomane rundt, samstundes som den kan tilfredstille behova til Mørenot AS.

Vi ser etter dette ingen nemneverdige ulemper med å tillate dispensasjon frå reguleringsplanen sine føresegner §§ 3.3.4 og 3.3.5 om krav til planeringshøgd og maksimal byggehøgd. Fordelane må seiast å vere klart større enn ulempene. Dei omsyna som ligg til grunn for krav til planeringshøgd og maksimal byggehøgd blir heller ikkje vesentleg tilsidesett her.

- 3) Byggjegrænse og formålsgrense som vist i reguleringsplankart, for oppføring av tårnkran mellom område F/I01 og F/I02.

Formålet med regulering av byggjegrænse er blant anna å sikre avstand og luft mellom bygg, samstundes som ein kan få ei meir hensiktsmessig og tilpassa avstand mot vegar, grøntområde, sjø eller liknande. Formålet med formålsgrenser er i hovudsak å skilje område med ulike formål frå kvarandre.

I tilfellet her kjem tiltaket ikkje i konflikt med eksisterande eller framtidige bygg. Tiltaket kjem vidare ikkje i konflikt med byggjegrænse mot naboeigedomar, sjø, veg eller liknande. I tillegg har begge eigedomane same eigar og bruken der blir såleis etter deira ynskje.

Det må vidare nemnast at formålet er likt for både F/I01 og F/I02 og såleis er tiltaket i tråd med formålet for begge områda. I tillegg er formålsgrensene ikkje i tråd med eksisterande eigedomsgrenser, noko som gjer at formålsgrensa slik situasjonen er i dag, ikkje er naturleg plassert.

Som fordel må nemnast at dette er den mest gunstige plasseringa av tårnkranen. Dette fordi svingradiusen er så omfattande at den kjem innpå nokre av naboeigedomane. Skal ein avgrense talet eigedomar svingradiusen kjem innpå, samstundes som ein har stor nok svingradius til å frakte nøtene frå frakteskip til planert område, må ein plassere krana slik den er vist i situasjonsplanen.

Som tidlegare nemnd er det ein stor fordel for tiltakshavar å få gjennomføre tiltaket, då det hastar med tilfredstillande lagringsplass til fiskenøtene.

Vi ser etter dette ingen nemneverdige ulemper med å tillate dispensasjon frå byggjegrense og formålsgrense som vist i reguleringsplankart, for oppføring av tårnkran mellom område F/I01 og F/I02. Fordelane må seiast å vere klart større enn ulempene. Dei omsyna som ligg til grunn for byggjegrense og formålsgrense blir heller ikkje vesentleg tilsidesett her.

- 4) Plassering av regulert støttemur som vist i plankartet, for oppføring av støttemur innanfor byggegrensa.

Støttemur i plankartet viser ei plassering utanfor byggegrense, som gjer det mogleg å utnytte heile arealet i F/I02, like fram til byggegrensa.

I tilfellet her er det ikkje naudsynt å utnytte heile området. Støttemur som vist i plankartet krev ein mykje høgare mur skal ein ha planeringshøgd som fastsett i reguleringsplanen. Dette fordi terrenget ned mot område F/I01 er svært bratt. For tiltaket her ynskjer ein ikkje ein så omfattande mur. Vidare ynskjer ein heller ikkje at muren skal kome i konflikt med eksisterande bekk. Ein har derfor ein ekstra knekk på muren mot nord for å unngå denne.

Muren er slik vi ser det framleis i tråd med formålet for regulering av støttemur. Støttemur er naudsynt ned mot område F/I01 skal ein kunne planere og utnytte eigedomen i tråd med plan. Plasseringa går berre ut på at ein ynskjer eit mindre inngrep i terrenget enn planen gjev løyve til. Fordelen for tiltakshavar er og av økonomisk karakter, då ein mur i samsvar med reguleringsplanen vil bli dyrare enn den som no er planlagd.

Vi ser etter dette ingen nemneverdige ulemper med å tillate dispensasjon frå plassering av regulert støttemur som vist i plankartet, for oppføring av støttemur på område F/I02. Fordelane må seiast å vere klart større enn ulempene. Dei omsyna som ligg til grunn for plassering av støttemur i reguleringsplankartet blir heller ikkje vesentleg tilsidesett her.

Med vennleg helsing/Best regards



**arkoconsult**  
Fossen Senter, Postboks 103  
8291 Valestrandsfossen  
Org.nr. 997 089 782

**Nina Sjøvik Mjømær**  
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99245581  
Fax: +47 56191130  
Epost: nina@arkoconsult.no

 **arkoconsult**  
Arkoconsult AS