

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
023/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	27.04.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	15/1013	16/4806

Byggesak gbnr 82/73,89 Storheim/Storsandvik - planering, støttemur og kran - dispensasjon frå arealføremål og føresegner i plan

Saksopplysingar: Heimelshavar

Søkjer er Arkoconsult AS på vegne av Mørenot AS v/Normann Sæbø. Storsandvik Eigedom AS er heimelshavar til eigedomen. Tiltakshavar er ikkje heimelshavar til eigedomen og søknaden var ikkje vedlagt fråsegn frå heimelshavar.

Dokumentasjon for heimelshavartilhøva er mottatt 19.04.16.

Habilitetsvurdering

Normann Sæbø er kommunestyrerepresentant i Radøy kommune og varamedlem til Hovudutval for plan, landbruk og teknisk. Administrasjonen har vurdert å inneha naudsynt habilitet til å saksførebu saka.

Tiltak

Det er søkt om følgjande tiltak:

- oppføring av tårnkran med høgde på ca. 63 meter og svingradius på ca. 75 meter
- planering av areal på ca. 2,5 daa
- oppføring av terrengstøttemur i betong med ein maks høgde på 4 meter

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå fem punkt i reguleringsplanen:

- 1) Reguleringsplanen sine føresegner § 2.3 om rekkefølgekrev. 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) Byggjegrænse 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.

Grunngeving

1. Grunngeving for søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrev som gjeld utarbeiding av VA-rammeplan:

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 leidningsnett skal leggest og at ein finn ei tilfredsstillande ordning for vass- og avløyppssituasjonen.

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.

2. Grunngeving for søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrev som gjeld krav til opparbeiding av køyreveggar, gangveggar og kollektivhaldeplassar i planområdet:

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 avkøyrsløse 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 avkøyrsløse, formål og byggegrenser. Søknadar etter veglova er såleis vegvesenet si moglegheit til å rette opp i ein lite tilfredstillande 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 frisiktsone 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 rekkefølgjekrav. Fordelane må seiast å vere klart større enn ulempene. Dei omsyna som ligg til grunn for rekkefølgjekrava blir heller ikkje vesentleg tilsidesett her.

3. Grunngeving for søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegner om byggehøgde:

- 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 passende 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 kranen 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 høgde 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 einstyding 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 fiskenetene. Ei fullgod løysing lar seg ikkje gjennomføre utan tårnkranen. Høgde og plassering av denne er flytta og endra fleire gonger i løpet av førebuingssprosessen. Noverande plassering og høgde 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 planeringshøgde og maksimal byggehøgde. Fordelane må seiast å vere klart større enn ulempene. Dei omsyn som ligg til grunn for krav til planeringshøgde og maksimal byggehøgde blir heller ikkje vesentleg tilsidesett her.

4. Grunngeving for søknad om dispensasjon frå byggegrense og føremåls grense som vist i reguleringsplankartet for plassering av tårnkran:

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

Formålet med regulering av byggjegrense 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 byggegrense 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 fraktebåt til planert område, må ein plassere kranen 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.

5. Grunngeving for plassering av støttemur i strid med byggegrense:

- 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 planeringshøgde 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.

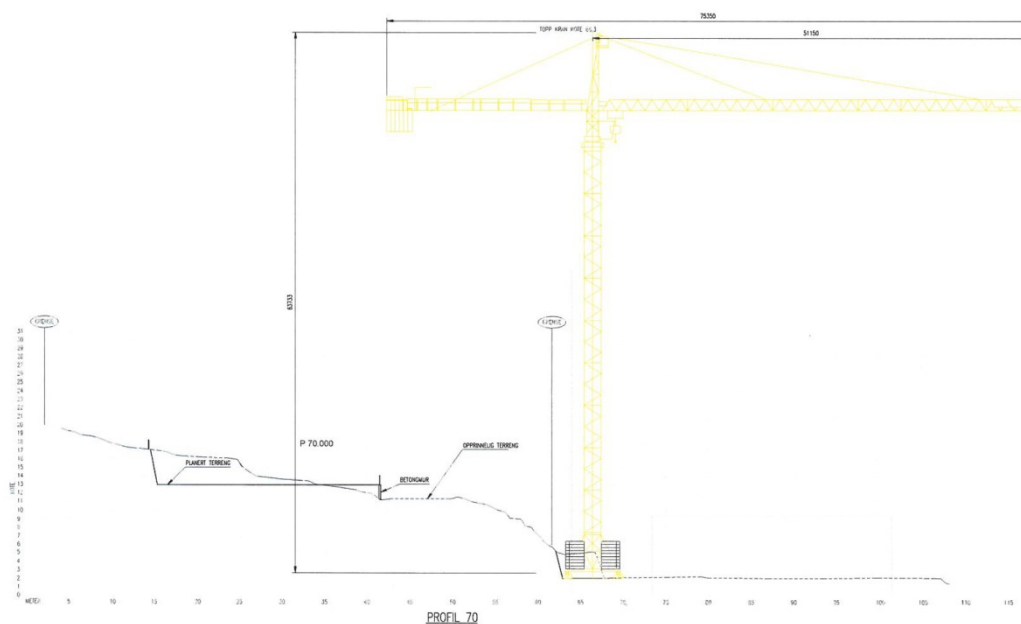
Muren er slik vi ser det framleis i tråd med formålet for regulering av støttemur. Støttemur er naudsynt ned mot område F/I01 skal ein kunne planere og utnytte eigedomen i tråd med plan. Plasseringa går berre ut på at ein ynskjer eit mindre inngrep i terrenget enn planen gjev løyve til. Fordelen for 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.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

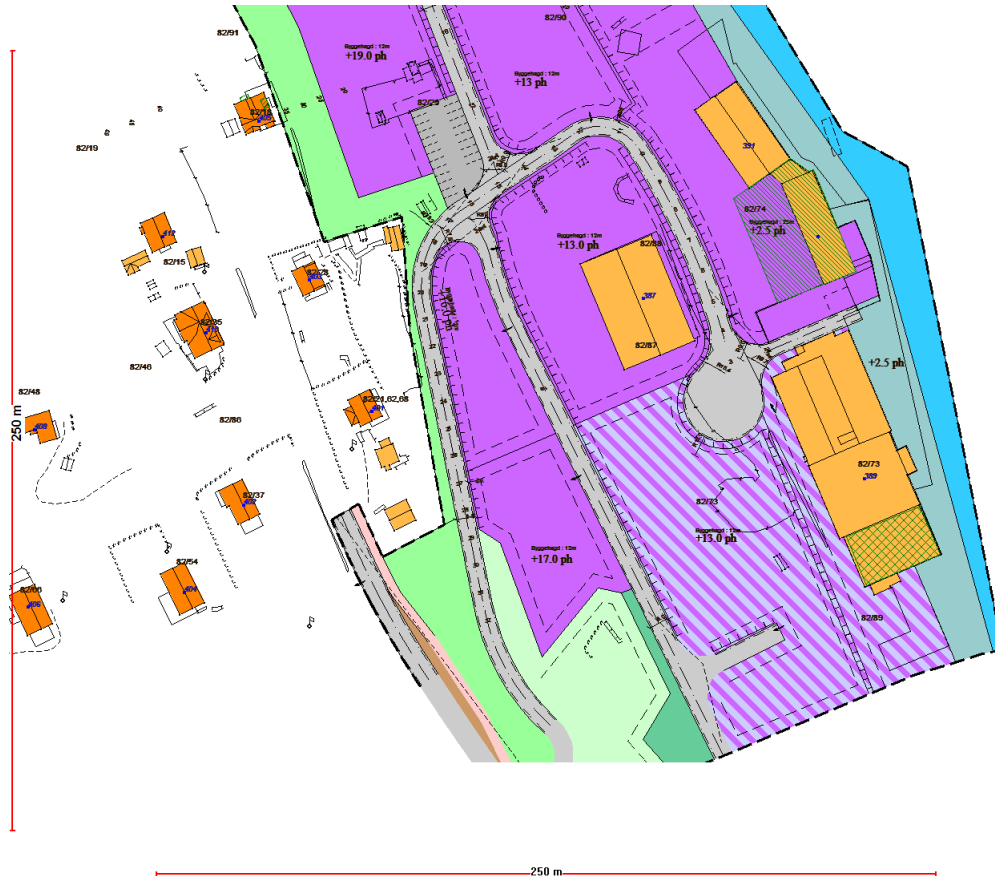
Det vert vist til søknad mottatt 04.04.16 og supplert 19.04.16.

Søknaden er vedlagt profiler som viser opphavleg og nytt terreng og plassering i høve terreng.



Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Storsandvik næringsområde, planid. 12602011000300 er definert som kombinert byggeområde for forretning/industri.



Utsnitt frå reguleringsplan for Storsandvik industriområde vist med eksisterande bygningar

Uttal frå annan styresmakt

Det ligg føre førehandsuttale frå Statens vegvesen til søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav knytt til veg for tiltaket planering. Så vidt rådmannen kan sjå er det ikkje henta inn førehandsuttale frå Statens vegvesen når det gjeld øvrige tiltak, men rådmannen legg til grunn at førehandsuttale kan leggjast til grunn også for dei andre tiltaka. Uttale frå Statens vegvesen følgjer av brev av 27.10.16:

I føresegnene til planen § 2.3.3. er det sett krav om at *«Køyreveggar, gangveggar og kollektivhaldeplassar i planområdet skal vera dimensjonert som vist i planen og skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest på søknadspliktige tiltak i planområdet»*.

Arkoconsult har i e-post av 30. september 2015 bedt Statens vegvesen om ei vurdering av søknad frå Mørebas, der dei ynskjer å planere eit område som skal nyttast til mellomlagring av fiskenøter som skal reparerast ved verksemda. Dei argumenterer med at tiltaket ikkje medfører nye bygningar i området, at det ikkje vil skape nye arbeidsplassar og auka trafikk. Tiltaket vil heller føre til mindre trafikk, ettersom verksemda i dag må lagre garna andre stader, som igjen må leverast via tungtransport på vegnettet. Med bakgrunn i dette vert det søkt om dispensasjon frå rekkjefølgjekrav § 2.3.3 til planen.

Vurdering:

Radøy kommune er planmynde og avgjer søknader om dispensasjon frå godkjent plan. Statens vegvesen har rett til å uttale seg i dispensasjonssaker som vedkjem vårt saksområde. Vi har også klagerett i slike saker. Nedanfor følgjer ein førehandsuttale i denne saka:

Føremålet med planarbeidet var mellom anna å inkludere fylkesvegen, legge til rette for mjuke trafikkantar og å sjå området i samanheng. I uttale til denne planen sette Statens

vegvesen m.a. som krav at krysset mellom kv 64 og fv 565 måtte utbetrast. Krysset oppfyller ikkje dei krav som skal ta i vare trafikktryggleiken og ei god trafikkavvikling på staden, med omsyn på m.a. frisktsoner, radius og lengdeprofil i krysset og tilhøvet til mjuke trafikkantar.

Til samanlikning vil Statens vegvesen ved søknad etter veglova om utvida eller endra bruk av ei avkøyrsløp, stille krav om opparbeiding av avkøyrsla til trafikk sikker standard, uavhengig om bruken av avkøyrsla minkar eller aukar. Ved søknad om utvida eller endra bruk, skal ein vurdere både på trafikkmengde og trafikken sin art.

Dersom Radøy kommune vurderer å gje dispensasjon frå rekkjefølgjekravet i dette tilfellet, er det vårt syn at trafikkmessige vurderingar på staden må ligge til grunn for vedtaket.

Vidare saksgang:

Det er Radøy kommune som avgjer søknad om dispensasjon frå rekkjefølgje til plan. Dette brevet skal leggjast ved søknaden som sendast Radøy kommune.

Statens vegvesen kan i dette tilfellet ikkje sjå at det ligg til rette for å gje dispensasjon frå rekkjefølgjekrav § 2.3.3. til reguleringsplan for Storsandvik slik det her vert søkt om.

Statens vegvesen ber om å få Radøy kommune sitt vedtak sendt over for eventuell klagevurdering.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 den 07.03.16.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 82 bnr. 31 ved brev av 20.03.16:

I utgangspunktet ønsker vi at prosjektet kan gjennomføres som reguleringsplanen viser.

Det som er avgjørende for oss er følgende punkter:

- Kloakk, med avløpsledninger ordnes. Her er etter tidligere gravearbeider skadet våre avløp slik at det nå renner i det fri. Her må vi ha garantier for at dette ordnes til godkjent standard, med overdekning iht krav. Forslag til alternativ trase` for avløp, er vi gjerne med og diskuterer. Eventuelle skader som oppstår på anlegg (tank/ledninger) ved fremtidige arbeider må utbedres.
- Vei på reguleringsplan må lages. Dette for at vi skal kunne ha tilgang til nedre del av vår eiendom.
- Planere til i overgangen mellom vei og vår grense, slik at det ikke i fremtiden «glir ut» masser fra vår eiendom.
- Dersom nøter som i fremtiden legges til tørking, betydelig nærmer vår eiendom, vil føre til luktsjenanse, vil slik aktivitet ikke aksepteres. Det må fremlegges garantier og avviksvurderinger vedr. slik risiko.

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknaden i dokument datert 31.11(?)16.

I tillegg har kommunen mottatte merknad frå Grethe Storheim i e-post av 30.03.16:

Vi ser at det er i ferd med å bli oppført ny kran ved Stordandvik. Denne vil berører utsikten frå vår eiendom i stor grad, og vi lurar på om oppføring er godkjent. Det undrer oss at vi ikkje har mottatt nabovarsel før byggingen startet.

Tiltakshavar har opplyst at kranen som er under oppføring er ein mellombels kran og ikkje den same kranen som det her er søkt om. Kommunen har i brev av 16.03.16 sett krav om at det må sendast inn dokumentasjon for tilbakeføring av kranen innan 11.05.16, jf. plan- og bygningslova § 20-5(2).

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 17.11.15.



Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal ikkje knytast til vatn og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjøring til offentlig veg følgjer av reguleringsplan.

LOVGRUNNLAG:

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med reguleringsplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf pbl § 19-1.

VURDERING:

Tiltaket er etter rådmannen sin vurdering at tiltaka er i tråd med arealføremålet forretning/industri i reguleringsplanen, men har trong for dispensasjonar som omsøkt.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om omsøkte dispesasjonar vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Vurdering av dispensasjon frå krav til utarbeiding av VA-rammeplan (føresegnene pkt. 2.3)

Omsynet bak krav til utarbeiding av VA-rammeplan er først og fremst å sikre tilgang til drikkevatt og bortledning av avlaupsvatt i område gjennom ein heilskapleg og tenleg plan. Tiltaka det er søkt om gjeld terrengplanering, støttemur og tårnkran, og det skal ikkje først frem vatn eller avlaup til tiltaka. Rådmannen kan ikkje sjå at tiltak har ein art eller omfang som vil gjere seinare planlegging og framføring av leidningsnett vanskeleg. Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak kravet til VA-rammeplan ikkje vert vesentleg tilsidesett ved ein dispensasjon i saka.

Vurdering av dispensasjon frå krav til opparbeiding av køyreveggar, gangveggar og kollektivhaldeplassar (føresegnene pkt. 2.3)

Omsynet bak krav til opparbeiding av køyreveggar, gangveggar og kollektivhaldeplassar er å sikre opparbeiding av infrastruktur i takt med utbygging av eit område som generer trafikk i form av køyrande og gåande. Rekkefølgekravet skal ivareta trafikktryggleik og god trafikkavvikling.

Rekkefølgekrava i reguleringsplanen omfattar større tiltak knytt til offentleg veg, her under krysset mellom KV64 og FV565. Statens vegvesen har komen med negativ uttale i saka og har vist til at trafikkmessige vurderingar på staden må liggje til grunn for ein eventuell dispensasjon i saka.

Det er rådmannen sin vurdering at tiltaka det her er søkt om ikkje vil auke trafikkbelastninga i området, korkje i form av køyrande eller gåande. Tiltaka vil ikkje auke tal arbeidsplassar i verksemda eller auke transport til og frå verksemda. Det planerte området skal nyttast til tørk av nøter som allereie per i dag vert tørka på ulike stader i området. Kranen skal heise nøtene frå båtane og opp til det planerte området.

Det er på generelt grunnlag rådmannen sin vurdering at det er uheldig å dispensere frå rekkefølgekrav knytt til trafikkavvikling og trafikktryggleik. I den grad eit tiltak generer den minste auke i trafikk vil rådmannen normalt rå i frå ein dispensasjon. Desse tiltaka er i så måte særregne ved at tiltaka ikkje endrar bruken av området eller trafikken i eller til og frå området.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak rekkefølgekrav knytt til køyreveggar, gangveggar og kollektivhaldeplass ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

Vurdering av dispensasjon frå planeringshøgde og byggehøgde

Planeringshøgde for F/I01 er kote + 2,5. Planeringshøgde for F/I02 er kote + 13.

Maksimal byggehøgde for arealføremål F/I01 er kote +20,5 etter føresegna pkt. 3.3.4 og for F/I02 kote + 25 etter føresegna pkt. 3.3.5.

Tårnkranen vert fundamentert på kote + 2,5 og vil få ein byggehøgde på kote + 66,3.

Omsynet bak planeringshøgde og bygghøgda er i hovudsak å oppnå god terrengtilpassing og unngå for ruvande bygningar, slik at ein tek i vare både nær- og fjernverknad av bygningane.

Føresegna om byggehøgde er ikkje tilpassa eit tiltak som ein tårnkran. Tårnkranen er ikkje ein bygning og vil ikkje få den same ruvande og massive verknaden som ein bygning av tilsvarande høgde. Tårnkranen vil openbart verte synleg i landskapet og gje både nær og fjernverkander. Det er likevel rådmannen sin vurdering at tårnkranen er eit element som ein må kunne forvente i eit

industriområde. Kranen vil i liten grad påvirke utsyn og soltilhøve for kringliggjande eigedomar. Når reguleringsplanen ikkje har tatt høgde for denne type tiltak handlar det fyst og fremst om kva ein på reguleringsstidspunktet kunne planleggje for.

Avviket i planeringhøgde skuldast at tårnkranen vert plassert i føremålgrensa mellom F/I01 og F/I02. Tiltaket vert plassert i samsvar med planeringshøgde for F/I01 på kote + 2,5, men ikkje i samsvar med planeringshøgde for F/I02 på kote + 13. Det er rådmannen sin vurdering at dette er eit mindre avvik som skuldast at det ikkje fullt ut er samsvar mellom reguleringsplan, eigedomsgrense og fysisk terreng.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak planeringshøgde og maks byggehøgde ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

Vurdering av dispensasjon frå byggegrense og formålgrense

Tårnkranen vert oppført i føremålgrensa mellom arealføremåla F/I01(forretning/industri) og F/I02 (forretning/industri). F/I01 og F/I02 har same arealføremål – forretning/industri – og oppføring av tårnkran er etter rådmannen sin vurdering i samsvar med arealføremålet.

Søkjer har opplyst at føremålgrensa i reguleringsplanen ikkje samsvarar med eigedomsgrensa.

Omsynet bak føremålgrensa mellom F/I01 og F/I02 er regulert kotehøgde. Regulert kotehøgde for F/I01 er kote +2,5 og for F/I02 kote + 13.

Fundamentet for tårnkranen vert plassert på kote + 2,5 i samsvar med regulert kotehøgde for område F/I01.

Det er rådmannen sin vurdering at plassering av tårnkranen over føremålgrensa mellom F/I01 og F/I02 er eit mindre avvik som skuldast at det ikkje er fullt samsvar mellom reguleringsplanen, eigedomsgrensar og fysisk terreng.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak føremålgrensa ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

Omsynet bak byggegrensa er først og fremst avstand mellom bygningar. Etter føresegna pkt 2.1.1 skal *nye bygg* plasserast innafor byggegrensa, medan parkeringsplassar og støttemurar er eksplisitt unntatt frå byggegrensa etter pkt. 2.1.2. Kva som er å forstå som *nye bygg*, og om ein tårnkran er eit bygg gjev rom for tolking. I og med at det er søkt dispensasjon får byggegrensa legg rådmannen søkjer sin forståing til grunn og handsamar dispensasjonssøknaden som den ligg føre.

Tårnkranen skal løfte nøter frå båtar som ligg ved kai ved F/I01 og inn på planert tørkeplass på F/I02. Tårnkranen er plassert først og fremst med omsyn til å få svingradius over eiga eigedom og regulert industriområdet. Plasseringa i føremålgrensa og utanfor byggegrensa er såleis logisk og naudsynt. Det er rådmannen sin vurdering at plasseringa av tårnkranen utanfor byggegrensen mellom F/I01 og F/I02 er tenleg, og ikkje vesentleg sett til side omsynet bak byggegrensa, jf. også tolkingsrommet i føresegna pkt. 2.1.1 og 2.1.2.

Vurdering av dispensasjon frå plassering av regulert støttemur

Plassering av støttemur er vist med juridisk bindande symbol i reguleringsplanen. Eit avvik i

plassering vil difor krevje dispensasjon frå plan.

Omsøkte støttemur er trekt noko lengre mot vest enn det som fremgår av reguleringsplanen. Terrenget er veldig bratt og ein støttemur plassert i tråd med reguleringsplanen vil verte høg. Ved å trekkje støttemuren nok lengre opp i terrenget kan høgda på muren og terrenginngrepet verte redusert.

Søkjer har vidare opplyst at plassering av muren som omsøkt hindrar at muren råkar ein bekk i området.

Omsynet bak plassering av støttemuren heilt i formåls grensa og utanfor byggegrensa har vore å leggje til rette for at eit størst mogleg areal kan nyttast til industriføremål. Ved å trekke muren lengre opp i terrenget vert tilgjengeleg areal redusert. Omsynet bak plassering av støttemuren vert såleis råka, men etter rådmannen sin vurdering ikkje vesentleg råka. Om ein i framtida ynskjer å utvide arealet vil det vere mogleg å føre opp ein ny støttemur i tråd med reguleringsplanen.

Vekting av fordelar og ulemper

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at bruken av området som tiltaka skal leggje til rette for er i tråd med arealføremålet og intensjonane i reguleringsplanen. Vidare har rådmannen lagt vekt på omsynet til næringsverksemda og til å bidra til å leggje til rette for vidare drift i området.

Saka krev fem dispensasjonar og det hadde vore tenleg om saka kunne vore omsøkt og handsama som ein planendring i staden for som ein dispensasjonssak. Ein planendring ville gitt ein ope og meir heilskapleg prosess, og eit betre grunnlag for kommunen sitt vedtak. Samstundes er det uheldig at planen som styringsverktøy vert svekka av dispensasjonar.

Tiltakshavar har på si side framheva verksemda si trong for areal til tørke av nøter for å kunne fortsette drifta, og tidsaspektet i saka som ein viktig faktor.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon som omsøkt er oppfylt, og vil rå til at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Nabomerknad

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr 82/31. Vurderingstemaet for rådmannen har vore om eit løyve til tiltak som omsøkt vil vere til vesentleg skade eller ulempe for granneigedommen.

Merknad knytt til skade på avlaupsanlegg

Skader på avlaupsanlegg er eit reint erstatningskrav for eigar mot skadevoldar og er ikkje relevant for dispensasjonssaka. Søkjer har i sin kommentar til nabomerknaden stadfesta at tilhøva vil verte retta.

Merknad knytt til krav om opparbeiding av veg i samsvar med plan

Det er søkt dispensasjon frå krav om opparbeiding av vegar i reguleringsplanen, her under KV03. KV03 er ein internveg i industriområde og ikkje ein tilkomstveg for bustaden på gbnr 82/31. Mellom vegggrunn for KV03 og bustaden på gbnr 82/31 ligg det arealføremål uteopphaldsareal. Uteopphaldsareal er eit grøntførmål og det kan ikkje etablerast avkjørsle til gbnr 82/31 over dette

føremålet. Tilkomst til bustaden på gbnr 82/31 frå aust er det såleis ikkje lagt til rette for i reguleringsplanen. Bustaden på gbnr 82/31 har allereie opparbeidd tilkomst frå vest.

Rådmannen kan ikkje sjå at det er til vesentleg skade eller ulempe for eigar av gbnr 82/31 at vegen ikkje vert opparbeidd i denne omgang.

Merknad knytt til krav om planering i overgangen mellom veg og grense mot gbnr 82/31

Tiltakshavar har ansvar for at tiltaket vert prosjektert og utført slik at det ikkje førar til fare for utgliding av massar. Dette er stadfesta i søkjer sin kommentar til nabomerknaden.

Merknad knytt til krav om garantiar for framtidige luktplager

Eigedomen er regulert til forretning og industri og eksisterande verksemd er lovleg etablert. Omsøkte tiltak vil ikkje endre drifta i området, og er ikkje egna til å vesentleg endre tilhøva når det gjeld luktplager. Verksemda på eigedomen må både no og i framtida vere innafor gjeldande regelverk når det gjeld lukt. Luktplagar for omgjevnadane er regulert i forureiningslova.

Tiltaket fører etter rådmannen sin vurdering ikkje til vesentlege ulmepar for granneeigedomen, og rådmannen finn ikkje at det er grunnlag for å ta nabomerknaden til følgje.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Eigedomen er eit regulert, eksisterande industriområde og rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova, jf. prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8-12.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt høyringsperiode på 4 veker:

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. § 19-1.

Søknaden er motteke 04.04.16 og er handsama 27.04.16. Sakshandsamingstida har vore 3 veker og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon som omsøkt for planering, oppføring av støttemur og oppføring av tårnkran.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4, og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert sendt fylkesmannen i Hordaland og eigar av gbnr 82/31 for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 023/2016

PLT - handsaming:

Leiar teknisk forvaltning, Tonje N. Epland stadfesta på spørsmål at det ikkje er nødvendig med tilleggsvedtak for å kunna gå igang med etablering av krane på eigedommen før fylkesmannen har uttalt seg. Men ho presisterte at tiltakshavar gjer det på eigen risiko.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon som omsøkt for planering, oppføring av støttemur og oppføring av tårnkran.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4, og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland, Statens vegvesen og eigar av gbnr 82/31 for klagevurdering.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 82/73 Storheim/Storsandvik - planering av industriområde, oppføring av støttemur og tårnkran - søknad om dispensasjon

15_215958-2Uttale - Dispen

Byggesak Gbnr 82/73 Storheim/Storsandvik - planering av industriområde - spørsmål

Kommentar til nabomerknad

Situasjonsplan

Snitteikningar

Nabomerknad