

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
082/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.12.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	16/973	16/15214

### Byggesak gbnr 79/110 Tjore Nedre - automatstasjon for drivstoff - dispensasjon frå arealføremål - klagehandsaming

#### Saksopplysingar:

##### Klage

Radøy kommune har den 25.10.16 motteke klage over PLT-vedtak i sak 061/2016 av 14.09.16.

PLT-vedtak sak 061/2016:

*Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål for oppføring av automatstasjon som omsøkt.*

*Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.*

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

#### Klagerett og klagefrist

Klagar er Hille Melbye Arkitekter AS på vegne av Bunker Oil AS som tiltakshavar.

Klagar har den 05.10.16 og den 24.10.16 fått utsett klagefrist, og klagen er motteke rettidig.

#### Klagegrunnar

Slik rådmannen oppfattar klagen er det ikkje ein reel klage, men ein revidert søknad.

## **Tilkomst**

### «Tilkomst til automatstasjonen både fra nord og sør»

- Dette er nå endret, det er kun enveiskjøring fra nord. Ny situasjonsplan vedlegges.

### «Tilkomst fra nord går tilkomsten gjennom p-plassen til Bunnpris»

- Dette har vi nå endret på gjennom å fysisk stenge av området mellom automatstasjonen og butikken + at det er enveiskjøring for innkjørselen fra nord. Tilkomst til automatstasjonen er kun for stasjonen og for varelevering til butikken. Ny situasjonstegning vedlegges.

## **Trafikksikkerhet**

### «Automatstasjonen får tilkomst gjennom parkeringsplassen for Bunnprisbutikken»

- Dette har vi nå endret på gjennom å fysisk stenge av området mellom automatstasjonen og butikken. Tilkomst til automatstasjonen er kun for stasjonen og for varelevering til butikken.

### «Gangareal mellom inngangsdør for Bunnpris og inngangsdør for blomsterbutikken og frisørsalong»

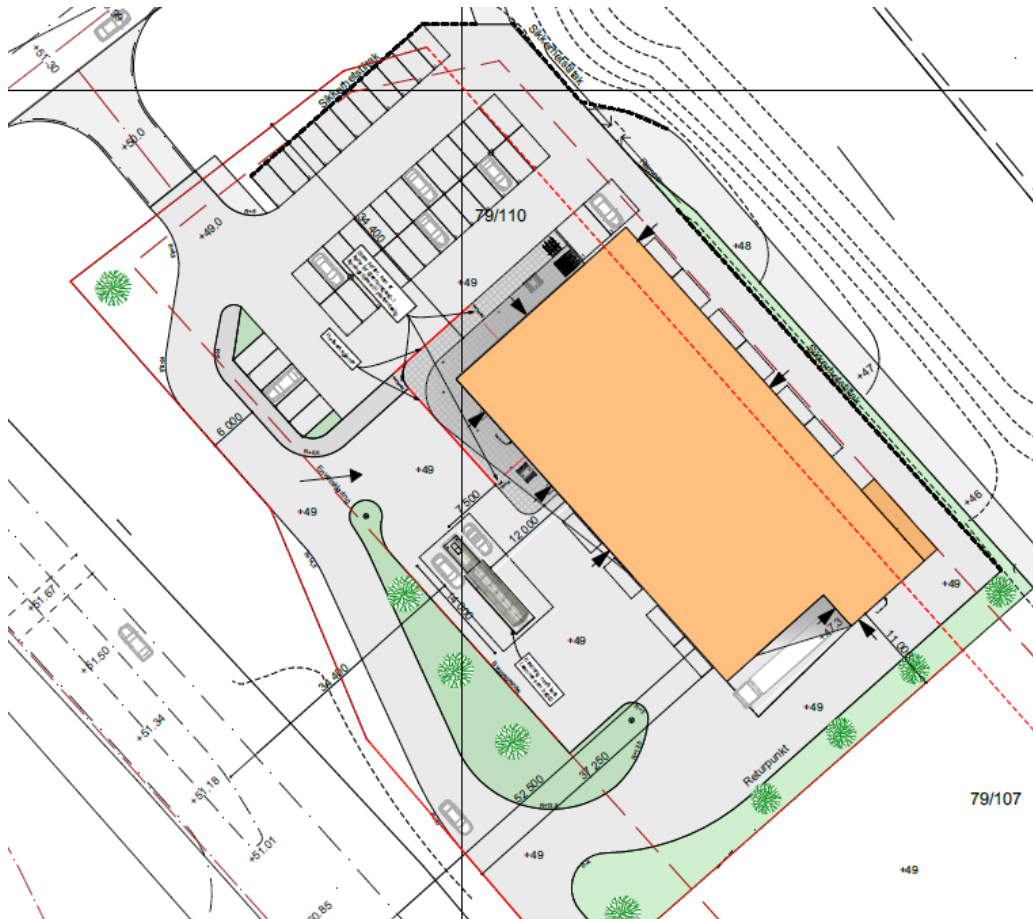
- Dette medfører ikke riktighet. Inngjerdet salgsområdet har samme åpningstider som frisør og det er store åpninger / porter i begge ender, samt på hjørnet for gjennomgang, dvs. at de som skal til frisøren går innenfor inngjerdet område og kommer ikke ut i kjørearealet. Vedlegger bilder som viser forhold under åpningstid.
- Stasjonen er nå også flyttet litt lenger mot hovedveien + at det er kun enveiskjøring i området.

## **Estetikk**

- Automatstasjonen har nå liggende tank, slik at den blir vesentlig lavere. I tillegg blir tanken kledd inne med samme trekledning som forretningsbygget. Automatstasjonen og forretningsbygget får nå i stor grad samme formspråk og materialbruk.
- Har ikke fått noen naboprotest.
- Har fått godkjenning fra Statens Vegvesen.
- Området Austmarka øvre det refereres til er det utbygger (Austmarka Panorama inngår i samme gruppe som utbygger) som eier.

## **Vurdering**

Det ligg føre revidert situasjonsplan mottatt 25.10.16:



### Trafikktryggleik

I den reviderte situasjonsplanen er det vist fysisk skilje på parkeringsplassen som hindrar at trafikk til automatstasjonen køyrar igjennom parkeringsplassen. Dette er ei løysing som gjev betre trafikkavvikling og aukar trafikktryggleiken for gåande til og frå Bunneprisbutikken.

Når det gjeld gåande til frisørsalongen er det rådmannen sin vurdering at revidert situasjonsplan ikkje tek i vare trafikktryggleiken. Klagar har vist til at gåande til frisørsalongen skal gå igjennom inngjerda salsområde for blomsterbutikken. Klaga er vedlagt ein fotomontasje, men denne viser etter rådmannen sin oppfatning ikkje faktisk situasjon. Uteområdet til blomsterbutikken er gjerda inn med lukka port i begge endar og er utnytta på ein måte som hindrar ferdsle. Arealet stettar ikkje krav til universell utforming og inviterer ikkje til gjennomgang.





Kommunen har gjort ein rekkje stikkprøvekontrollar i butikkane sin opningstid og har observert at portane ikkje står ope.

Blomsterbutikken og frisørsalongen har ikkje same opningstid slik det er opplyst i klagen. Informasjon frå dei to føretaka sine facebooksidar viser at frisørsalongen, med unntak av tysdag, har ope 1-3 timar lengre enn blomsterbutikken. Kundar til frisørsalongen vil såleis uansett tvingast ut i vegbana på ettermiddag/kveldstid når blomsterbutikken er stengd.

Inngjerdinga av blomsterbutikken er ikkje omsøkt og godkjent, og bryt etter rådmannen sin vurdering med byggeløyve forretningsbygget. Rådmannen held fast ved sin tidlegare vurdering om at fjerning av utandørs salsområdet for blomsterbutikken vil vere eit absolutt vilkår for etablering av automatstasjonen.

Det er opplyst i søknaden at innkjørslene til automatstasjonen vil verte einvegskøyrd slik at utkjøring skjer ved vareleveringa. Det er rådmannen sin vurdering at dette kan vere ein uheldig løysing med tanke på at biler til varelevering må ryggje inn til vareleveringsrampen, og heller ikkje vil ha sikt rundt hjørnet på forretningsbygget når bilen skal ut igjen. Rådmannen rår til at det vert vurdert ei løysing der trafikken til automatstasjonen heller køyrer rundt automatstasjonen og ut igjen same stad som innkjørselen. I denne samanhengen må det vurderast om automatstasjonen kan ha pumper bare på eine sida mot fylkesvegen. Ein slik løysing vil gje betre passasjebredde og skjerme frisørsalongen.

Rådmannen ser at også parkeringsplassane ved fasaden til frisørsalongen gjev ein uoversiktlig trafikksituasjon ved etablering av automatstasjonen, spesielt i kombinasjon med einvegskjøring.

Det er vist eit returpunkt i situasjonsplanen. Rådmannen gjer merksam på at returpunktet ikkje har tilfredsstillande gangtilkomst og ikkje må etablerast der det er vist i situasjonsplanen.

### Estetikk

Når det gjeld estetikk er det rådmannen sin vurdering at det reviderte prosjektet har ein betre estetisk utforming. Drivstofftankane er lagt ned og er kledd inn med same material som forretningsbygget. Fjernverknaden er automatstasjonen er vesentleg redusert.

### **Konklusjon**

Rådmannen har i sak 061/2016 konkludert med at omsynet bak arealføremålet ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka. Avslaget er grunngjeve i at fordelane ved ein dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Ulempene var først og fremst knytt til trafikktryggleik og estetikk.

Det er rådmannen sin vurdering at prosjektet i klagen/revidert søknad har fått ein utforming som tek i vare estetiske kvalitetar i området.

Trafikktryggleiken for køyrande og gåande til Bunnprisbutikken er løyst på ein tilfredsstillande måte ved at det er lagt inn fysisk skilje mellom parkeringsplass for Bunnpris og køyreområde for automatstasjonen.

Når det gjeld trafikktryggleiken for gåande til frisørsalongen er prosjektet framleis ikkje tilfredsstillande løyst, men trafikktryggleiken kan etter rådmannen sin vurdering løysast med utgangspunkt i revidert situasjonsplan og med dei føresetnadene som rådmannen har vist til ovanfor.

Om også trafikktryggleiken kring automatstasjonen og for gåande til frisørsalongen vert løyst i er det rådmannen sin vurdering at fordelane ved å få etablert automatsasjon i Austmarka er klart større

enn ulempene etter ei samla vurdering.

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Klage m/revidert søknad vert teke til følge slik at det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål i plan for oppføring av automatstasjon for drivstoff som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Automatstasjonen skal utformast med liggjande tankar, kledd i same material som forretningsbygget.
2. Salsområdet for blomsterbutikken i gangbana skal fjernast slik at det vert universelt utforma gangbane mellom inngangsparti for Bunnpris og inngangsparti for frisørsalongen. Gangarealet skal ha fysisk skilje mot køyreareal for automatstasjonen.
3. Det skal vere fysisk skilje mellom parkeringsplass for Bunnpris og køyreareal for automatstasjonen.
4. Parkeringsplassar langs fasaden ved frisørsalongen skal takast bort.
5. Trafikkavviklinga kring automatstasjonen er ikkje tilfredsstillande løyst i revidert situasjonsplan og må løysast i byggesaka i tråd med det som fremgår av saksframstillinga. Det skal vurderast om det er tenleg å fysisk stenge mellom automatstasjonen og vareleveringa for å ivareta trafikktryggleiken kring vareleveringa. Det skal vurderast om automatstasjonen bare skal ha pumper på eine sida for å auke passasjebredde og avstand til bygningen. Bygningsstyresmakta kan med heimel i dette vilkåret avslå søknad om løyve til tiltak som ikkje tek i vare trafikktryggleik kring automatstasjonen.
6. Det skal ikkje etablerast returpunkt der dette er vist i situasjonsplanen
7. Tal parkeringsplasser for forretningsbygget må vere i samsvar med krav i reguleringsplanen.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 082/2016**

#### **PLT - handsaming:**

Det vart i møtet sett fram følgjande fellesframlegg:

Nytt vilkår nr 2: Det skal vera universelt utforma gangbane frå inngangsparti for Bunnpris til inngangsparti for frisørsalongen. Utvendig salsområde for blomsterbutikken må søkjast om og utformast på ein måte som ikkje hindrar ferdsle. Om blomsterbutikken skal ha salsområde i godkjent gangareal, må det søkjast om - og opparbeidast nytt gangareal. Gangarealet skal ha fysisk skilje mot køyreareal for automatstasjonen.

Leiar teknisk forvaltning kom med følgjande retting: Vedtaket vert sendt fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak, med endringsframlegg sett fram i møtet.

**PLT - vedtak:**

Klage m/revidert søknad vert teke til følge slik at det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål i plan for oppføring av automatstasjon for drivstoff som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Automatstasjonen skal utformast med liggjande tankar, kledd i same material som forretningsbygget.
2. Det skal vera universelt utforma gangbane frå inngangsparti for Bunnpris til inngangsparti for frisørsalongen. Utvendig salsområde for blomsterbutikken må søkjast om og utformast på ein måte som ikkje hindrar ferdsle. Om blomsterbutikken skal ha salsområde i godkjent gangareal, må det søkjast om - og opparbeidast nytt gangareal. Gangarealet skal ha fysisk skilje mot køyreareal for automatstasjonen.
3. Det skal vere fysisk skilje mellom parkeringsplass for Bunnpris og køyreareal for automatstasjonen.
4. Parkeringsplassar langs fasaden ved frisørsalongen skal takast bort.
5. Trafikkavviklinga kring automatstasjonen er ikkje tilfredsstillande løyst i revidert situasjonsplan og må løysast i byggesaka i tråd med det som fremgår av saksframstillinga. Det skal vurderast om det er tenleg å fysisk stenge mellom automatstasjonen og vareleveringa for å ivareta trafikktryggleiken kring vareleveringa. Det skal vurderast om automatstasjonen bare skal ha pumper på eine sida for å auke passasjebredde og avstand til bygningen. Bygningsstyresmakta kan med heimel i dette vilkåret avslå søknad om løyve til tiltak som ikkje tek i vare trafikktryggleik kring automatstasjonen.
6. Det skal ikkje etablerast returpunkt der dette er vist i situasjonsplanen
7. Tal parkeringsplasser for forretningsbygget må vere i samsvar med krav i reguleringsplanen.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4.

Vedtaket vert sendt fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

**Vedlegg:**

Følgjebrev, Klage på vedtak med REF 16973 - 1612249

Bilder eksisterende forhold

Fasadetegninger

Fotoanimasjoner

Ny situasjonsplan

Byggesak gbnr 79/110 Tjore Nedre - Automatstasjon for drivstoff - dispensasjon frå arealføremål

Følgjebrev

Reguleringsplan

Byggesak Gbnr 79/110 Tjore Nedre - Automatstasjon for drivstoff - Dispensasjon frå arealføremål