

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
061/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	14.09.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	16/973	16/9566

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

Saksopplysingar:

Tiltak

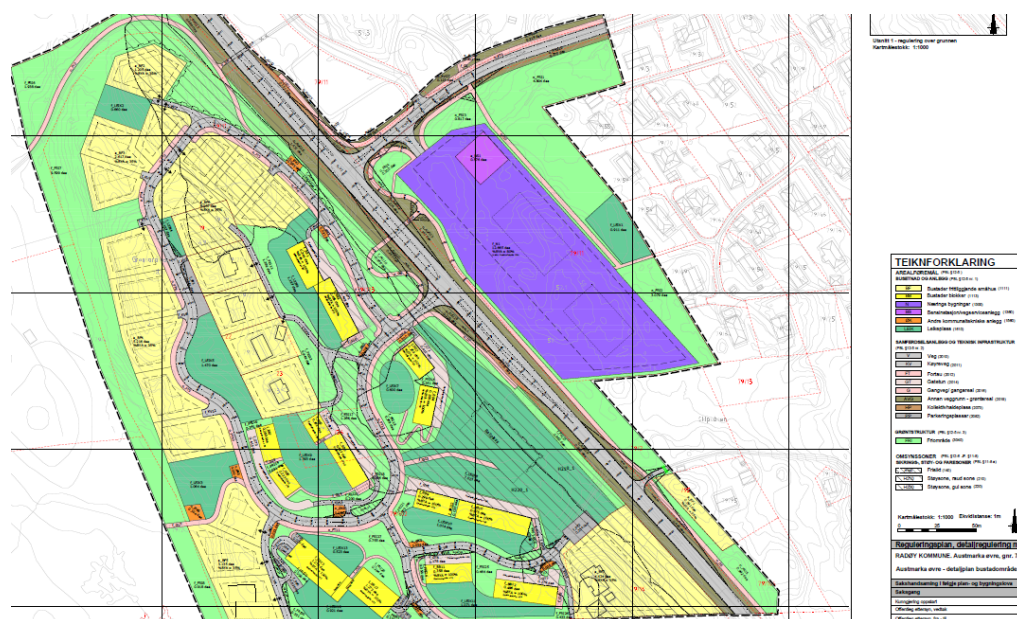
Saka gjeld søknad om oppføring av automatstasjon for drivstoff og ID-prismast ved Bunnprisbutikken i Austmarka.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå arealføremål Næringsverksemd - Næringsbyggninger.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafør det som i reguleringsplan for Austmarka øvre, plan id. 12602010000100, er definert som område for Næringsverksemd – Næringsbyggninger (mørk lilla).



Reguleringsføresegner:

3.3.1 Område for næringsverksemd N1 skal nyttast for daglegvarehandel og anna tenestehandel.

3.3.2 Område for bensinstasjon BS1 skal nyttast for bensinstasjon og vegsørvisanlegg.

3.3.3 Andre verksemder som kan føre med seg miljøulempar til bustadområdet i Austmarka kan ikkje etablera seg her. Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for næringsverksemd er BYA = 80%.

3.3.4 Bygningane kan ha 3 høgder.

3.3.5 Det skal opparbeidast minimum 20 – 25 parkeringsplassar pr 1000 m².

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden:

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden

Hensikten med reguleringsbestemmelsene som angir formål, er å legge til rette for forretning med parkeringsplasser. Tilbud om drivstoff kan anses som et ekstra tilbud for de som er i området.

1. Stasjonen er ikke et bygg med vegger, kun en refuge med pumper og overgrunnstanker og er et mindre tiltak.
2. Ny automatstasjon vil ikke i seg selv utløse noen ny eller endret bebyggelsesplan.
3. Ny automatstasjon vil ikke i seg selv ikke utløse noen nye parkeringsplasser.

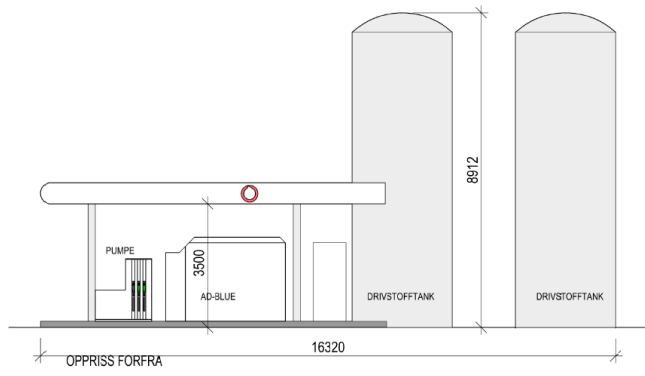
Etter vårt syn blir derfor ikke hensynet i bestemmelsen vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon.

Vi ber kommunen om å legge særlig vekt på følgende forhold i dispensasjonsvurderingen:

- Bunker Oil AS leier grunnen.
- Automatstasjonen er en ubetjent stasjon og selger drivstoff fra kun 2 pumper
- Enkel konstruksjon, modulbasert. Enkelt å bygge og fjerne, byggetid kun 10 dager
- En automatstasjon kan ikke likestilles med en betjent bensinstasjon. Automatstasjonen antas ikke eller i liten grad å ha påviselige konsekvenser for miljø, trafikkforhold og omkringboende.
- Anlegget krever ingen særskilte tillatelser utover tillatelse fra kommunen som bygningsmyndighet

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 18.05.16.



Teikning vedlagt søknaden



*Illustrasjonsbilete vedlagt søknaden**

* Illustrasjonsbilete viser ikkje inngjerda uteområdet for blomsterbutikken og gjeve eit feilaktig inntrykk av plassen og sikten i området.

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Statens vegvesen, Nordhordland og Gulen brannførebyggjande avdeling og brannsjefen i Radøy kommune den 15.06.16.

Det ligg føre slik uttale datert 30.06.16 frå Statens vegvesen:

Det kjem fram av søknaden at alle tiltak er plassert utanfor byggjegrensa. Statens vegvesen har vurdert søknaden og har ikkje merknader slik den ligg føre.

Det ligg ikkje føre uttale frå andre styresmakter.

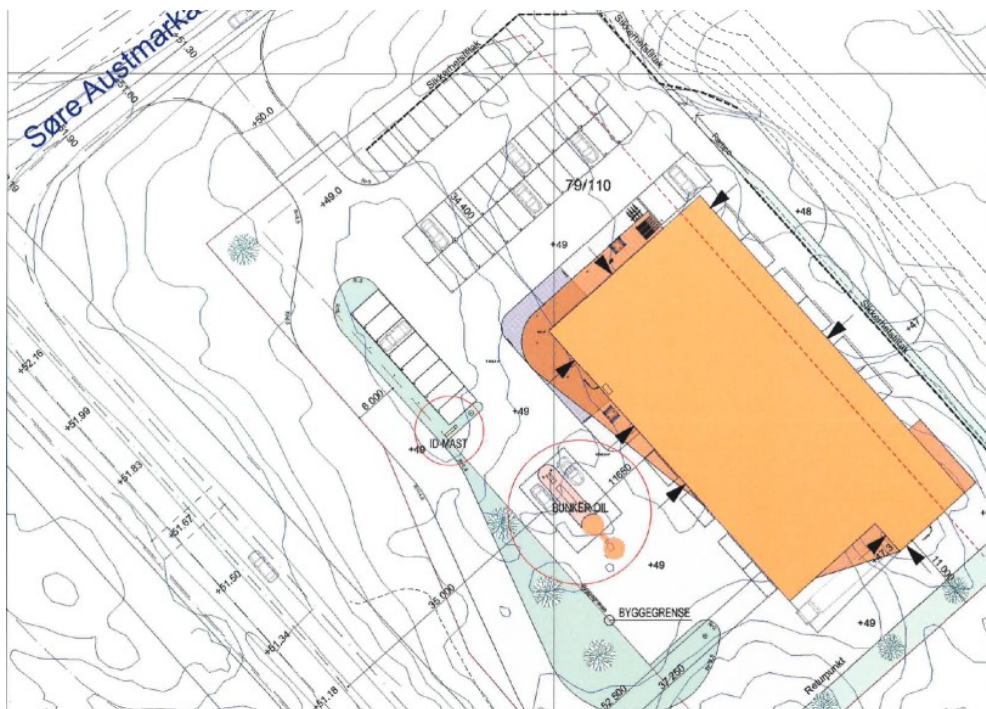
Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 13.04.16.



Avstand frå automatstasjon til veggliv Bunnprisbygget er i situasjonsplanen vist med 11,65 meter. Avstand frå automatstasjonen til gjerde rundt utvendig salsareal for blomsterbutikken er ikkje vist i situasjonsplanen, men kommunen har visuelt på staden vurdert avstanda til ca. 7-7,5 meter.

Tiltaket får ein lengde på ca. 16 meter og høgde på ca. 9 meter. Eigedomen er planert på kote + 49 og rådmannen legg til grunn at drivstofftankene får topp på ca. kote + 58. Topp møne butikk er på kote + 54,5

Tilkomst

Ut i frå situasjonsplanen er det tilkomst til automatstasjonen både frå nord og frå sør. Frå nord går tilkomsten gjennom parkeringsplassen til Bunnprisbutikken.

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.

VURDERING:

Etter føresegna til reguleringsplanen inngår *daglegvarehandel og anna tenestehandel* i arealføremålet Næringsverksemd (N1). I plankartet er arealføremål for eigedomen angitt som Næringsbygninger. Det er i reguleringsplanen satt av eige område til bensinstasjon (BS1) på eigedomen. Det er rådmannen sin vurdering at området N1 er avgrensa mot bensinstasjon, og at oppføring av automatstasjon for drivstoff ikkje er i tråd med arealføremåle Næringsversemd – Næringsbygninger.

Det er i tidlegare sak gjeve dispensasjon for etablering av parkeringsplass til Bunnprisbutikken på det området som er regulert til bensinstasjon (BS1).

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

Området er regulert til daglegvare- og tenestehandel. Etablering av automatstasjon kjem ikkje i direkte konflikt med føremålet. Tiltaket er også lite arealkrevjande.

Tiltaket er ikkje definert som eit *mindre tiltak* slik det er anført i dispensasjonssøknaden.

Det er uklart for rådmannen kva søker viser til med at tiltaket ikkje utløyser krav til *ny eller endret bebyggelsesplan*. Bebyggelsesplan er eit omgrep som ikkje lenger ekisterar i plan- og bygningslova. Omgrepet bebyggelsesplan i gammalt regelverk skal etter overgangsføresegner i plan- og bygningslova

2008 forståast som reguleringsplan. Eigedomen er regulert og det er søkt dispensasjon frå reguleringsplanen. Det vil då openbart ikkje vere naudsynt å endre reguleringsplanen om det vert gjeve dispensasjon. Tiltaket vil som eit kvart anna tiltak måtte inngå i ein situasjonsplan i samband med byggesakshandsaming.

Etter reguleringsplanen skal det opparbeidast 20-25 *parkeringsplassar* per 1000 kvm. Rådmannen tolkar dette kravet å vere knytt til bygningsareal og såleis ikkje slå inn for automatstasjonen.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak arealføremålet Næringsversemd – Næringsbygningar ikkje vert vesentleg tilsidesett.

Avgjerande for saka er vektinga av fordelar og ulemper. Det er rådmannen sin vurdering at fordelane ikkje er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen vekta omsynet til næringsutvikling og tilgang på drivstoffutsal opp i mot estetiske kvalitetar, bukvalitet i området og trafikktryggleik.

Det er rådmannen sin konklusjon at omsynet til næringsutvikling og tilgang på drivstoffutsal kan takast i vare ved ein alternativ plassering, som samstundes betre tek i vare omsynet til estetiske kvalitetar, bukvalitet og trafikktryggleik. Når det er mogleg å finne ei alternativ løysing, som betre tek i vare andre omsyn, skal det mykje til for at fordelane skal vere klårt større enn ulempene ved omsøkt løysing.

Rådmannen vil i det følgjande gå nærare inn i dei omsyna som er vekta negativt:

Trafikktryggleik

Rådmannen finn det lite tenleg at automatstasjonen får tilkomst gjennom parkeringsplassen for Bunnprisbutikken. Kundar til automatstasjonen som bare passerer gjennom parkeringsplassen vil erfaringsmessig halde ein høgare hastigheit gjennom parkeringsplassen enn kundar som har som til formål å parkere.

Området som etter godkjent teikningar skal vere gangareal, mellom inngangsdør for Bunnpris og inngangsdør for blomsterbutikken og frisørsalong, er avsperra som følgje av at utvendig salsområde for blomsterbutikken er gjerda inn. Gåande til blomsterbutikken og frisørsalongen må no ut i køyrearealet.

Rådmannen legg til grunn at passasjebreidda mellom inngjerda område for blomsterbutikken og automatstasjonen er ca. 7-7,5 meter. Dette arealet skal tene køyrande i to retningar, pluss gåande.



Området er smalt og lite oversiktleg, noko som vil kunne skape farlege situasjonar både mellom køyrande, og mellom køyrande og gåande.



Sikt for køyrande/gånde som kjem frå Bunnpris – køyrande frå automatstasjonen kjem frå venstre i bilete.



Sikt for gåande/køyrande som kjem frå automatstasjonen – trafikk frå Bunnpris kjem frå høgre i bilete.

Som eit minimum må det fysisk stengjast for tilkomst over parkeringsplassen for Bunnpris. Samstundes må inngjerda område ved blomsterbutikk fjernast, slik at tilkomst til frisørsalongen kan skje frå gangareal som er fysisk åtskilt frå køyrområdet rundt automatstasjonen.

Plassering så tett opp til Bunnprisbygget vil uansett etter rådmannen sin vurdering vere lite tenleg når det gjeld av omsyn til trafikkavviklinga i området.

Estetikk

Sæbø er saman med Manger og Bø eit område som etter overordna arealstrategiar i Radøy kommune skal utviklast som tettstad. I umiddelbar nærleik til Bunnprisbutikken ligger skule, barnehage, idrettsplass og store bustadområder. Butikken er eit viktig element i tettsadbygginga, og tilgang på drivstoffutsal er også i utgangspunktet positivt. Samstundes er det viktig at området får fremstå som ein tettstad med gode bukvalitet. Bunnprisbutikken har ein arkitektur, volum og utforming som er eit estetisk godt element i området. Gode estetiske kvalitetar har ein målbar effekt på den opplevde bukvaliteten og der av folkehelsa. Å framheve og ta vare på den estetiske kvaliteten i området er difor etter rådmannen sin vurdering særst viktig. Å plassere automatstasjonen, med drivstofftankar over bakken, framføre butikken vil etter rådmannen sin vurdering føre til ein estetisk industrialisering av området som har negativ verknad for den estetiske kvaliteten i området. Dette vil igjen kunne få verknad for den opplevde bukvaliteten.

Drivstofftankane har ein høgde som også vil få fjernverknad. Rådmannen vil spesielt peike på det nye bustadområdet på Austmarka øvre som inngår i same reguleringsplan.

Ein automatstasjon er eit tiltak som får konsekvensar for andre omsyn. Rådmannen har her spesielt

vist til trafikk, estetikk og bukvalitet. Også andre meir overordna omsyn som born og unges oppvekstvilkår, folkehelse, transport og miljø er aktuelle tema. Når tiltaket får konsekvensar for viktige samfunnsomsyn taler det for at tiltaket vert avklart gjennom plan og ikkje gjennom ein dispensasjonssøknad utan konsekvensutgreiing. Gjennom plan vil kommunen få høve til å ta stilling til andre alternative løysingar og plasseringar. Når det er konsekvensar av tiltaket som ikkje kan belyst tilstrekkeleg gjennom ein dispensasjonssøknad vil det vere ein tungtvegande ulempe i dispensasjonsvurderinga. Automatstasjonar er aukande i omfang og eit raskt søk viser at eit stort tal kommunar har reguleringsplanar for automatstasjonar under arbeid. Rådmannen viser som døme til Porsgrunn kommune, Drammen kommune og Skien kommune.

Rådmannen vil også peike på at eit vedtak vil ha presedensverknad i andre saker der det vert søkt om å etablere næringsverksemd i strid med plan.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet som omsøkt ikkje er oppfylt.

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 18.05.16. Søknaden er handsama 14.09.16. Sakshandsamingstida har vore 17 veker inkludert høyringsperiode. Søknaden er ikkje handsama innan sakshandsamingsfristen grunna politisk møtekalender. Søkjer er varsla om lang sakshandsamingstid etter forvaltningslova § 11 a.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

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.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 061/2016

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

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.

Vedlegg:

Kart

Kart

Teikning pumper

Bilder

Reguleringsplan

Følgjebrev

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