



---

## Notat

---

Til: Jarle Landås

Kopi til:

Sakshandsamar: Teknisk forvaltning/Tonje Nepstad Epland  
Vår referanse: 15/1039 - 85 / PlanID - 12602015000200, FA - L12  
Dato: 28.03.2017

---

**Emne: Plansak 126020015000200 - detaljregulering - Mangerøy industriområde, Kjevogen - tilleggskdokument til KS-sak 014/2017**

Rune Ulvatn v/Advokatfirmaet Wiederstrøm & Lodtz AS har den 01.12.16 klagt på vedtak i KS-sak 061/2016. Radøy kommune har den 24.03.17 motteke tilleggskdokument til klagen.

Tilleggskdokumentet er sendt på uttale til forslagsstiller Radøygruppen AS v/ Arkoconsult AS. Det ligg føre uttale til tilleggskdokumentet av 28.03.17 frå Radøygruppen AS v/Advokatpartner.

Tilleggskdokumentet og uttalen til tilleggskdokumentet vert lagt fram for Kommunestyret som del av sakskdokumenta til sak 014/2017.

**Vurdering av tilleggskdokument frå klagar av 23.03.17**

Tilleggskdokumentet har eit innhald som går ut over det som er relevant og som skal vurderast i ein reguleringsplansak. Rådmannen finn det difor naudsynt å gje nokre kommentarar til tilleggskdokumentet.

Kort oppsummert omhandlar tilleggskdokumentet konsekvensutgreiinga i plansaka, som klagar meiner ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av forskrift om konsekvensutgreiing. Klagar hevdar at manglar ved konsekvensutgreiinga er ei sakshandsamingsfeil som må føre til at godkjenningsvedtaket for reguleringsplanen (KS-sak 061/2016) er ugyldig og må opphevast.

Klagar si vurdering av at konsekvensutgreiinga ikkje er god bygger på ei oppfatning om at Radøygruppen planlegg ei anna verksemd på eigedomen («masterplan») enn det som går fram av dokumenta i reguleringsplanen. Klagar viser her til informasjonen frå media, internett og andre saker som gjeld Radøygruppen og området kring Kjevogen.

Rådmannen vil vere tydeleg på at det kommunen skal ta stilling til i reguleringsplansaka er den bruken av eigedomen som reguleringsplanen *faktisk* opnar for. Kva framtidsvisjonar Radøygruppen måtte ha for eigedomen er ikkje relevant og skal ikkje leggjast vekt på.

Kommunen har handsama eit privat framlegg til reguleringsplan der det av planskildringa side 5 fremgår at

*Bakgrunnen for planarbeidet er å utarbeide detaljregulering for å etablere verksemd med monteringshall og utskipingskai.*

Som klagar sjølv peiker på er konsekvensutgreiinga gjennomført på grunnlag av den verksemda som er definert i planskildringa og det er vald reguleringsføremål på grunnlag av den verksemda som er definert i planskildringa. Det er denne verksemda kommunen og andre styresmakter har teke stilling til i sin handsaming av reguleringsplanen, og det er følgeleg denne verksemda reguleringsplanen faktisk opnar for

Kommunen som planstyresmakta har vore kjent med den informasjonen som er tilgjengeleg på nett og med kommunikasjon som har vore kring andre saker i området. Kommunen som planstyresmakt skal i sin sakhandsaming likevel ikkje spekulere i om forslagsstiller har ein anna framtidig plan («masterplan») for eigedomen. I den grad Radøygruppen ynskjer å nytte eigedomen til anna verksemd enn det som er definert i planskildringa, vil det krevje omregulering. I ein eventuell omreguleringssak vil det måtte utarbeidast ein ny konsekvensutgreiing som tek stilling til den nye planlagde verksemda.

#### Konsekvensutgreiing om støy

Som det fremgår ovanfor er konsekvensutgreiinga for støy basert på den verksemda som er definert i planskildringa og kommunen må leggje til grunn at det er denne verksemda som vert etablert på eigedomen.

Omsynet til støy er godt sikra i reguleringsplanen ved at Nasjonale retningslinjer for støy er gjeve juridisk bindande verknad. I føresegna til reguleringsplanen pkt. 1.5.2 og 1.5.3 er det teke inn henvisning til Miljødirektoratets retningslinjer T-1442/2012, i samsvar med Fylkesmannen i Hordaland sin merknad til planen:

*1.5.2 Grenseverdiane gitt i tabell 3 for «øvrig industri» i Miljødirektoratets retningslinjer T-1442/2012 gjeld for planen.*

*1.5.3 Grenseverdier for støy i frå bygg- og anleggsverksemd i kapittel 4 i Miljødirektoratets retningslinje T-1442/2012 gjeld for planen, med følgjande tillegg: Støygrensene omfattar også trafikk i anleggsperioden. Sprenging kan skje på verkedagar mellom kl. 0700 og kl. 1600. For opparbeiding av kai er det tillate spunting og djupkomprimering av massar mellom kl. 0700 og kl. 2300.*

Rådmannen gjer samstundes merksam på at støy er definert som forureining og er regulert av forureiningslova, jf. forureiningslova § 6. I den grad støy frå eigedomen går ut over lovfesta toleranseverdier for støy vil verksemda vere ulovleg etter forureiningslova, uavhengig av reguleringsplanen, og forureiningsstyresmakta vil kunne gje pålegg om tiltak.

#### Bruk av sjøområdet utanfor reguleringsplanen sin yttergrense

Klagar har vist til at Radøygruppen planlegg å privatisere sjøområdet utanfor plangrensa for reguleringsplanen ved å nytte området til riggopplag, og det kan synast som om klagar meiner at dette er opplysningar som konsekvensutgreiinga skulle tatt omsyn til.

Igjen vil rådmannen vere tydeleg på at det kommunen skal ta stilling til i reguleringsplansaka er den bruken av eigedomen/sjøområdet som reguleringsplanen *faktisk* opnar for

Kommunen som planstyresmakt er kjent med den kommunikasjonen som har vore kring riggopplag utanfor grensa for reguleringsplanen, men har ikkje funnet dette relevant for plansaka.

Godkjenning av reguleringsplan for Mangerøy industriområde – Kjebogen får ingen verknad for kva som vil vere lovleg bruk av sjøområdet utanfor planområdet. Det er Kommunedelplan for Manger og Kommuneplan for Radøy kommune som er styrande for kva bruk som vil vere lovleg bruk av sjøområdet som ligg utanfor reguleringsplanen.

Samstundes vil eit kvart tiltak i sjø krevje løyve etter hamne- og farvasslova frå Bergen og omland havnevesen eller Kystverket som vedtaksstyresmakt.

#### Krav til konsekvensutgreiinga

Klager har også vist til at konsekvensutgreiinga ikkje er gjennomført i samsvar med Forskrift om konsekvensutgreiing §§ 4, 5, 7, og 10, samt vedlegg III, fordi det ikkje er tek stilling til andre alternative plasseringar av industriområdet.

Det følgjer av forskrift om konsekvensutgreiing § 7 at

*Konsekvensutredningen skal redegjøre for vurderte alternativer, og i nødvendig grad omfatte utredning av relevante og realistiske alternativer, herunder alternativ lokalisering. Anbefalt alternativ skal begrunnes.*

Vidare følgjer det av forskrift om konsekvensutgreiing vedlegg IV at *der det er relevant* skal det

*redegjøres for følgene av ikke å realisere planen (0-alternativet).*

0-alternativet inngår i konsekvensutgreiing for Mangerøy industriområde - Kjebogen, jf. planskildringa side 31.

Som det fremgår av forskrift om konsekvensutgreiing skal både alternative plasseringar og 0-alternativet inngå i utgreiinga bare i den grad de er *relevant* og *nødvendig*.

#### Konklusjon

Det rådmannen sin vurdering at den bruken av eigedomen («masterplanen») som klagar meiner skulle vore lagt til grunn for konsekvensutgreiinga ligg utanfor det reguleringsplanen faktisk opnar for, og såleis utanfor det kommunen skal og kan krevje at skal inngå i konsekvensutgreiinga.

#### **Krav om erstatning**

Krav på erstatning som følgje av reguleringsplan er lovfesta i plan- og bygningslova kap. 15. Eit mogleg erstatningsansvar for kommune som følgje av ein reguleringsplan vil vere eit utanforliggjande omsyn som kommune ikkje har lov til å leggje vekt på i handsaming av reguleringsplanen.

## **Avtale om makebytte**

I sak 61/2016 er det vist til at kommunen har motteke kopi av ein privatrettsleg avtale. Rådmannen vil presisere at kommunen kun hadde fått munnlege opplysningar om at avtalen låg føre, jf. merknadsskjemaet:

*Opplyst gjennom sin advokat at han er gjort kjent med siste endringar og at desse er akseptable for han. I tillegg har han fått utarbeidd ein privat avtale mellom han sjølv og tiltakshaver.*

Kommunen mottok dessverre ikkje kopi av avtalen. Rådmannen ser at KS-sak 61/2016 var upresis på dette punktet, men gjer samstundes merksam på at ein privat avtale om makebytte ikkje er relevant for vurderingane i plansaka. Plansaka skal ta stilling til tenleg arealbruk og ikkje ta omsyn til eigartilhøva.

Det som er relevant for plansaka er at Rune Ulvatn er gjort kjent med endringane i planen og har fått høve til å kome med merknader. Rådmannen kan ikkje sjå at dette er bestridt av klagar. Det har vore ein langvarig dialog mellom forslagsstiller og Rune Ulvatn, og kommunen har teke del i møte med partane. Rune Ulvatn har fått fremja sine interesser i saka og omsynet til medverknad for partar er teke i vare.

## **Vurdering av uttale frå forslagsstiller av 28.03.17**

Uttalen frå Radøygruppen AS v/Advokatpartner er i sin heilskap knytt til makebytteavtalen og er ikkje relevant for plansaka.

Vidare har Arkoconsulet i e-post av 28.03.17 vist til at:

*Oppsummert meiner vi detaljregulering for Kjebogen ikkje medfører ulemper for klagar, Ulvatn då han i planframlegget faktisk får meir areal å byggje på enn han i praksis har i gjeldande bebyggelsesplan (grunna omsynssone i KPA som gjør at det meste av areal aust for tilkomstveg ikkje kan utnyttast). Viser til tidlegare innsendt kartmateriale som viser skilnad i arealutnytting for B13 i høve til bebyggelsesplan og nytt planframlegg.*

E-post av 27.03.17 med kartmateriell følgjer vedlagt.

## **Konklusjon**

Det er rådmannen sin vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i tilleggskjemaet frå klagar eller i uttalen frå forslagsstiller som tilseier ei anna vurdering av klagesaka enn det som fremgår av saksframlegg til KS-sak 14/2017.