



Bacheloroppgave

ADM650 Jus og administrasjon

Hvilke styringsmuligheter har kommunen for å styre byutviklingen, når realiseringen gjøres av private aktører?

Kristian Syslak

Totalt antall sider inkludert forsiden: 51

Molde, 21/5-19



Obligatorisk egenerklæring/gruppeerklæring

Den enkelte student er selv ansvarlig for å sette seg inn i hva som er lovlige hjelpemidler, retningslinjer for bruk av disse og regler om kildebruk. Erklæringen skal bevisstgjøre studentene på deres ansvar og hvilke konsekvenser fusk kan medføre. Manglende erklæring fritar ikke studentene fra sitt ansvar.

Du/dere fyller ut erklæringen ved å klikke i ruten til høyre for den enkelte del 1-6:		
1.	Jeg/vi erklærer herved at min/vår besvarelse er mitt/vårt eget arbeid, og at jeg/vi ikke har brukt andre kilder eller har mottatt annen hjelp enn det som er nevnt i besvarelsen.	<input checked="" type="checkbox"/>
2.	Jeg/vi erklærer videre at denne besvarelsen: <ul style="list-style-type: none">• ikke har vært brukt til annen eksamen ved annen avdeling/universitet/høgskole innenlands eller utenlands.• ikke refererer til andres arbeid uten at det er oppgitt.• ikke refererer til eget tidligere arbeid uten at det er oppgitt.• har alle referansene oppgitt i litteraturlisten.• ikke er en kopi, duplikat eller avskrift av andres arbeid eller besvarelse.	<input checked="" type="checkbox"/>
3.	Jeg/vi er kjent med at brudd på ovennevnte er å <u>betrakte som fusk</u> og kan medføre annullering av eksamen og utestengelse fra universiteter og høgskoler i Norge, jf. Universitets- og høgskoleloven §§4-7 og 4-8 og Forskrift om eksamen §§14 og 15.	<input checked="" type="checkbox"/>
4.	Jeg/vi er kjent med at alle innleverte oppgaver kan bli plagiatkontrollert i URKUND, se Retningslinjer for elektronisk innlevering og publisering av studiepoenggivende studentoppgaver	<input checked="" type="checkbox"/>
5.	Jeg/vi er kjent med at høgskolen vil behandle alle saker hvor det forligger mistanke om fusk etter høgskolens retningslinjer for behandling av saker om fusk	<input checked="" type="checkbox"/>
6.	Jeg/vi har satt oss inn i regler og retningslinjer i bruk av kilder og referanser på biblioteket sine nettsider	<input checked="" type="checkbox"/>

Personvern

Personopplysningsloven

Forskningsprosjekt som innebærer behandling av personopplysninger iht.

Personopplysningsloven skal meldes til Norsk senter for forskningsdata, NSD, for vurdering.

Har oppgaven vært vurdert av NSD?

ja nei

- Hvis ja:

Referansenummer:

- Hvis nei:

Jeg/vi erklærer at oppgaven ikke omfattes av Personopplysningsloven:

Helseforskningsloven

Dersom prosjektet faller inn under Helseforskningsloven, skal det også søkes om forhåndsgodkjenning fra Regionale komiteer for medisinsk og helsefaglig forskningsetikk, REK, i din region.

Har oppgaven vært til behandling hos REK?

ja nei

- Hvis ja:

Referansenummer:

Publiseringsavtale

Studiepoeng: 15

Veileder: Sølve Mikal Nerland

Fullmakt til elektronisk publisering av oppgaven

Forfatter(ne) har opphavsrett til oppgaven. Det betyr blant annet enerett til å gjøre verket tilgjengelig for allmennheten (Åndsverkloven. §2).

Alle oppgaver som fyller kriteriene vil bli registrert og publisert i Brage HiM med forfatter(ne)s godkjenning.

Oppgaver som er unntatt offentlighet eller båndlagt vil ikke bli publisert.

Jeg/vi gir herved Høgskolen i Molde en vederlagsfri rett til å gjøre oppgaven tilgjengelig for elektronisk publisering:

ja nei

Er oppgaven båndlagt (konfidensiell)?

ja nei

(Båndleggingsavtale må fylles ut)

- Hvis ja:

Kan oppgaven publiseres når båndleggingsperioden er over?

ja nei

Dato: 21/5-19

Antall ord: 7720

Forord

Denne oppgaven fullfører min bachelorgrad i Juss og Administrasjon ved høgskolen i Molde. I den forbindelse ønsker jeg å takke plan og bygningsetaten i Molde kommune, samt Angvik Eiendom med sin hjelpsomhet og har gitt meg de dokumenter som har vært nødvendig. En takk til min veileder Sølve Mikael Nerland for god veiledning, hvor han har bidratt med tips og anbefalinger.

Oppgaven vil også være aktuell for flere av fagene vi har gjennomgått i løpet av våre studieår. Hvor kommuners prosesser vil komme til nytte, da vi skal studere kommuners myndighet, samt grave i deres saksbehandlingsprosess. I relevans til saksbehandlingen vil også det bli trukket inn forvaltningsrett og juridiske tekster, da vi må se på plan og bygningsloven.

Sammendrag

De siste årene iverksatt flere utviklingstiltak for å skape en byutvikling i Molde. Denne oppgaven tar for seg hvilke styringsvirkemidler Molde kommune har for å styre byutviklingen, når realiseringen gjøres av private aktører. Oppgaven bygger på følgende problemstilling: **Hvilke styringsmuligheter har kommunen for å styre byutviklingen, når realiseringen gjøres av private aktører?**

Oppgaven tar for seg kommuners styringsmodell, og videre samspillet mellom markedet og myndighet. Det redegjøres for kjennetegn ved markedets virkemåte, samt forskjellig styringsmidler kommunen kan ta i bruk; juss, økonomi og visjon. Hvor nasjonale føringer avslutter teoridelen.

En kvalitativ metode ble tatt i bruk, da det blir gjort dokumentundersøkelse for å se om teorien stemmer med hva som blir gjort i praksis, samtidig som hvordan gjennomføringen samspiller med hvordan lover og føringer som er lagt.

Ved analyse kommer det frem at handlingene samsvarer med hva teorien tilsier, og gjennomføringen samt fremleggingen er gjort etter regler og anføringer som er fastsatt av lov.

Som konklusjon kommer det frem at kommunen har hovedsakelig tre typer styringsmuligheter; juss, økonomi og visjon. Hvor disse kan brukes som enkeltmidler, men også kombineres for å skape en større ikraftsettelse.

Til slutt ser vi på om metodevalget har en påvirkning på utfallet av konklusjonen.

Innhold

1.0	Innledning	1
1.1	Tematikk	1
1.1.1	Problemstilling	2
1.1.2	Presisering og avgrensning	2
2.0	Teori	2
2.1	Kommunestyret	2
2.2	Kommunens styringsmuligheter	3
2.2.1	Markedet	3
2.2.2	Tre typer virkemidler	4
2.2.3	Byutviklingssituasjoner.....	6
2.2.4	Initialkostnader.....	7
2.2.5	Ekspropriasjon	8
2.2.6	Juss, økonomi og delte visjoner	8
2.3	Nasjonale føringer.....	10
3.0	Metode	11
4.0	Analyse	13
4.1.1	Juss	14
4.1.2	Plan og bygningsloven	14
4.1.3	Utbyggerforutsetning	14
4.1.4	Økonomi.....	16
4.1.5	Visjon	17
4.2	Nasjonale Føringer	18
5.0	Konklusjon	19
6.0	Svakheter med studien	20
7.0	Litteraturliste	21
8.0	Vedlegg	23
8.1	Vedlegg 1	23
8.2	Vedlegg 2	29
8.3	Vedlegg 3	32
8.4	Vedlegg 4	35
8.5	Vedlegg 5	36
8.6	Vedlegg 6	41

1.0 Innledning

Med et mer privatisert Norge, har byutviklingspolitikken endret seg og de private aktører har nå blitt den største driveren til utvikling i byer og nærrområder. I Molde kommune har det skjedd store boligutbyggelsener som kommunen har godtatt og private aktører har iverksatt utbyggelsen. Dette er blant annet Outzenstrøket, Brunvollkvarttalet, Storgata 50 og Gjestestova. Med disse utbyggelsene fører dette til at det er skapt over flere hundre boliger, som nå alle er ferdigstilte, og som da tilrettelegger og gir rom for innflytting til sentrum. Videre er også utbyggingen av sjøfronten i full gang, noe som skal være Molde sitt største tiltak, hvor de skal skape bymiljøet mer attraktivt og moderne.

Dette har gitt muligheter og boressurser for at byen kan kunne eksponere, og øke i innbyggertall. Med denne utviklingen, har også bybildet tettet seg og blitt mer sentralisert. Molde by ønsker å utvide dette hvor bygrensen skal ekspandere og boligområdene i randsonen skal bli mer attraktive. Kommunen vedtok at Angvik-eiendom kunne starte sin utbygging av Bilbyen. Denne næringsparken skulle lokaliseres på Eikrem, og som dermed nå i dagens bilde vil karakteriseres å ligge i randsonen av bygrensen. Dette vedtaket bidro til at flere næringslokaler etterhvert blir tilgjengelige og flere bilforhandlere har bekreftet at de vil flytte sine lokaler opp hit. Dette trekker en næring opp til Eikrem, som ligger nært Årø og vil dermed utvide bybilde i Molde, da det allerede ligger boliger til rette for tilflytting, og flere ubebygde tomter klare til utbyggelse i området. For en slik byutvikling, vil det også være et behov for arbeidsplasser og næringseiendommer, noe Angvik Eiendom nå har bidratt med.

1.1 Tematikk

Videre er denne tematikken også veldig dagsaktuell da dette er noe som omhandler Molde by i dag, og Molde by sin fremtid. Oppgaven har også en samfunnsmessig relevans da denne typen utvikling er noe som gjenspeiler seg i resten av landet, og hvor vi ser at flere steder allerede har utført mange av sine planer, hvor dette både har medført til en positiv utvikling, men også negativt enkelte steder. Derfor er denne tematikken interessant, da vi ønsker å se hvordan Molde kommune, sammen med Angvik Eiendom i dette tilfelle, styrer og gjennomfører sine utbyggingsprosjekter.

1.1.1 Problemstilling

Hvilke styringsmuligheter har kommunen for å styre byutviklingen, når realiseringen gjøres av private aktører?

1.1.2 Presisering og avgrensning

Vi skal i denne oppgaven ta for oss hvilke virkemidler kommunen har til å styre byutviklingen, når realiseringen gjøres av private aktører. Med «styringsmuligheter», menes hvilke kompetanser kommunen har til rådighet for å utøve sin myndighet over byutviklingen. Dette presiseres ytterligere og innskrenker problemstillingen til myndighet, hvor private aktører står for utbyggingen alene, uten subsidier fra kommunen. Videre begrenser vi problemstillingen til kun Molde kommune, og Angvik Eiendoms prosjekt; utbyggingen av Bilbyen ved Eikrem, rett utenfor Molde sentrum.

2.0 Teori

2.1 Kommunestyret

Molde kommune blir i dag styrt av det som kalles formannskapsmodellen. Dette er den vanligste formen å organisere politisk virksomhet i kommuner. Kommuneloven av 1992 setter visse krav til denne typen modell, hvor det skal foreligge et kommunestyre og et formannskap. Formannskapsmodellen kjennetegnes for å være en konsensusmodell. Da den utøvende organ velges med proporsjonale valg. Sammensetningen vil i formannskapet da avspeile partienes styrke i kommunestyret. Med mindre ikke et parti har flertall, vil beslutningene omfatte forhandlinger og kompromisser. På sikt vil teorien skape en politisk kultur preget av konsensus. (Hanssen, Helgesen og Vabo 2014, 187-195) Av

kommuneloven fra 1992 står det føringer for hvordan en slik styringsmodell skal skje i praksis, da det er fastslått at formannskapet skal bestå av minimum fem medlemmer som er valgt av kommunestyrets medlemmer. Videre står det føringer for formannskapets arbeid, hvor de skal fungere som en saksforbereder der de skal behandle økonomiplaner, budsjetter og forslag til skattevedtekter før dette bringes videre og blir presenter for kommunestyret for et endelig vedtak. I praksis vil de mindre sakene få sin endelige behandling i formannskapet, og blir aldri presentert for kommunestyret. Formannskapet skal med andre ord fungere som kommunestyrets saksforberedende organ, men hvor det også er vist praksis i en rekke saker at kommunestyret tildeler formannskapet beslutningsmyndighet.

Styrkene ved en slik styringsmodell er at velgernes preferanser vil være de som vil sitte i de besluttende organene. Dette vil igjen gjenspeile folkets interesser, samt verdier vil bli synlig i beslutningsprosessen. Denne avspeilingen mellom de folkevalgte og velgere vil mange kunne si er fremste tegnet på et demokrati. Ved mange omforente løsninger fører dette med seg uklarhet i politikken, noe som er en av ulempene med formannskapsmodellen. De politiske skillelinjene blir uklare og det blir mer krevende å fatte konteksten mellom partienes ideologi og vedtakene de fatter. Med dette kan en slik modell bidra til en velgerflukt da velgerne mister interessen for å ta del i politikken. Dette gjenspeiles også i deltakelsen av debattanter, og rekrutteringen til politiske verv.

2.2 Kommunens styringsmuligheter

2.2.1 Markedet

Byutviklingen har alltid blitt gjort i samspill med markedet og myndigheten, hvor de private aktørene har gjennomgående bidratt til selve utbyggingen. Den nye trenden i utviklingen er at de private aktørene viser seg å være de fremste driverne i de store byutviklingsprosjektene.

Ved en prosjekteringsavklaring, setter myndighetene rammer for arealbruk, byggeprosjektets utforming og utbyggerne må legge frem sine byutviklingsprosjekter.

Dette gjør at planarbeidet utgjør en stor betydning i byutviklingen, hvor det er de private driverne som står for utbyggingen. For at en grunneier skal kunne bruke sine arealer til formål og sette i gang utbyggingen for bygningsvolumer, trenger grunneier en juridisk hjemmel, som en kun får tildelt ved en vedtatt arealplan. Kommunen skal vurdere prosjektavklaringens forslag mot den vedtatte arealplanen som grunneier eller utbygger har lagt frem. Videre skal kommunen fastsette hvilke retningslinjer og betingelser som må være tilfredsstilt for utbygger kan sette i gang sin utbygging. Ved en aksept for sin prosjektavklaring må initialkostnadene fremlegges, slik at grunneier vet hvilke økonomiske muligheter som ligger til grunn, og hva som kreves før prosjektet kan realiseres. Utformingen av detaljplaner har som regel de private tatt ansvaret for, da planen for økonomien er så viktig for utbyggingsprosjektet. (Hanssen, Hofstad og Saglie 2015, 62)

På samme tid som de private har tatt ansvar for utarbeidingen av detaljplanleggingen, har det foreligget et skifte hvor den statlige byutviklingspolitikken har tatt et steg fra spredning, hvor det har vært et mer spredt bybilde til en mer byforedling, hvor det er et mer kompakt bybilde. Dette er noe som over lang tid har vært avspeilet i planen kommunen har lagt frem, og som videre har blitt fulgt opp av både fylkesmannen men også staten. Et resultat av dette har medført at det reises bygg i sentrale områder, hvor det allerede er arealer som er tatt i bruk eller privateide tomter. Med slike faktorer som ligger til grunn, er det flere behov som må fylles, hvor hver utbygging, skal dette dekke formålet til utbyggeren. I et markedsliberalt regime, vil omgjøringen av områder vil medføre en konsekvens hvor at kommunen blir satt opp mot nye utfordringer. Kommunene må derfor samarbeide med både utbyggerne og grunneierne, og på samme tid som det må utformes planer og vurdere detaljplanene til utbyggerinitierte. Planene skal være fleksible, da det må tas høyde for at det foreligger forskjellige utfordringer for de forskjellige områdene. De må også være tilrettelagt markedslogikken og markedssvingningene.

2.2.2 Tre typer virkemidler

For at kommunene i dag kan makte å styre byutviklingen, har de rådighet på virkemidler. Lind 2000 blir referert i boken til Hanssen, Hofstad og Saglie 2015 og viser til at det foreligger tre typer virkemidler kommunen har rådighet over som kommunen anvender

ved utfordringer i konkrete utviklingssituasjoner. Juss, økonomi og visjon er tre ulike former i markedsbasert byutvikling.

Lind utarbeidet en analyse som var rettet opp mot de nasjonale systemene, men som kan anvendes på norske kommuner. Dette er grunnet at de norske kommunene i dag har en stor grad av autonomi, hvor da bruken av plansystemer, privatrettslige avtaleverk og økonomiske disposisjoner og investeringer er mer eller mindre selvstyrt. (Hanssen, Hofstad og Saglie 2015, 63)

Lind kom opp med følgende analyse

- «Kommunene er den som generer ideer om hva som bør bygges, og har en sterk juridisk posisjon, hvor de kan (og vil) ekspropriere arealer og diktere utforming;»
 - «Kommunen er dominerende grunneier;»
 - «Kommunen, i samarbeid med nasjonale myndigheter, forvalter finansieringsordninger for utbygging til vilkår som er mer gunstige enn markedet, og kan bruke dette som innsatsfaktorer i boligbygging i byen.»
- (Hanssen og Hofstad, Saglie 2015, 63)

Utgangspunktet Lind har for sine sammenlikninger er motsetningene i den planstyrte byutviklingen. Sammenlikningene er bygget opp på et system hvor kommunene er den dominante aktøren i utformingen av visjoner og målsetninger og hvordan byutviklingen skal foregå. De sitter med en sterk juridisk kompetanse, samt har de kontroll over instanser innenfor det økonomiske, noe som gjør at de kan sette retningslinjer for hvordan byen skal utformes og prosjektenes utvikling. Lind peker også videre i sin «nordiske modell», hvor denne kjennetegner kommuner som bygger frem visjoner for byutviklingen, og opparbeider seg en sterk posisjon, og hvor deres formelle posisjon er sterk i ved hjelp av det juridiske systemet. Dette bunner i juridiske virkemidler som planleggingsmonopol, for kommeplan og områderegulering (pbl 2008), ekspropriasjonsrett og reguleringsautoritet.

Ut av Linds nordiske modell, mener Lind at kommunene har liten finansiell implementeringskraft og er avhengige av private aktører som kan investere sin kapital for å realisere deres visjoner og utviklingsprosjekter. For å få private aktører til å ville investere i deres utviklingsplaner, må planforslagene tilpasses privates behov. (Hanssen, Hofstad og Saglie 2015, 64)

Foreligger det en svak kommune, som opptrer tilbakeholdent innenfor visjonsskapning og økonomisk, vil løsningen kunne være i at private aktørene, utbyggerne, får realisere sine utbyggingsprosjekter ved at de bidrar til kommunens virksomhet. Dette i form av at kommunen kan kreve utbyggingsavgift, som igjen kommunen kan kanalisere til kommunekassen. Norge har eksempler på kommuner med sterk vekst som tok i bruk denne strategien, hvor det da ble vedtatt innskrenkninger i bruken av slike utbyggingsavtaler av plan og bygningsloven, revisjon av 2006 §17.

2.2.3 Byutviklingssituasjoner

Det kan forekomme ulike byutviklingssituasjoner. En kan analysere rollen kommunen besitter, hvor en først må se på de mer overordnede drivkreftene som er bortimot upåvirkelig, og hvilket handlingsrom myndighetene har en eventuell påvirkning over. Faktorer som flyttebevegelsene og næringslokalets plassering, da disse to faktorene har stor påvirkningsfaktor for byens vekst, men som myndighetene i liten grad kan påvirke. Samtidig vil markedets interesse for utvikling være varierende i forhold til lokaliseringen i byen. For enkelte plasseringer vil kunne medføre stor økonomisk vinning for markedet, men på lokaliseringer andre steder kan vinningen være mindre, og dermed etterspørselen minimal. Det forekommer krysningspunkt hvor utviklingskostnadene for prosjektet møter prisenivået for boligutvikling i området kan åpne seg. Det foreligger liten myndighet kommunen besitter i en slik situasjon utenom at kommunen kan til en viss grad påvirke byggeprosjektenes kostnad.

Prisen i byutviklingen er noe som styrer i hvilken hastighet byutviklingen skal skje. Boligprisene justeres etter enkelt forklart etter tomtekostnadene og byggekostnader. Mot storbyers kjerne vil prisene øke mot i en velbalansert graf mot sparte reisekostnader. Hvor tomteprisen er høyest, vil også tomtegrunnen være best utnyttet og dette vil ofte være lokalisert i sentrale områder. Dette er felles for de fleste utviklingsmodellene. Det finnes en modell som kalles monosentrisk utvikling, og kjennetegner at sentrale områder er høyere utnyttet enn områder i ved byens randsoner. (Hanssen, Hofstad og Saglie 2015, 65) Det finnes også andre modeller for boligprisene, eksempelvis Polysentrisk. Hvor det finnes flere kjerner og de sentrale områdene vannes ut. Dette vil medføre at alle områdene vil bli

like attraktive og det vil foreligge en monosentrisk prisstruktur over hele byen, og ikke kun i en kjerne. Dette danner også en tilrettelegging for utbygging utenfor byens grenser og fortettinger ved knutepunktene.

Til slutt har vi sektormodellen som kan sammenliknes med polysentriske modellen, bare at i dette tilfelle dannes det ulike sektorer med ulike arealfunksjoner.

Hver sektor har sin hensikt og gjennom planlegging og godt samspill har næringslivet fått sine preferanser til lokalisering. Ved en slik struktur kan områdene over tid få ulik «modenhet», hvor en kan ta eksempel i Norge, da enkelte boligområder vil ha høye priser, mens andre boligområder vil ha lavere. Noen områder har god infrastruktur, mens andre har et stort forbedringspotensial. (Hanssen, Hofstad og Saglie 2015, 65)

2.2.4 Initialkostnader

Det forekommer at marked ønsker en utvikling, men hvor initialkostnadene blir høye. Kommunen fastslår hvilke oppgraderinger som trengs, og dokumenterer dette i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplanen, i form av betingelser de stiller for at byggingen kan tillates, såkalte rekkefølgebestemmelser. (pbl §§11-9 punkt 2 og 12-7 punkt 10). Dette medfører at det er nødvendighet at det avklares hvilke kostnader som vil medfølge slik at kommunen kan ta i bruk jussen å fremlegge betingelser for utbyggingstillatelsen. Private aktører som dekker alle kostnadene selv, vil det ofte forekomme en så høy utviklingskostnad at avkastningen ikke er lønnsomt for utbygger og prosjektet skrotes eller utsettes. Da setter utbygger i gang en prosess for å finne alternative løsninger for investeringen. Kommunen kan på denne måten styre utviklingen gjennom en slik strategi. I områder der de vil fremprovosere en utvikling gjør de området mer attraktivt og tilrettelegge for utbyggere slik at de kan utnytte tomtegrunnen, og på den måten øke et inntektsgrunnlag for videre utbygging. Ønsker dermed ikke kommunen en utvikling, gjør de motsatt prosess og bruker sin kompetanse og i kraft av sin juridiske posisjon gjøre et område mindre attraktivt og dermed få ned markedsverdien. Enkelte tilfeller forekommer en situasjon hvor kommunen selv må supplere sin juridiske posisjon med økonomisk virkemiddel. Dette gjøres gjennom at kommunen finansierer infrastruktur, noe som igjen reduserer utbyggers initialkostnad. Det fattes et slik vedtak etter forhandlinger mellom utbygger og planmyndighetene, hvor de sammen blir enige om i hvor stor grad utbygger skal belastes for infrastrukturkostnader. I enkelte situasjoner sendes også noe av kostnaden

videre til regionale etater, da det er viktige aspekter som har blitt satt i dagens byutvikling. (Hanssen, Hofstad og Saglie 2015, 66)

2.2.5 Ekspropriasjon

I et urbant område forekommer det en oppsplittet eierstruktur, hvor dette betyr i praksis at utbygger må få med seg alle eiendomsbesitterene med i deres utviklingsplaner. Av forskjellige årsaker kan eiendomsbesitterene sette seg på bakbeina, da må kommunen bidra med sine virkemidler for å få et prosjekt gjennomførbart. Et virkemiddel kommunen besitter er ekspropriasjon, som dermed betyr at de fratrar grunneiers myndighet. Videre har kommunen også mulighet til å innføre forkjøpsrett, men dette er en praksis som ikke er i bruk i Norge. (Hanssen, Hofstad og Saglie 2015, 66)

2.2.6 Juss, økonomi og delte visjoner

Det kommer tydelig frem at kommuners kraft gjennom jussen har en stor betydning for å initiere en utvikling, men også stanse utviklingen der det ikke er ønskelig. Kommunen avmerker ethvert område for hva deres funksjon skal være. Med dette har kommunen laget et incitament til grunneierne og hvor det står oppført om omdanning er alternativt. Som oftest ser en at disse er med på om grunneier er interessert i å medvirke i et utviklingsprosjekt, hvor da markedsprisen har den betydelige faktoren. Gjennom kommuners utbygging av infrastruktur, vil markedsprisen justeres, og grunneier viser en tendens til at hvor markedsprisen er høyere, er de også mer medvillige til en utviklingsprosess. Her ser vi tidligere teori om kommuners virkemiddel innenfor jussen og økonomien skaper utviklingsmuligheter for områder. Kommuner må ta hensyn til investeringer og kostnader som kan forekomme, men hvor kostnader som følge av områdeovergripende fellestiltak må dekkes av utbyggerne. (Hanssen, Hofstad og Saglie 2015, 66)

Skissen nedenfor viser utbyggerforutsetningene for områdene der det foreligger et potensielt marked, og hvor kommunen ønsker utvikling. Kolonnene i denne skissen viser ulike situasjoner som krever ulike fellestiltak som må realiseres før en utbygging skal

kunne godkjennes. Disse retningslinjene er satt av kommunens planetat da disse er med på å sikre at hvert byggeprosjekt bidrar til en bedre byutvikling.

	Fellestiltak på tvers av eiendommer	Ingen fellestiltak ut over de prosjektinterne
Flere grunneiere	A: (Koordinering av bidrag mellom grunneiere og mellom grunneiere og offentlige etater om bidrag, framdrift, og kvalitet på fellestiltak)	B: (Koordinering av framdrift av ulike prosjekter innenfor et område og kvalitet på fellestiltak)
En grunneier	C: (Forhandling om størrelse på bidrag, framdrift og kvalitet på fellestiltak)	D: (Forhandling om kvalitet på områdeinterne fellestiltak)

(Hanssen, Hofstad og Saglie 2015, 67)

I skissen over er situasjon A, den situasjonen som er mest komplisert. En slik situasjon krever en god koordinering langs mange dimensjoner, hvor det må foreligge en forståelse nødvendigheten, samt at grunneierne må godkjenne fordelingen av kostnadene og bli enig om tidspunktet utviklingen skal tre i kraft for at utbyggingen skal realiseres.

Videre i situasjon B er koordineringen begrenset mot fremdriften for utviklingsprosjektene. Det må dermed foreligge en markedsforståelse. Noe som skiller også situasjon B fra situasjon A er at i dette tilfelle er utbyggerne som står for koordineringen, men i situasjon A trengs det en kommunal koordinering.

Situasjon C stiller krav til grunneier, hvor det kreves et bidrag til fellestiltaket som går utover grunneiers område. Dette bidrag er ofte gjennom utbyggingen av mindre infrastruktur. Ved større utbygging og en grunneier kan det anses som rimelig at slike tiltak belastes utbyggingen i sin helhet, men ved mindre utbygging vil dette trolig anses som urimelig at en bekoster et tiltak som andre benytter seg av. (jf. Krav om forholdsmessighet i pbl §30).

I siste situasjon som er situasjon D, er det som anses å være det minst kompliserte. Det er situasjonen hvor er det en grunneier og det er denne situasjonen utbyggerne foretrekker. I denne situasjonen foreligger det kun én annen part, hvor utbyggerne sitter med stor innflytelse og mindre risiko. For å skape en slik situasjon, forekommer det ofte at utbyggerne går til oppkjøp av naboeiendommene for å sikre seg kontroll berørte arealer.

Hvor dette ikke er mulig, etableres det ofte et felles selskap for å sikre kontroll. Det foreligger en kommunal praksis hvor det settes rammer for prosjektet. Dette gjør at de får kontroll over utnyttingsgraden, samt bestemmelser over fellesområder og retningslinjer for boligstørrelser. Denne strategien har liten hensikt på A- og C-situasjoner, da fellestiltak på tvers av eiendommer krever at kommunen indentifiserer kostnadene, og derav forhandler frem bidrag til grunneierne. Det er da en nødvendighet at kostnadsoverslaget har en legitimitet. For å skaffe denne legitimiteten, tar ofte kommunen på seg risikoen for overskridelser hvor kommunen belaster dette. Dette kan også løses ved at overskridelser fordeles mellom kommunen og utbyggerne. (Hanssen, Hofstad og Saglie 2015, 68) Det har også forekommet at kommunen har gått inn som partner i utbyggingsprosjekter, hvor dette er blitt gjort på Ensjø i Oslo. (Nordahl 2014 referert i Hanssen, Hofstad og Saglie 2015, 68). Ved en slik avgjørelse bruker kommunen investeringer som et incitament og blir markedsaktør, på samme tid som de beholder sin rolle som planmyndighet.

Ved flere grunneiere og fellestiltak på tvers av eiendommers grenser kan kombinasjonen av virkemidlene juss og økonomi kommunen besitter, skape en kollektiv forståelse over potensielle områder besitter.

Privat forslagsrett sier noe om utbyggere som er godt på vei kan ta posisjon som den initierende part og være den som utformer visjoner utviklingen. (pbl §30). Som nevnt er det en nødvendighet at utbyggerne er med på en felles visjon. For å skape denne visjonen gjøres gjennom å opparbeide seg en felles forståelse og hver grunneier må føle nødvendigheten i deres bidrag for en felle utvikling. (Hanssen, Hofstad og Saglie 2015, 68)

2.3 Nasjonale føringer

Subsidiaritetsprinsippet står sterkt i de norske kommunene, hvor beslutninger skal tas på lavest mulig nivå og hvor beslutningene fattes av enheter som sitter med mest kunnskap og er best egnet til å fatte beslutningene. Prinsipielt foreligger det en mulighet at staten vil kunne ta over arealbeslutningene, eksempelvis gjennom reguleringsplaner eller gjennom nasjonale føringer. (Regjeringen, 2015)

Den norske regjeringen har gjennom flere år forsøkt å bygge opp en bærekraftig utvikling i det norske samfunn, hvor norske bedrifter og internasjonale bedrifter som er plassert i Norge skal kunne ha sin vekst og sin stabilitet. Dette ønsker den norske regjeringen da en stabilitet i næringsdriften i Norge, vil skape en pengeflyt som vil bidra på en positiv måte for den norske økonomien. Gjennom en slik økonomisk modell, vil Norge blir mer og mer selvstendig, samt at både staten og det norske folk, vil kunne legge sine penger igjen i landet.

Ikke bare vil en god pengeflyt som vil skape gode økonomiske vilkår i landet, være en konsekvens av stabile næringsvirksomheter. Samt vil dette skape arbeidsplasser, hvor det norske folk kan stå på egne ben. Ved at arbeidsplasser dannes, vil samtidig tilflytning forekomme, og byer og tettsteder vil kunne få en utvikling, og vekst.

For å få denne utviklingen, har den norske regjeringen lagt føringer for de forvaltningsetatene. Gjennomføringen av disse føringene har de gjort gjennom å tilrettelegge for næringsvirksomheter å vokse. Både gjennom substitutter gjennom skatter og avgifter, men også gjennom hvordan forvaltningen tilrettelegger utbygging. Rundt om i landet, finnes det flere eiendommer som er regulert til næringsvirksomhet. Enten dette er dyrkbar jord eller for bygningsmasse, eller logistikkområder. Plan- og bygningsetaten som finnes i kommunene er de som styrer saksbehandlingen ved søknader om utbygging. Det er denne etaten som bestemmer og vedtar om utbyggerne får lov til å realisere sine utbyggingsprosjekter. Når det kommer til næringstomter, er det svært vanskelig å få omregulert disse til boligtomt, da de nasjonale føringene verner om næringseiendommene rundt om i landet. Dette gjør de for at næringsutbyggerne skal ha tilgang på ressurser i form av utbyggingsareal, hvor de kan bygge næringseiendommer. Dette er en av føringene plan- og bygningsetaten må forholde seg til, da de er pålagt å tilrettelegge fremkomst og vekst av bedrifter. (Regjeringen, 2018)

3.0 Metode

For å besvare problemstillingen vil jeg bruke en kvalitativ metode, hvor jeg skal ta for meg og studere Molde kommunes myndighet over Angvik eiendoms reguleringsplaner og forslag. Videre se på disse opp mot Molde kommunes utviklingsplaner, samt deres intensjon om å få et godt bymiljø, med god flyt i næringsvirksomheten. Det ligger offentlige dokumenter om saksbehandlingen og vedtaket rundt prosjektet Angvik Eiendom satt i gang høsten 2017. Denne metoden, som også kalles Dokumentundersøkelser, vil være den mest effektive og mest lønnsomme, da hvor det er i disse dokumentene en finner saksgangen, samt hvordan praksisen er blitt gjort i tidligere saker. Denne metoden vil også trolig gi den mest presise besvarelsen, da både saksgangen og begrunnelser, samt lover og vedtekter er godt dokumenterte. Gjennom granskning av referater vil det komme frem objektive kilder, da det som er dokumentert er faktiske hendelser og observasjoner som har skjedd. Dermed blir kildene og metoden sikrere, da forskerne ikke trenger å kartlegge opplysningene ut i fra ulike vinklinger om opplysninger som kan ha funnet sted.

Av forvaltningsloven §18; har en part rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Det er adgang til å gjøre unntak fra innsyn, noe forvaltningsorganet, i dette tilfelle kommunen, skal vurdere. da kan det gis helt eller delvis innsyn. innsynet skal gis dersom hensynet til parten veier tyngre enn behovet for unntak. Dette betyr med andre ord at publikum har rett på innsyn i offentlige saksdokumenter.

Offentlighetslova forteller hovedreglene for innsyn i §1, slik: "Saksdokument, journalar og liknande register for organet er opne for innsyn dersom ikkje anna følgjer av lov eller forskrift med heimel i lov. Alle kan krevje innsyn i saksdokument, journalar og liknande register til organet hos vedkommande organ."

Ut av §1 ser vi at ordlyden går slik at enhver person har rett til innsyn i en offentlig sak dersom ikke annet følger av loven.

Offentlighetsloven gir alle tilgang til innsyn om ikke annet er fastslått i lov, mens forvaltningsloven begrenser tilgangen og gir kun innsynsrett til partene i saken av fvl §2 e.

Fvl §2 e, forteller noe om part: En part er en person som en avgjørelse retter seg mot eller som saken eller direkte gjelder.

Ut i fra disse paragrafene ser vi at kun partene i saken har rett til innsyn, om ikke forvaltningsorganet finner særlig grunn til unntak.

Ved hjemmel i offentlighetsloven her en tilgang til saksdokumentene i utbyggingen av Bilbyen, Nardo bil sine næringslokaler, ved å kontakte plan og bygningsetaten, slik at de kan lete opp i sine register og finne saksdokumentene til deres vedtak. Disse saksdokumentene og kommunens saksbehandling skal vurderes opp mot teori og lover. Vi skal se om saksbehandlingen ble gjort etter hvordan teorien tilsier, og ved det juridiske, skal vi se om vedtaket er gjort juridisk korrekt.

4.0 Analyse

I 2005 opprettet Angvik Eiendom et datterselskap som de kalte Eikrem næringspark. Selskapets eiere hadde da investert i flere tomter rundt om Eikrem-området og opprettet dermed dette firmaet, hvor driverne i selskapet er de samme som i Angvik eiendom. Videre i denne oppgaven vil derfor Angvik eiendom bli omtalt som Eikrem Næringspark, da det var dette datterselskapet som var tiltenkt området, men hvor Angvik eiendom markedsfører og publiserer aktuelle nyheter som at det er deres, samt er det de som står for utbygging, selve driften og vedlikeholdet av bygningene. Papirene vi har fått tilgang til er søknadspapirene og saksbehandlingen til bygget Nardo bil skal drive næringsvirksomhet. I tillegg ble det søkt om frigjøring for rammevilkår for skilt som er ved bygget. Her har vi fått tilgang på vedtaket. Dermed vil vi sette søknadsprosessen med selve bygget opp mot teorien, og vedtaket om rammevilkår for skilt opp mot de juridiske hjemlene. Samt om kommunen har lagt til grunn nasjonale føringer under deres saksbehandling.

Knytter vi teorien opp mot hvordan kommunen gjennomfører dette i praksis, kan vi dele det opp i styringsvirkemidlenes tre deler.

4.1.1 Juss

4.1.2 Plan og bygningsloven

Datert 25. april 2018 sendte Grimstad og Tønsager AS på vegne av Nardo Bil eiendom Molde AS inn søknad om byggetillatelse for nybygg på gårdsnummer 32, bruksnummer 144 og 145. I plan og bygningsloven av 2008 er det lagt føringer av lov for hvordan en søknad skal utformes, samt presenteres og hvordan saksbehandlingen skal gjennomføres.

Søknaden viser videre til godt planarbeid hvor det kommer nøye frem i prosjektbeskrivelsen hva slags planer Nardo bil og Eikrem næringspark har i tankene. Søknadspapirene er nøyaktige, hvor det tydelig er oppført hvilken hensikt næringslokalet skal ha. Bygget er tiltenkt salg og reparasjon av motorkjøretøy. Det står videre hva bygget skal inneholde, og hvilke hensikter rommene i bygget er tiltenkt. Det er videre oppført nøyaktige og presise forklaringer om bygningens arkitektur og størrelse, samt uteareal, hvor det er beskrevet hvordan utearealet vil se ut.

4.1.3 Utbyggerforutsetning

Lokaliseringen til bilbyen som innebærer tidligere nevnte tomter et område som er lite attraktivt, hvor markedsprisen er lav. Dette gjorde at Molde kommune tidligere laget et incitament om at dette området er tiltenk næringsdrift. Her kommer det tydelig frem at kommunen har tatt i bruk sitt juridiske virkemiddel og initiert til en utvikling i dette området. Videre i søknadsbrevet blir det oppgitt tomtestørrelse samt daværende eiere. Det var totalt tre forskjellige eiere som besittet eiendommene, hvor Nardo Bil AS, har gått til oppkjøp av alle tomtene. Dette er bekreftet gjennom skiftepapirer som er vedlagt søknadsdokumentene. (vedlegg 4, Q-2) Dermed gikk Nardo bil med inaktiv fra Eikrem næringspark til oppkjøp av disse tomtene, da de så markedsmulighetene, samt ville forhindre en mulig konflikt ved utbygging på tvers av eiendomsgrenser med flere grunneiere. Setter vi dette opp mot Linds modell, kommer det frem at dette oppkjøpet gjorde til at de hoppet rett til ønsket situasjon hvor utbygger, i dette tilfelle er Eikrem næringspark, har kun en grunneier, som er Nardo Bil, og dermed besitter en større innflytelse samt mindre risiko.

Eikrem næringspark AS skapte seg sin visjon, hvor de skulle bygge frem sin bilby og få med aktører på laget. De fikk overbevist Nardo bil og dratt de med seg inn i sin felles visjon om å starte sin utbygging. Vi ser at det er en stor og viktig faktor som Nardo bil og Eikrem næringspark utelukker å bringe inn i søknaden. Det nevnes ingenting om kostnader eller investorer som skal dekke byggekostnadene. Disse blir som oftest oppført etter en eventuell godkjenning, først da legger utbygger frem sine initialkostnader. Eneste som står oppført er at Nardo bil skal være leietaker av næringsbygget. Dette tilsier at Nardo bil står som eier av tomten, mens trolig investorer skal stå for eie av næringsbygget. Det ligger på samme tid bekreftelse på at Eikrem næringspark AS gir tillatelse om at Nardo Bil kan søke om rammetillatelsen for utbyggingen, så det foreligger trolig en god samhandling hvor de har blitt enige om fremgangsmåten i denne utbyggingsprosessen.

Vi kan se i søknaden at Nardo bil ber kommunen om kun en dispensasjon. Dette er en dispensasjon som omhandler bestemmelser ovenfor et skilt. Det er satt rammevilkår for skiltbruk i området, og Nardo bil ønsket å få disse vilkårene endret. Dette er noen av kriteriene Nardo bil ønsker kommunen skal godkjenne for at utbyggingen skal tre i kraft. Ofte hvor kommunen velger å gi dispensasjon gjøres dette gjennom tilrettelegging for infrastrukturen i området. Dette for å redusere initialkostnaden, men i dette tilfelle ønsker kun Nardo bil en dispensasjon i form av endring av rammevilkår. Et slikt vedtak gjøres etter forhandlinger mellom utbygger og planmyndighetene, hvor de sammen blir enige om i hvor stor grad utbygger skal belastes. I vedlegg 5 ser vi at Nardo bil fikk innvilget sitt ønske om endring av rammevilkår, og fikk bygge et eksternt skilt som nå er under oppbygging.

Videre ser vi i vedleggene at Nardo bil har allerede vært i kontakt med kommunen. Dette går inn under saksbehandlingsprosessen, hvor brannvesenet gikk inn på banen og satt retningslinjer for bygget. Brannvesenet er en offentlig instans, som også kan være med i prosessen, hvor de kartlegger sikkerhetstiltak.

Planavdelingen vurderer prosjektavklaringen opp mot kommuneplanen, de synes utgangspunktet til arkitekturen ser grei ut og hvor vi ser videre at de har gjort en vurdering angående uteområdene. Når denne vurderingen ble gjort, ble det stilt flere krav fra kommunen til Nardo bil da det gjaldt uteområdene. I de kommunale planene, er det

oppført retningslinjer for antall parkeringsplasser for, sykkel, bil og handicap. Samt videre krav til grønne planter og utebelysning. (Vedlegg 3, Q-1 s2/3)

4.1.4 Økonomi

Teorien forklarte noe om hvordan kommunen kan styre markedet og derav justere initialkostnadene til en viss grad. Eikrem næringspark informerte om at kommunen skulle bidra med å bygge infrastrukturen i området. Dette gjennom å forbedre veier og kryss, samt gateløys og gangvei. Noe kommunen ikke ønsket å bekrefte da det ikke har blitt fattet noe vedtak mot dette. Av vedlegg 6 kommer det frem at det er blitt fattet vedtak om omregulering av tomteinndelinger, samt veiføringene i området. Det står skrevet i saksbehandlingen følgende:

«Gjeldende reguleringsplan omfatter et område for næringsformål, regulert som forretning/kontor/industri. Det er i hovudsak en flateregulert plan med rom for nye tomteinndelinger og alternative vegføringer i forhold til det som er vist på plankartet. Kryssløsning med Fv405 står imidlertid fast, og det samme gjelder gangvegnettet langs fylkesvegen med undergang for kryssing av Fv405, og ny busslomme ved denne. Planen viser områder for næringsareal med internt vegnett og fortau. Tilgrensende plan er Vegkryss Fv064/Frænavegen i Årødalen, plannr 201413. Planene dekker deler av et sammenhengende gangvegnett.» (Vedlegg 6)

hvor det også kommer frem her at det ikke er fattet noe vedtak mot utbygging av infrastruktur fra kommunens side. Derav har ikke kommunen i dette tilfelle brukt sin mulighet til å bruke sin økonomiske posisjon i dette prosjektet. Men på en annen side kan en stille spørsmålstegn til kommunens trege utbygging av infrastruktur i et område som har stort potensiale, samt sin gode plassering. Det kan knyttes opp mot at kommunen har ønsket å skape området mindre lukrativt slik at kostnadene for Eikrem næringspark skulle bli lavere. Kommuners utbygging av infrastruktur, vil medføre at markedsprisen justeres, og grunneier viser en tendens til at hvor markedsprisen er høyere, er de også mer villige til en utviklingsprosess. Dette gjør at markedsprisen har en betydelig faktor for utbyggers interesser. Her ser vi tidligere teori om kommuners virkemiddel innenfor jussen og økonomien skaper utviklingsmuligheter for områder. Kommuner må ta hensyn til

investeringer og kostnader som kan forekomme, men hvor kostnader som følge av områdeovergrepene må dekkes av utbyggerne.

4.1.5 Visjon

Vi så i teorien at Lind har for sine sammenlikninger er motsetningene i den planstyrte byutviklingen. Sammenlikningene var basert på et system hvor kommunene er den dominante aktøren i utformingen av visjoner og målsetninger og hvordan byutviklingen skal foregå. Med sin juridiske kompetanse og kontroll over økonomiske instanser blir kommunen de som er de fremste og setter retningslinjer for hvordan byen skal utformes og prosjektets utvikling. I Linds «nordiske modell» er det kommunene som bygger frem visjoner for byutviklingen. Videre ut av Linds nordiske modell kommer mener Lind at kommunene har liten finansiell implementeringskraft og er avhengige av private aktører som kan investere sin kapital for å realisere deres visjoner og utviklingsprosjekter. For å få private aktører til å ville investere i deres utviklingsplaner, må planforslagene tilpasses privates behov. (Lind 2000)

Ut i fra Linds teori, vil Molde Kommune karakteriseres som en sterk kommune, da planforslagene tilpasses utbyggernes behov. Ville Molde kommune vært en svak kommune ville de opptrådt tilbakeholdent innenfor visjonsskapning. Dette hadde resultert i at private aktørene, utbyggerne, får realisere sine utbyggingsprosjekter ved at de bidrar til kommunens virksomhet. Dette i form av at kommunen kan kreve utbyggingsavgift, som igjen kommunen kan kanalisere til kommunekassen.

Privat forslagsrett sier noe om utbyggere som er godt på vei kan ta posisjon som den initierende part og være den som utformer visjoner for utviklingen. (pbl §30). Som nevnt er det en nødvendighet at utbyggerne er med på en felles visjon. For å skape denne visjonen gjøres gjennom å opparbeide seg en felles forståelse og hver grunneier må føle nødvendigheten i deres bidrag for en felles utvikling. Eikrem næringspark AS skapte seg sin visjon, hvor de skulle bygge frem sin bilby og få med aktører på laget. De fikk overbevist Nardo bil med flere, og dratt de med seg inn i sin felles visjon om å starte sin utbygging. Ved at Eikrem Næringspark fikk med seg flere store bilforhandlere i byen med på dette prosjektet, medførte dette at Eikrem Næringspark kunne gjennomføre sine planer,

samt kommunen fikk utvidet bygrensen og gjort området attraktivt, samt bilforhandlerne fikk fullført sin markedsopptakelse.

4.2 Nasjonale Føringer

I teoridelen kom det frem at subsidiaritetsprinsippet står sterkt i de norske kommunene, hvor da beslutninger skal tas på lavest mulig nivå og hvor beslutningene fattes av enheter som sitter med mest kunnskap og er best egnet til å fatte beslutningene.

Den norske regjeringen har gjennom flere år forsøkt å bygge opp en bærekraftig utvikling i det norske samfunn, hvor norske bedrifter og internasjonale bedrifter som er plassert i Norge skal kunne ha sin vekst og sin stabilitet. Dette ønsker den norske regjeringen da en stabilitet i næringsdriften i Norge, vil skape en pengeflyt som vil bidra på en positiv måte for den norske økonomien.

Ved å ha stabile næringsvirksomheter vil dette skape arbeidsplasser. Ved at arbeidsplasser dannes, vil samtidig tilflytning forekomme, og byer og tettsteder vil kunne få en utvikling, og vekst.

For å få denne utviklingen, har den norske regjeringen lagt føringer for de forvaltningsetatene. Gjennomføringen av disse føringene har de gjort gjennom å tilrettelegge for næringsvirksomheter å vokse. Både gjennom substitutter gjennom skatter og avgifter, men også gjennom hvordan forvaltningen tilrettelegger utbygging. Rundt om i landet, finnes det flere eiendommer som er regulert til næringsvirksomhet. Enten dette er dyrkbar jord eller for bygningsmasse, eller logistikkområder. Plan- og bygningsetaten som finnes i kommunene er de som styrer saksbehandlingen ved søknader om utbygging. Når det kommer til næringsstomter, er det svært vanskelig å få omregulert disse til boligtomt, da de nasjonale føringene verner om næringsseiendommene rundt om i landet. Dette gjør de for at næringsutbyggerne skal ha tilgang på ressurser i form av utbyggingsareal, hvor de kan bygge næringsseiendommer. Dette er en av føringene plan- og bygningsetaten må forholde seg til, da de er pålagt å tilrettelegge fremkomst og vekst av bedrifter. Når vi ser nærmere på dette tilfellet ser vi at forvaltningen i Molde kommune hadde allerede regulert området om til næringsstomter, noe som gjorde at det ble lite attraktivt for eierne å sitte med

små tomter. Dette la til rette for at Eikrem Næringspark kunne få med seg sine partnere og kjøpe opp området, samt starte sin utbygging raskest mulig. Gjennom en rask saksprosess, fikk de godkjent sin utbygging, noe som følger de nasjonale føringene om å verne om små og mellomstore bedrifter, samt skape arbeidsplasser.

5.0 Konklusjon

Gjennom en prinsipiell tilnærming kan kommunen rendyrke rollen som myndighet hvor de kan vektlegge regler som sikrer likebehandling og forutsigbarhet. I første omgang arbeider og bygger kommunen frem visjoner og mål for byutviklingen, men hvor de legger til rette for at realiseringen gjennomføres av markedsaktører. Markedet har i stor grad fått ansvar for realiseringen av utbyggingspolitiske målsetninger, og dermed sitter med betydelig definisjonsmakt over hvilke prosjekter som skal realiseres. Gjennom strukturert og gjennomtenkt planlegging skaper kommunen sin innflytelse over aktørene. Hvert marked har ulike drivkrefter som kommunen må ta stilling til, hvor kommunen, gjennom deres planlegging, nyanserer og tilpasser særpreget til markedsituasjonen i deres spesifikke område. Det er først etter dette kommunene kan utøve bred innflytelse for byens utvikling. Rollen myndighetene har ovenfor markedet er at de setter rammebetingelsene slik at både bedriftens og samfunnets interesser blir sammenfallende.

Videre ser vi at kommunen sitter også med jussen som et av sine styringsmidler. Av teorien kommer det frem at fragmenterte eierstrukturer kan by på utfordringer. Kommunens juridiske posisjon gjør at det kan foreligge en nødvendighet for å ta i bruk myndigheten, ekpropriasjon. Ved at kommuner sitter med et slik myndighet til å bruke tvangsmidler ovenfor markedet, styrker dette kommuners juridiske posisjon. Dette er noe som ikke ble tatt i bruk i utbyggelsen av bilbyen, da Eikrem næringspark, sammen med flere aktører med felles visjon gikk inn og kjøpte opp alle eiendommene til et felles formål. Med dette tilfredsstilte Eikrem næringspark kriteriene for å oppnå den situasjonen utbygger foretrekker. Da sikrer de kontroll hvor de har full innflytelse og liten risiko. Ligger det ikke slike faktorer til grunn, forekommer det i andre situasjoner at kommunen må ta initiativ for at grunneiere skal komme til enighet.

Kompleksiteten medfører utviklingssituasjoner som gjør at kommunen må supplere jussen med økonomiske virkemidler. Dette gjør de ved å bidra til å minske initialkostnadene. Dette gjøres gjennom å øke eller presse ned markedsverdien. Av dette prosjektet Eikrem næringspark satt i gang, ser vi at Molde kommune tok i liten grad i bruk sine styringsvirkemidler, da de heller hadde en passiv rolle i utviklingen av bilbyen. Vi ser at Eikrem næringspark ble lokalisert til et mindre attraktivt sted, med lav markedsverdi, hvor kommunen har holdt tilbake utbyggelsen av infrastruktur. Om dette er bevisst for å holde nede initialkostnadene eller om visjonen kommunen har for området er uklar, er vanskelig å si. Det er enda ikke bekreftet i vedtak, at noe infrastruktur skal bygges opp mot området, noe som medfører at markedsverdien holdes fortsatt nede inntil videre. Når bilbyen står ferdigstilt vil dette bidra til å heve markedsverdien i området og dermed får Molde kommune gjennomført sin visjon om et ekspandert bybilde, gjennom å holde en passiv rolle og latt utbyggerne stå for utviklingen.

6.0 Svakheter med studien.

Ved at det har blitt gjort store avgrensninger både i problemstillingen, men også i metodevalg og innsamling av data, vil dette også trolig påvirke for innfallsvinkelen, samt resultatet. Ved at det ble valgt en metode som er relativt objektiv vil oppgaven også oppgavens vinkling falle inn under referatskribenten/dokumentforfatteren. Videre vil undersøkelsene kun omfatte under en mindre periode, samt under få saker, da det ble gjort innsamling av dokumenter som kun omhandlet et prosjekt i Molde Kommune. Det vil trolig være andre prosjekter hvor praksisen har blitt gjort annerledes i samme kommune. Samt vil også trolig teorien fulgt annerledes i praksis hos andre kommuner, da de har skapt seg andre visjoner samt kommunen styrt av en annen type styringsmodell. Men selve styringsmulighetene kommunene disponerer, vil ikke være variable.

7.0 Litteraturliste

2015. *Norges Lover*. Oslo: Det juridiske fakultet

Christensen, Tom, Morten Egeberg, Per Læg Reid og Jacob Aars. 2014. *Forvaltning og Politikk*. Oslo: Universitetsforlaget.

Hanssen, Gro Sandkjær, Hege Hofstad og Inger-Lise Saglie. 2018. *Kompakt Byutvikling - Muligheter og utfordringer*. Oslo: Universitetsforlaget AS

Hanssen, Gro Sandkjær, Marit Kristine Helgesen og Signy Irene Vabo. 2014. *Politikk og demokrati: En innføring i stats- og kommunalkunnskap*. Oslo: Gyldendal Akademisk.

Jacobsen, Dag Ingvar. 2015. *Hvordan gjennomføre Undersøkelser?*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.

Molde Kommune. 2019. «*Organisasjonskart*». Lest 15. Mai 2019.

<https://www.molde.kommune.no/toppmeny/organisasjonen/organisasjonskart/>

Regjeringen. 2015. «*Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging*». Lest 15. Mai 2019

<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/statlige-planoppgaver/nasjonale-forventninger-til-regional-og-/id664277/>

Regjeringen. 2018. «*Skal forenkle hverdagen for små og mellomstore bedrifter*». Lest 15. Mai 2019

<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/skal-forenkle-hverdagen-for-sma--og-mellomstore-bedrifter/id2617226/>

Torvik, Egil H. 2012. «*Vil lage bilby på Eikrem*». *Rbnett*, 22. oktober 2012. Lest 15. Mai 2019.

<https://www.rbnett.no/nyheter/article512932.ece>

Torvik, Egil H. 2017. «*Bilbyen på Eikrem vokser – Slatlem flytter også*». *Rbnett*, 28. april 2017. Lest 15. Mai 2019

<https://www.rbnett.no/nyheter/2017/04/28/Bilbyen-på-Eikrem-vokser--Slatlem-flytter-også-14658500.ece>

Tvedt, Morten Walløe. 2014. *Lærebok i forvaltningsrett*. Oslo: Gyldendal Juridisk

8.0 Vedlegg

8.1 Vedlegg 1



Kommunens saksnr

Vedlegg nr
A-1 side1/6

Molde kommune,
Byggesak og geodata
Rådhusplassen 1
6413 MOLDE

Trondheim, 25. april 2018

EIKREM NÆRINGS-PARK – TOMT 4 (Gnr./Bnr.: 32/144,145) - NYBYGG - SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

På vegne av tiltakshaver oversendes vedlagt søknad om rammetillatelse for tilbygg med nødvendige vedlegg.

TILTAKSHAVER

Tiltakshaver er Nardo Bil Eiendom Molde AS, c/o Nardo Bil AS, Postboks 6013, 7434 TRONDHEIM.

EIENDOM OG EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BERØRES AV TILTAKET

Tilbygget skal oppføres på tomt 4 på Eikrem Næringspark i Årødalen i Molde kommune. Eiendommene som skal bebygges har gnr./bnr.: 32/144 og 145. Tomtene har i dag et samlet areal på ca. 8500 m², men det pågår grensejustering slik at endelig tomt sammenslått blir ca. 8860 m². Endelig matrikulering er ikke ferdig, og eiendommen består derfor av dagens to matrikler. Hjemmelshaver for matriklene er per d.d. Anders Henden, Bjørn Terje Henden og Anne Lise Henden Nerland. Nardo Bil har kjøpt eiendommen, og det er etter våre opplysninger kun formaliteter som gjenstår med tinglysning. Dette skal være på plass innen det søkes om igangsettingstillatelse. Vi legger ved bekreftelse fra Eikrem Næringspark AS på at Nardo Bil kan søke om rammetillatelse for tiltaket (Vedlegg Q-2).

Tomta er i dag grovplanert og ubebygget. Dette er en ny næringspark som er under utvikling og foreløpig er det heller ingen nabobebyggelse foruten en hytte sørøst for tomten.

BESKRIVELSE AV TILTAKETS ART

Nardo Bil Nordvest AS blir leietaker i bygget. Bedriften driver med salg og reparasjon av motorkjøretøy. Firmaet har i dag 13 ansatte derav 12 menn og 1 kvinne. Bedriften har behov for nye lokaler og det søkes om nybygg i 2 etasjer som vist på vedlagte tegninger. Bygget skal benyttes til salg av nye og brukte person- og varebiler, bildeler og rekvisita. Salgsarealet og verksted plasseres i 1. etasje. Det blir også mesaninetasje med spiserom, garderobe og wc, samt dekklager, tekniske rom o.l. Det søkes også om skilt på fasadene iht. til fasadetegninger. Det settes opp Volvo skiltsøyle (Pylon) som vist på vedlagte tegninger.

Byggets høyde blir ca. 8,5 m.

Grimstad og Tønsager AS Sivilarkitekt Tlf 73 10 20 30 Organisasjonsnr. 938 132 704 MVA
Innherredsv 9, 7014 TRONDHEIM Bank 9235 10 04888 www.gtark.no E-post: matias.leirgulen@gtark.no

Bruksareal 1. etasje blir ca. 1725 m² og i 2. etasje ca. 690 m². Totalt bruksareal blir ca. 2415 m². Bebygd areal for bygningen blir ca. 1800 m². Parkeringsareal blir ca. 2000 m².

Utomhus

Det er lagt ved utomhusplan (Vedlegg D-2) som viser grøntarealer, parkering og terrengbearbeiding. Etter innspill i forhåndskonferansen er det tegnet inn mer grøntareal på tomte. Atkomst er ikke detaljprosjektert og vil kunne endres noe før søknad om igangsetting. Det blir en skiltpylon og flaggstenger mot nordvest. Flaggstenger er plassert slik at de ikke kommer i konflikt med regulert byggegrense mot veg.

Det er lagt ved tegning som viser terrengprofiler langs byggets fasader iht. reguleringsplan. Snittet har avgrensning 4 m utenfor nabogrense. Høyder er basert på foreliggende opplysninger om grovplanert høyde fra tomteutvikler og det er foreløpig planlagt ca. 0,6 m oppfylling over dette nivået. Det er foreløpig ikke utarbeidet terrengsnitt i nabogrenser. Mot nordvest og nordøst er tomtegrense mot ny veg, og denne er omsøkt i forbindelse med opparbeidelse av området. Mot sørvest er grensa i midten av skråning mellom to tomter. Mot øst er avgrensning mot eksisterende skråning/terreng. Det vil gjennomføres detaljprosjektering av utearealer og landskapsutforming før søknad om igangsettingstillatelse. Utomhusplan og terrenghøyder vil derfor kunne endres noe i forbindelse med dette. Det er også forhandlinger angående en felles forstøtningmur mellom tomt 4 og 5 i stedet for skråning, og muren vil i så fall prosjekteres før søknad om igangsettingstillatelse.

Parkeringsplan

I henhold til parkeringsveilederen i kommuneplanens arealdel Molde del 1, 2015-2025 er tomte plassert i øvrige områder (iht. figur 2). For nærings- og servicefunksjoner med virksomhetsområde forretning/detaljhandel i øvrige områder er det krav om 1,5-4 plasser per 100 m² bruksareal. Dette gir min. 37 og maks. 97 parkeringsplasser når vi legger byggets bruksareal på 2.415 m² til grunn. Parkeringsplassen blir innenfor retningslinjene i kommuneplanens arealdel med 97 p-plasser. Vi har satt av 66 plasser til service, verksted og lagring, 31 plasser er tilgjengelige for besøkende.

Det er krav om 0,3 sykkelplasser per 100 m² BRA. Det er dermed krav om 8 plasser for sykler. Disse plasseres i nærheten av hovedinngang. Minst 6% av plassene for publikumsbygg skal ha ladepunkt for elbiler. Det er dermed krav om 31 pl.*0,06=2 plasser med ladepunkt.

Det settes av minst 2 plasser, men trolig noe flere plasser for el-bil siden dette er et satsingsområde for virksomheten. Det er krav om minst 5% plasser for forflytningshemmede. Det er dermed krav om 31 pl.*0,05=2 plasser som merkes for forflytningshemmede. På grunn av virksomhetens art vil deler av parkeringsplassen i perioder kunne bli benyttet til utendørs lagring av biler.

Energi

Bygget vil oppføres etter TEK10 iht. overgangsbestemmelsen i TEK17. Det vil bli utarbeidet en energiberegning som vedlegges søknad om igangsettingstillatelse. På grunn av stort glassareal må det søkes om dispensasjon fra TEK10. Dette gjøres i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

STØRRELSE OG GRAD AV UTNYTTING

Tomte er på ca. 8860 m². I følge reguleringsplanen skal maksimal utnyttelse av tomten (alle bygg) ikke overstige 60 % av tomtearealet. Prosent bebygd areal - %-BYA=60%. Dette inkluderer ikke parkering.

Tiltakets utnyttingsgrad er: $\%BYA = 1800 \text{ m}^2 / 8860 \text{ m}^2 = \text{ca. } 20 \%$.

FORHOLD TIL PLANGRUNNLAGET OG PBL § 1-8

For eiendommen med gnr./ bnr.:32/144 og 145 gjelder plan nr. 201619: «Detaljregulering for Årødalen del 1, Eikrem Næringspark», vedtatt 14.02.2017. I tillegg gjelder overordna plan «Kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025.»

I kommuneplanens arealdel er tomta i område for fremtidig næringsbebyggelse. Formål i reguleringsplanens bestemmelser er byggeområde for *Industri-, lager-, service- og kontorformål*. I henhold til bestemmelsene kan det oppføres bebyggelse på inntil 2 etasjer og med maks. gesims-/mønehøyde på 15 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Tiltaket er i tråd med reguleringsformålet.

Eiendommen ligger i nærheten av sjø, vann eller vassdrag (jf. pbl § 1-8). Årøelva ligger ca. 65 m fra eiendommen i sørøst. Det er ikke byggeforbud langs vassdrag, og det er heller ikke regulert byggegrense på eiendommen mot Årøelva. Tomt 4 er etter våre opplysninger ikke forbundet med flomfare.

KRAV TIL UNIVERSELL UTFORMING OG ARKITEKTONISK UTFORMING, HERUNDER VISUELLE KVALITETER

Det blir HC-parkering rett ved inngangen. Det blir trinnfri atkomst. Det bygges HCWC i begge etasjer, og det settes inn vareheis og løfteplattform. Alle møterom og cellekontor får 10M dører for tilgjengelighet, og med nødvendig sideklaring. Korridorer i bygget blir minimum 1,5 m brede.

Bygget får ett visuelt todelt bygningsvolum. Salgslokalene ligger mot nord og får hovedsakelig glassfasader. Noe av glasset blir hvitfoliert eller etsset glass, men med store vinduer, «shop windows», med eikeomramming for markering av enkelte biler i fasaden, samt ekstra markering av inngangspartiet med takoverbygg. Det sørlige bygningsvolumet er verkstedsareal som kles med stående paroc-elementer.

TILTAKETS SIKKERHET MOT FARE ELLER VESENTLIG ULEMPE SOM FØLGE AV NATUR- ELLER MILJØFORHOLD, OG BEHOV FOR EVENTUELLE SIKRINGSTILTAK
Det er i følge våre opplysninger tilstrekkelig sikkerhet i henhold til fare eller ulempe som følge av grunnforhold, rasfare og øvrige miljøforhold.

Eikrem Næringspark AS har fått gjennomført geotekniske grunnundersøkelser for området. I Norconsult AS sin rapport «Innledende geoteknisk prosjektering for bygg» er grunnforhold beskrevet:

- Generelt over store deler av tomten var det opprinnelig et dekke av torv/myr/skogbunn over faste morenemasser. Noen steder på tomten er det observert et lag av løs sand, samt lengst mot øst et lag av grus/elveavsetninger under torv/myr/skogbunnen.

Det er beskrevet og forutsatt at alle humusholdige masser skal fjernes. Det er av Norconsult gjort befaringer på tomten hvor det har vært tydelig at det på store deler av tomten var gravd godt ned i den faste morena. Det er gjennomført ramprøvetaking av morenemassene for å kunne vurdere utnyttelse av tomten mot skråningen i sør. Det er gjennomført avanserte laboratorietester som er rapportert i Ref. 5. Det er beskrevet grovplanering med sprengstein over morenen med minimum mektighet på 0,5meter. Der masseutskiftingen går dypere enn til underkant grovplanering, skal det være fylt tilbake med sprengstein.

Etter våre opplysninger er nå tomta grovplanert iht. til oppgitte forutsetninger.

For bæreevne og fundamentering er det blant annet oppgitt:

- For fundamenter som har ingen horisontallast, typisk søyler inne i bygget, kan det benyttes tillatt grunntrykk på 400kPa i bruddlast for alle fundament med minste størrelse 0,5meter. Det forutsettes at alle fundamentene er nedgravde med minimum 0,5meter med tunge masser. Innledende beregninger tyder på at en konstruksjonslast på 400kPa bør ha minimum avstand på 10 meter til skråningen. Dersom grunntrykket reduseres, eller bæreaksen f.eks settes på tvers av skråningen, vil det kunne være mulig å sette opp byggene enda nærmere skråningen.

I rapporten forutsettes geoteknisk detaljprosjektering av byggene som skal oppføres i området. Avklaring om omfang og prosjektering vil utføres før søknad om igangsettingstillatelse.

Avfallsplan

Det vil foreligge avfallsplan før innsending av igangsettingssøknad.

KONSEKVENSANALYSE SOM FRAMGÅR AV TEK § 9-4

Tiltaket utløser ikke krav om konsekvensanalyse.

MINSTEAVSTAND TIL ANNEN BEBYGGELSE, KRAFTLINJER, VEGMIDTE, VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Minste avstand fra bygget til annen bebyggelse er ca. 65 m (eksisterende hytte), til senterlinje internveg ca. 16,5 m og til Frænavegen er det ca. 57,5 m. Minste avstand fra bygning til nabogrense blir ca. 10 m. Tiltaket berører etter våre opplysninger ingen kraftlinjer, vann og avløpsledninger.

ATKOMST, VANNFORSYNING, AVLØP OG FJERNVARMETILKNYTNING

Eiendommen får kjøreatkomst fra ny internveg som vist på vedlagt situasjonskart. Tomta og bygget kobles til 100 mm vannrør, 160 mm spillvannsrør og 250 mm overvannsrør som ligger i ny atkomstveg nordvest for tomte. Det er ikke krav om eller tilgjengelig fjernvarmetilknytning i området.

DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel sine bestemmelser om skilt (vedlegg B-1).

FORHÅNDSKONFERANSE

Det ble avholdt forhåndskonferanse den 9. januar 2018. Deltakere var representanter fra byggesak/geodata og arealplan i Molde kommune, Molde brann- og redningstjeneste, Nardo Bil Nordvest AS, Eiendomskonsulent AS og Grimstad og Tønsager AS. Referat er vedlagt som vedlegg Q-1.

TEGNINGER OG MÅLSATT SITUASJONSPLAN

Vedlagt er situasjonsplan, utomhusplan og terrengprofiler. Det er også lagt ved plantegninger, snitt, fasader og illustrasjoner av tiltaket, samt foto av eksisterende situasjon.

NABOVARSLING OG EVENTUELLE NABOMERKNADER

Det er sendt ut nabovarsel til naboer og gjenboere. Gjenpart av nabovarsel er lagt ved (vedlegg C-1). Kvitteringsliste er også vedlagt (vedlegg C-2). Ved merknadsfristens utløp har det ikke kommet noen merknader.

For bæreevne og fundamentering er det blant annet oppgitt:

- For fundamenter som har ingen horisontallast, typisk søyler inne i bygget, kan det benyttes tillatt grunntrykk på 400kPa i bruddlast for alle fundament med minste størrelse 0,5meter. Det forutsettes at alle fundamentene er nedgravde med minimum 0,5meter med tunge masser. Innledende beregninger tyder på at en konstruksjonslast på 400kPa bør ha minimum avstand på 10 meter til skråningen. Dersom grunntrykket reduseres, eller bæreaksen f.eks settes på tvers av skråningen, vil det kunne være mulig å sette opp byggene enda nærmere skråningen.

I rapporten forutsettes geoteknisk detaljprosjektering av byggene som skal oppføres i området. Avklaring om omfang og prosjektering vil utføres før søknad om igangsettingstillatelse.

Avfallsplan

Det vil foreligge avfallsplan før innsending av igangsettingssøknad.

KONSEKVENSANALYSE SOM FRAMGÅR AV TEK § 9-4

Tiltaket utløser ikke krav om konsekvensanalyse.

MINSTEAVSTAND TIL ANNEN BEBYGGELSE, KRAFTLINJER, VEGMIDTE, VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Minste avstand fra bygget til annen bebyggelse er ca. 65 m (eksisterende hytte), til senterlinje internveg ca. 16,5 m og til Frænavegen er det ca. 57,5 m. Minste avstand fra bygning til nabogrense blir ca. 10 m. Tiltaket berører etter våre opplysninger ingen kraftlinjer, vann og avløpsledninger.

ATKOMST, VANNFORSYNING, AVLØP OG FJERNVARMETILKNYTNING

Eiendommen får kjøreatkomst fra ny internveg som vist på vedlagt situasjonskart. Tomta og bygget kobles til 100 mm vannrør, 160 mm spillvannsrør og 250 mm overvannsrør som ligger i ny atkomstveg nordvest for tomte. Det er ikke krav om eller tilgjengelig fjernvarmetilknytning i området.

DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel sine bestemmelser om skilt (vedlegg B-1).

FORHÅNDSKONFERANSE

Det ble avholdt forhåndskonferanse den 9. januar 2018. Deltakere var representanter fra byggesak/geodata og arealplan i Molde kommune, Molde brann- og redningstjeneste, Nardo Bil Nordvest AS, Eiendomskonsulent AS og Grimstad og Tønsager AS. Referat er vedlagt som vedlegg Q-1.

TEGNINGER OG MÅLSATT SITUASJONSPLAN

Vedlagt er situasjonsplan, utomhusplan og terrengprofiler. Det er også lagt ved plantegninger, snitt, fasader og illustrasjoner av tiltaket, samt foto av eksisterende situasjon.

NABOVARSLING OG EVENTUELLE NABOMERKNADER

Det er sendt ut nabovarsel til naboer og gjenboere. Gjenpart av nabovarsel er lagt ved (vedlegg C-1). Kvitteringsliste er også vedlagt (vedlegg C-2). Ved merknadsfristens utløp har det ikke kommet noen merknader.

FORHOLD TIL ANDRE MYNDIGHETER

Samtykke fra Arbeidstilsynet innhentes og legges ved søknad om igangsettingstillatelse.

GJENNOMFØRINGSPLAN

Gjennomføringsplan er lagt ved søknaden som vedlegg G-1.

SØKNADER OM ANSVARSRETT

Grimstad og Tønsager AS

Ansvarlig søker og arkitekturprosjektering

Alle aktører er sentralt godkjent for de omsøkte ansvarsområder.

For øvrig viser vi til vedlagte tegninger og skjema.

Med vennlig hilsen
Grimstad og Tønsager AS


Matias Leirgulen
Sivilarkitekt

Vedlegg:

Søknad om rammetillatelse m/vedlegg iht. nedenstående vedleggsliste

Kopi m/vedlegg:

- Nardo Bil Eiendom Molde AS, c/o Nardo Bil AS, Postboks 6013, 7434 TRONDHEIM.
- Nardo Bil Nordvest AS, c/o Nardo Bil AS, Postboks 6013, 7434 TRONDHEIM.

VEDLEGG TIL SØKNAD

A-1	Følgeliste m/vedleggsliste
A-2	Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
B-1	Søknad om dispensasjon
C-1	Gjenpart av nabovarsel
C-2	Kvitteringsliste
D-1	Situasjonsplan (tegning nr. 1772-D1)
D-2	Utomhusplan (tegning nr. 1772-D2)
D-3	Terrengprofiler (tegning nr. 1772-D3)
E-1	Plan 1. etasje (tegning nr. 1772-1)
E-2	Plan 2. etasje (tegning nr. 1772-2)
E-3	Snitt (tegning nr. 1772-3)
E-4	Fasader (tegning nr. 1772-4)
E-5	Perspektiv nordøst (tegning nr. 1772-10)
E-6	Perspektiv nordvest (tegning nr. 1772-11)
E-7	Perspektiv sørvest (tegning nr. 1772-12)
E-8	Fugleperspektiv (tegning nr. 1772-13)
E-9	Foto av eksisterende situasjon
F-1	Plankart Årødalen del 1, Eikrem Næringspark
G-1	Gjennomføringsplan
G-2	Søknad om ansvarsrett Grimstad og Tønsager AS
Q-1	Referat fra forhåndskonferanse
Q-2	Erklæring fra Eikrem Næringspark AS

8.2 Vedlegg 2

Molde kommune,
Byggesak og geodata
Rådhusplassen 1,
6413 MOLDE

Trondheim, den 10. april 2018

**EIKREM NÆRINGS-PARK - NYBYGG FOR NARDO BIL NORDVEST AS,
SØKNAD OM DISPENSASJON ETTER PBL § 19**

For eiendommene med gnr. 32 bnr. 144,145 gjelder plan nr. 201619: «Detaljregulering for Årødalen del 1, Eikrem Næringspark», vedtatt 14.02.2017. I tillegg gjelder overordna plan «Kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025.»

I følge § 22.4 i planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel kan det ikke oppføres mer en ett skilt per virksomhet per fasade. I § 22.7 står det at det ikke må plasseres reklame i åpent landskap. Vi er usikker på om frittstående skiltsøyle omfattes av denne bestemmelsen. For sikkerhets skyld søker vi om dispensasjon, men vi ber byggesakskontoret avklare om dette er nødvendig. Vi søker om dispensasjon fra skiltbestemmelsene over.

BEGRUNNELSE

Det blir kun en virksomhet i bygget, Nardo Bil Nordvest AS. Det søkes om to skilt per fasade på bygget. I dette bygget vil virksomheten være forhandler for ett bilmerke. Det er vanlig for bilforretninger at virksomhetens navn og bilmerkets navn har separate skilt på fasadene. Det blir belyste skilt som utføres med lukket front slik at bare tekst/symboler er gjennomlyst iht. § 22.9 i bestemmelsene.

I tillegg til fasadeskiltene blir det en pylon/skiltsøyle mot nordvest. Dette er en standardisert skiltsøyle, med gjennomtenkt design, som viser hvilket bilmerke som forhandles i bygget. Dette vil gjøre det enklere for kunder å orientere seg i området. Tilsvarende skiltsøyle er plassert på alle forhandlerens tilsvarende bygg, og er derfor vesentlig for virksomhetens identitet. Pylon plasseres utenfor byggelinje, og vi kan ikke se at den skal medføre ulemper for omgivelsene. Skiltsøylen hindrer ikke sikt for nærliggende veier.

Etter vårt syn vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn mulige ulemper.

Med vennlig hilsen
Grimstad og Tønsager AS



Matias Leirgulen
Sivilarkitekt

Kopi:

- Naboer i forbindelse med nabovarsling
- Nardo Bil Nordvest AS – c/o Nardo Bil, Tungavegen 2, 7047 TRONDHEIM
- Nardo Bil Eiendom Molde AS - c/o Nardo Bil, Tungavegen 2, 7047 TRONDHEIM
- Eiendomskonsulent AS - Torgårdstrøa 4, 7072 HEIMDAL

8.3 Vedlegg 3

VEDLEGG Q-1^{5-1/3}

 <p>Molde kommune Byggesak og geodata Rådhusplassen 1 6423 Molde</p>	Møtereferat- forhåndskonferanse			
	Saksnr 2017/4142		Løpenr	
	Eiendom/byggested/adresse Eikrem næringspark			
	Gnr 32	Bnr 144	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Matias Leirgulen Innherredsveien 9 7014 Trondheim	Tiltakshaver (navn og adresse) Nardo Bil Nordvest AS Tungaveien 2 Trondheim
--	--

Møtetid og -sted	
Sted/møtelokale Møterommet 1. etasje, Torget 2	Dato/klokkeslett Tirsdag 9. januar klokken 12.00

Møtedeltakere	
Navn Åsmund Brevik, Nardo Bil AS Torgeir Næve, Eiendomskonsulent AS, Matias Leirgulen, Gudrun Holm, byggesak og geodata Lone Kjersheim, seksjon arealplan Jon Børge Horneland, Molde brann- og redningstjeneste Stine Ugelvik Kanestrøm, byggesak og geodata	Rolle Tiltakshaver Ansvarlig søker Kommunens saksbehandler

1. Informasjon om tiltaket: Innhold, omfang, fremdrift
<p>Planlegger bilforretning på tomt 4 i Eikrem Næringspark. Bilforretningen skal inneholde nybil, bruktbil og serviceverksted i henhold til innsendte skisser.</p> <p>Adkomsten i øst er ikke helt endelig plassert, og man vil ta en ny runde på dette spørsmålet.</p> <p>Bygget planlegges i tråd med Volvo sine globale retningslinjer og fasadene skal være i frostet glass.</p> <p>Det er planlagt å bruke preaksepterte ytelser, og en foreløpig vurdering av prosjektet er at det vil være i tiltaksklasse 2.</p> <p>Søknaden planlegges oppdelt i ramme og igangsettingssøknader.</p>

2. Rammeforutsetninger/krav: Planer, bestemmelser/retningslinjer, lover/forskrifter
Detaljregulering for Årødalen del 1, Eikrem Næringspark. Plan nr. 201619. Kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025.

Området er regulert til industri-, lager-, service-, og kontorformål.

Bestemmelser:

- Krav til utforming av situasjonsplan (§3.1)
- Byggegrense mot veg, ellers gjelder plan- og bygningslovens § 29-4.
- Parkeringskravet følger kommuneplanens arealdel, må vise hva som er parkeringsplasser og hvilke plasser som defineres som salgsområde for virksomheten.
- Maksimalt tillatt BYA % er 60.
- Krav til utarbeidelse av terrengprofiler (§4.3)
- Krav til skilt følger av kommuneplanens arealdel § 22.3 til 22.10.

Foreløpige vurderinger basert på innsendte skisser:

- Parkeringsplasser ser ut til å være nærmere nabogrensen enn 1 meter og betinger enten erklæring fra nabo eller søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29-4.
- Innkjøring fra øst og deler av tiltaket er planlagt på eiendom 32/145, 32/136 og 32/135. Dette medfører at tiltaket kommer for nærme nabogrensen og betinger dispensasjon eller erklæring. Samt at det må foreligge tillatelse fra grunneier til bruk av annen manns grunn både for tiltaket og adkomsten. Man må forholde seg til grensene slik de er på søknadstidspunktet, selv om disse er planlagt endret på et senere tidspunkt.
- Tiltaket er i strid med skiltbestemmelsene i kommuneplanens arealdel både i forhold til antall, størrelse, og frittstående reklame.
- Flaggstengene ser ut til å være plassert i strid med regulert byggegrense mot veg.

3. Prosjektgjennomgang

4. Forhold til andre myndigheter

Molde brann- og redningstjeneste:

Brannloven slår inn når bygget tas i bruk da bygget blir definert som særskilt brannobjekt.

De ønsker derfor å få oversendt brannprosjekteringen så snart denne foreligger slik at de får lest gjennom denne og kommet med innspill i en så tidlig fase som mulig.

Sammen med referatet oversendes retningslinjer for krav til adkomst og brannslukkevan, disse må følges i prosjektet.

Ved eventuelt behov for avklaring på kapasitet på brannslukkevan i området må det tas kontakt med Molde Vann- og Avløp KF som gjennomfører disse beregningene.

Planavdelingen: Som utgangspunkt synes de at tiltaket ser greit ut arkitektonisk.

Opplyser om at parkeringsplassene må oppfylle kravene i kommuneplanen i forhold til antall, utforming etc. og at det er krav til både sykkelparkering, bilparkering og handicap parkering.

Mener det mangler grønne planter og skulle gjerne sett at man jobbet videre med muligheten for å integrere grønne lunger på tomten og på parkeringsarealet.

Ba man også tenke over hvordan man planlegger utebelysningen i området.

5. Søknadens innhold, ansvarsforhold og krav til godkjenning

Søknadsploktig med ansvarsrett etter plan- og bygningslovens § 20-3.

6. Framdriftsplan for søknads- og godkjenningsprosessen

Ble ikke gjennomgått.

7. Oppsummering/uavklarte forhold

Ingen uavklarte forhold.

Partene har i dagens forhåndskonferanse gitt gjensidig informasjon og avklaringer så langt det er praktisk mulig. Endringer ved f.eks. Justering av tiltak, naboprotester, krav fra andre offentlige myndigheter og politiske vedtak etc. Kan medføre endring av tiltakets rammer og forutsetninger i forhåndskonferansen.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Molde	09.01.18	Gudrun Holm Dokumentet er elektronisk signert

8.4 Vedlegg 4

VEDLEGG Q-2

Bekreftelse

Eikrem Næringspark AS, org.nr 989 308 114 er eier av gnr 32 bnr 144 og bnr 145 i Molde kommune («Eiendommen»).

Hjemmelshaver til Eiendommen er Anders Henden, Bjørn Terje Henden og Anne Lise Henden («Hjemmelshaverne»).

Hjemmelshaverne har den 22. desember 2017 gitt Eikrem Næringspark AS fullmakt til å disponere over Eiendommen, herunder besørge

- signering av ethvert dokument i forbindelse med overdragelse av eiendommene
- tinglysning av dokumenter, erklæringer og lignede
- begjæring om deling og seksjonering
- innsending av byggemelding
- videresalg og overskjøting
- pantsettelse.

Eikrem Næringspark AS og Nardo Bil Eiendom AS, org.nr 917 816 816 har inngått kjøpekontrakt om erverv av Eiendommen. Oppgjør skal gjennomføres snarlig.

Eikrem Næringspark AS samtykker til at Nardo Bil Eiendom AS søker om rammetillatelse på Eiendommen.

Sted: Molde, dato: 25/4-18



For Eikrem Næringspark AS

8.5 Vedlegg 5



MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak Nr. 18/364

Grimstad og Tønsager AS
Innherredsvegen 9
7014 TRONDHEIM

Deres ref: Vår ref: Saksbeh: Arkivkode: Dato:
2018/1715-0 2018/1715-0 Gudrun Holm 32/144/32/145 17.08.2018

Dispensasjon og endring av rammetillatelse, gnr. 32 bnr. 144, Eikrem Næringspark. Nardo Bil Eiendom Molde AS

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 32 / 144	Byggested: Årødalen, 6422 MOLDE
Ansvarlig søker: Grimstad og Tønsager AS	Tiltakshaver: Nardo Bil og Eiendom Molde AS c/o Nardo Bil AS
Søknad mottatt: 26.04.18	Dato for etterlysning: 11.06.18
Komplett/klar for behandling: 15.08.18	

I kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015-2025 er eiendommen avsatt til: næring
I reguleringsplan nr. 201619 «Reguleringsplan for Eikrem Næringspark» er eiendommen avsatt til: forretning/kontor/industri

Tiltakets art

Det søkes om endring av rammetillatelse i forbindelse med oppføring av bilforretning med verksted og salgsløkkale.
Endringer gjelder frittstående skiltpylon.

Tidligere vedtak i saken

Dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 30.07.18 i sak DS

Innkommne uttalelser og merknader:

Seksjon arealplan har i epost datert 31.07.18 ingen merknader til dispensasjon for maksimal tillatt størrelse på skilt.

Seksjon arealplan har i møte den 15.08.18 ingen merknader til dispensasjon for frittstående skilt.

Resten av uttalene til saken er behandlet i vedtak om dispensasjon og rammetillatelse.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget

Reguleringsplanen er gjeldende så lenge den ikke er i motstrid med senere vedtatt kommunedelplan. Tiltaket er i strid med kommuneplanens skiltbestemmelser når det kommer til maksimal tillatt størrelse og frittstående skilt.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming

I henhold til plan- og bygningslovens § 30-3 skal skilt- og reklameinnretninger ikke virke skjæmmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen. Ønsket utvikling i kommunen reguleres gjennom bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan. Med bakgrunn i dispensasjonsvurderingen vurderer kommunen at tiltaket oppfyller vilkårene for skilt i plan- og bygningslovens § 30-3.

Dispensasjon

Frittstående skilt

Det søkes om dispensasjon fra krav til at skilt skal være fasadeskilt som plasseres på veggflater med følgende begrunnelse:

I tillegg til fasadeskiltene blir det en pylon/skiltsøyle mot nordvest. Dette er en standardisert skiltsøyle, med gjennomtenkt design, som viser hvilket bilmerke som forhandles i bygget. Dette vil gjøre det enklere for kunder å orientere seg i området. Tilsvarende skiltsøyle er plassert på alle forhandlerens tilsvarende bygg, og er derfor vesentlig for virksomhetens identitet. Pylon plasseres utenfor byggelinje, og vi kan ikke se at den skal medføre ulemper for omgivelsene. Skiltsøylen hindrer ikke sikt for nærliggende veier.

Etter vårt syn vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn mulige ulemper.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra regler som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra, eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Dersom man etter en vurdering finner at slike hensyn ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, må det deretter foretas en samlet vurdering der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. For at det skal kunne gis dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene.

Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er spesifisert at det søkes om dispensasjon for frittstående skilt, men det vises til § 22.7, mens bestemmelsen knyttet til frittstående skilt er § 22.4. Det fremstår som åpenbart for kommunen hva det er ment å søke om dispensasjon for og kommunen har derfor valgt å behandle søknaden om dispensasjon for frittstående skilt etter § 22.4.

Hensynet bak bestemmelsen er å styre type skilt og deres plassering på eiendommen. Dette gjøres for å sikre at skiltingen gis en god estetisk utførelse ved å begrense størrelsen, antall, plassering, og visuell effekt. Man ønsker også å unngå skilting som virker for dominerende i sine omgivelser.

I henhold til kommuneplanens arealdel § 22.4 tillates det ett skilt per virksomhet per fasade. I tillegg står det i § 22.3 at skilt og reklame på bygninger skal plasseres på veggflater. Bestemmelsen tolkes antitetisk, det vil si at bestemmelsene beskriver ønsket utvikling for skilt i kommunen, som er at skilt skal plasseres på fasaden på bygget, ikke frittstående. Når man ønsker å oppføre skilt på et annet sted enn fasaden, eller flere enn ett skilt per fasade, betinger dette dispensasjon fra bestemmelsen.

På grunn av kommunens ønske om fasadeskilt er det ikke så mange frittstående skilt i Molde kommune, men det finnes enkelte frittstående skilt. Da spesielt som skiltsøylar som inneholder

flere skilt. Men det er relativt vanlig med flaggstenger hvor firmaets navn eller navn på ulike merker som finnes i forretningen er vist på flaggene. Med unntak av belysningen av skiltet vil dette visuelt oppleves som relativt likt, og kommunen kan derfor ikke se at tiltaket skiller seg vesentlig ut fra omkringliggende bebyggelse. I dette industriområdet i Årødalen er det også eksempler på flere frittstående skilt, både i form av fellespresentasjoner men også for enkeltvirksomheter. Med tanke på tiltakets plassering i et industriområde hvor det ikke er boligbebyggelse som kan oppleve skiltene som sjenerende, samt at Statens Vegvesen har gitt tillatelse til skiltet, har kommunen etter en helhetsvurdering kommet frem til at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Forhold som taler for:

- Tiltaket oppføres i et industriområde uten boligbebyggelse i nærheten.
- Det er relativt mye flaggstenger i området som visuelt vil oppleves likt, samt at flere bedrifter har frittstående skilt i dette industriområdet.

Forhold som taler mot:

- Risikoen for presedens.

Risikoen for presedens er alltid tilstede ved en dispensasjon, men i denne saken vurderes den som begrenset. Dette begrunnes med tiltakets plassering i et eksisterende industriområde hvor det allerede er oppført en god del frittstående skilt. Med bakgrunn i dette vurderes fordelene ved en dispensasjon som klart større enn ulempene.

Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Maksimal tillatt størrelse på skilt

Det søkes om dispensasjon fra maksimal tillatt skiltstørrelse på 7,0 m² med følgende begrunnelse:

Omsøkt pylon er en standardisert frittstående skiltsøyle som plasseres ved Volvoforretninger i hele verden. Det å produsere en egen spesialprodusert skiltsøyle vil ikke være en praktisk eller økonomisk gjennomførbar løsning. Skiltet blir med en overskridelse på 0,18 m² kun ubetydelig større enn tillatt maksimal skiltstørrelse på 7 m². Selve reklamen (bokstavene) (4 x 0,5 m) er bare 2 m² og betydelig mindre enn 7 m². Det er den blå bakgrunnen som så vidt er større enn maksimalt tillatt areal. Vi mener at dette avviket er så lite at det ikke vil medføre noen ulemper for naboer, kunder, ansatte eller andre som ferdes i området. Statens vegvesen har heller ingen merknader til størrelse eller utforming av skiltet.

Etter vårt syn vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn mulige ulemper.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra regler som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra, eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Dersom man etter en vurdering finner at slike hensyn ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, må det deretter foretas en samlet vurdering der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. For at det skal kunne gis dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene.

Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensynet bak bestemmelsen om maksimal tillatt størrelse på skiltene er å sikre at skiltingen gis en god estetisk utførelse ved å begrense størrelsen og visuell effekt. Man ønsker også å unngå skilting som virker for dominerende i sine omgivelser.

I dette tilfellet er det snakk om et frittstående skilt hvor selve teksten på skiltet holder seg innenfor størrelsesbegrensningen, mens bakgrunnen medfører at skiltet er 0,18 m² større enn

7,0 m². Skiltet føres opp i en del av et større industriområde i Årødalen. Dette er et område hvor det er relativt mye skilting og enkelte skilt er også ganske store. Dette er også et område hvor det hverken er eller planlegges boligbebyggelse som kan oppleve skiltingen som sjenerende. Med bakgrunn i dette vurderer kommunen skiltingen er tilpasset sine omgivelser og vil ikke oppleves som dominerende. Med bakgrunn i at overskridelsen er svært beskjeden, og at det er bakgrunnsfargen som medfører at skiltet blir for stort har kommunen med bakgrunn i dette og overnevnte kommet frem til at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon.

Forhold som taler for:

- Tiltaket ligger i et større industriområde hvor det på eksisterende bygninger er relativt mye og til dels stor skilt. Omsøkt skilt vil således ikke skille seg vesentlig ut fra omkringliggende bebyggelse.
- Overskridelsen er relativt liten, og skiltsøylen er en standardisert modell.
- Det er ikke, og vil heller ikke bli, boligbebyggelse i umiddelbar nærhet som kan oppleve skiltingen som sjenerende.

Forhold som taler mot:

- Dispensasjon kan skape presedens

Risikoen for presedens er alltid tilstede ved en dispensasjon, men i denne saken vurderes den som begrenset. Dette begrunnes med tiltakets plassering i et eksisterende industriområde med mye og relativt store skilt et godt stykke fra boligbebyggelse, samt at overskridelsen er begrenset og er på grunn av standardisert modell for frittstående skilt. Med bakgrunn i dette vurderes fordelene ved en dispensasjon som klart større enn ulempene.

Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

VEDTAK

Byggesak og geodata har i dag gjort følgende vedtak etter delegert myndighet:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 22.5 - maksimal tillatt skiltstørrelse og § 22.4 – frittstående skilt.

Det gis følgende vilkår:

1. Dispensasjonen gjelder så lenge ikke antall virksomheter, og/eller skilt på bygget endres i antall eller utforming. Dersom dette skjer vil kommunen gjøre en ny vurdering av total eksponeringen av eiendommens skilt.

Dispensasjonen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller dispensasjonen bort dersom tiltaket ikke er påstartet.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om endring av tillatelse på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Dokumenter som legges til grunn for tillatelsen ligger vedlagt.

Denne tillatelsen og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller tillatelsen bort dersom tiltaket ikke er påstartet.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen må være grunngitt og skriftlig. Opplys om hvilket vedtak det klages over, bruk vårt referansenummer, hva det er med vedtaket dere klager på, og skriv argumentene for deres syn på saken.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det oppgis når dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

Klagen skal sendes til Molde kommune, merk brevet med Byggesak og geodata.

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes

Det må undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før eventuell utgraving påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med Molde Vann og Avløp KF, Istad Nett AS eller den etaten de hører under.

Gebyr

Saksbehandlingen er gebyrbelagt og det beregnede gebyret må innbetales til Molde kommune. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Endring av tillatelse

Tiltaket må gjennomføres i henhold til den tillatelsen som er gitt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må det søkes om endring av tillatelse, og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse etter søknad. Slik søknad skal vedlegges følgende dokumentasjon:

1. Gjennomføringsplan.
2. Erklæring for ansvarsrett med relevant dokumentasjon i den grad det ikke er dokumentert i tidligere søknader og for evt. endringer.
3. Dispensasjon fra Sivilforsvaret fra plikten til å bygge tilfluktsrom.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Gudrun Holm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg
1

Kart og skilttegning

8.6 Vedlegg 6



Molde kommune
Rådmannen

Arkiv: 201619
Saksmappe: 2017/145-0
Saksbehandler: Øystein Klempe
Dato: 02.02.2017

Saksframlegg

Mindre endring av detaljregulering for Eikrem næringspark, plannr 201619

<u>Utvalgssaksnr</u>	<u>Utvalg</u>	<u>Møtedato</u>
10/17	Plan- og utviklingsutvalget	14.02.2017

Saksprotokoll i Plan- og utviklingsutvalget - 14.02.2017

Vedtak

Med hjemmel i § 12-14 i plan- og bygningsloven vedtar plan- og utviklingsutvalget mindre endring av reguleringsplan Eikrem næringspark, plannr 201618, som del av gjeldende plan Årødalen del 1, plannr 200734, i samsvar med plankart og planbestemmelser datert 03.01.17.

Behandling

Kommunalsjefens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Kommunalsjefens forslag til vedtak

Med hjemmel i § 12-14 i plan- og bygningsloven vedtar plan- og utviklingsutvalget mindre endring av reguleringsplan Eikrem næringspark, plannr 201618, som del av gjeldende plan Årødalen del 1, plannr 200734, i samsvar med plankart og planbestemmelser datert 03.01.17.

Saksopplysninger

Søker: Angvik Eiendom
Tiltakshaver: Angvik Eiendom
Hjemmelshaver: Gnr 32 bnr 5 - Anders Henden, Bjørn Terje Henden, Anne Lise Henden Nerland
Gnr 33 bnr 181 - Molde kommune

Plansituasjonen:

Bakgrunn for saken

Gjeldende reguleringsplan Årødalen del 1 plannr 200734 ble vedtatt 14.02.13. I samband med prosjektering av utbygging har utbygger bedt om endring av internvegene i planen.

Beskrivelse av gjeldende plansituasjon

Gjeldende reguleringsplan omfatter et område for næringsformål, regulert som forretning/kontor/industri. Det er i hovudsak en flateregulert plan med rom for nye tomteinndelinger og alternative vegføringer i forhold til det som er vist på plankartet. Kryssløsning med Fv405 står imidlertid fast, og det samme gjelder gangvegnettet langs fylkesvegen med undergang for kryssing av Fv405, og ny busslomme ved denne. Planen viser områder for næringsareal med internt vegnett og fortau. Tilgrensende plan er Vegkryss Fv064/Frænavegen i Årødalen, plannr 201413. Planene dekker deler av et sammenhengende gangvegnett.

Justeringer av gjeldende plan

Ut i fra aktuelle prosjekt er det fremmet ønske fra utbygger om at øvre veg mot øst går ut, og at en står igjen med bare nedre veg mot øst. Linjeføringen av nedre veg blir justert pga stabilitetsvurderinger av undergrunnen og tomtedelinger. Ved at øverste veg parallelt med Fv405 går ut, blir regulert fortau endret til frittstående gangveg. Gangvegnettet blir slik sett stående intakt.

Justeringen av vegføringen endrer ikke utnyttelse av arealet, og en finner det derfor rett å fremme dette som en mindre endring av detaljregulering etter pbl § 12-14. Denne kan vedtas av plan- og utviklingsutvalget.

Tidligere vedtatte bestemmelser er endret i pkt.5.4 og 5.7, slik at de er i samsvar med nytt plankart. En har og endret på parkeringskrav i pkt.3.5 til å være i samsvar med ny vedtatt kommunedelplan Molde Del 1. Endringene i planbestemmelsene er vist med rødt.

Navnet på planen blir endret til Eikrem næringspark. Den gjenværende del av Årødalen del 1 plannr 200734 vil være kjørebane for Fv405 på strekningen Plan for Molde sykehus – Veg til Tusten skisenter med tilhørende gang-/sykkelveg på oppsiden.

Innspill i saken:

Planforslaget har vært sendt ut til tiltakshaver og Statens vegvesen. Det er kommet 1 merknad til saken.

Merknad 1. Statens vegvesen

Det er ikke merknad til forslaget, men det er presisert at det må være tilstrekkelig sideterreng for grøfter, skjæringer og fyllinger for gangvegen.

Kommentar

Dette er gått i gjennom både med tiltakshaver og kommunen, og er i orden.

Kommunalsjefens vurdering:

Forslaget er en tilpassing i forhold til aktuelle prosjekt. Det er ikke merknader til forslaget, og det er grunnlag for å fatte vedtak i saken.

Eirik Heggemsnes
Kommunalsjef

Jostein Bø
Arealplansjef

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Merknad fra Statens vegvesen
- 4 Gjeldende plansituasjon