

Eiendom: Gnr/Bnr 38/133-134
Tiltakets art: Utbygging av Molandsmoen
Søker: Caerus Architects AS
Tiltakshaver: EdgeConneX MCN Norway AS

Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan

Det søkes herved om dispensasjon fra regulerte avkjørsler i Reguleringsplan for Molandsmoen industri og frilusområde.

Reguleringsplanen legger til rette for to avkjørsler til planområdet; en hovedavkjørsel fra Fv3384 Birtedalsvegen og en atkomst via eksisterende næringsområde. For hovedavkjørselen er det avsatt siktsoner som gir tilfredsstillende sikt og trafikk sikkerhet.

Tiltaket innebærer etablering av avkjørsel fra Fv3384 utenfor regulert avkjørsel, 77 meter mot øst. Avkjørselen skal fungere som hovedatkomst for tiltaket. Bakgrunnen for dette er at tiltakets utforming, trafikkmengde og sikkerhetskrav innebærer et behov for egen avkjørsel fra Fv3384. Plasseringen av atkomsten mot øst innebærer også at det blir tilstrekkelig avstand til at det kan etableres egen atkomst til det resterende næringsområdet vest for tiltaket.

Det skal også etableres sekundæratkomst via eksisterende næringsområde på nordøstsiden av eiendommen. Denne omsøkes flyttet omtrent 74 meter lenger nord langs Molandsmoen (vei). Bakgrunnen for endringen av plasseringen er å sikre en hensiktsmessig tilknytning mellom atkomsten og tiltaket, herunder at den innenforliggende interne atkomstveien på eiendommen får en mer oversiktlig løsning og bedre funksjon. Gjeldende atkomst ville medført at atkomstveien vil treffe rett på bygget nærmest Molandsmoen (vei) og gi dårlig rom for manøvrering. I tillegg ville portløsningen bli etablert for nærme det nærmeste datasenterbygget.

Endringen av atkomstene medfører ikke en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak de regulerte atkomstene, hensynene i lovens formål eller regionale interesser. Trafikk sikkerheten er fullt ut ivare tatt for begge avkjørsler. Flyttingen av sekundæratkomsten har ingen reell påvirkning sammenlignet med gjeldende situasjon. Løsningen med to avkjørsler fra Fv3384 er nødvendig for den planlagte og regulerte datasenterutviklingen, gir økt funksjonalitet og bedrer trafikkflyten ved å fordele trafikken på to avkjørsler. Det vises til at det blir to differensierte næringsområder innenfor planområdet og at to avkjørsler vil medføre en hensiktsmessig fordeling av trafikken. Dette vilkåret for dispensasjon er følgelig oppfylt.

Fordelene med endring av atkomstene er også klart større enn ulempene. Det vises igjen til at det er en forutsetning og helt nødvendig med en egen atkomst for tiltaket fra Fv3384. Dette som følge av både sikkerhetshensyn, logistikk og hensiktsmessig utforming av prosjektet. Etablering av to atkomster langs Fv3384 gir også klare fordeler med hensyn til trafikkflyten ut fra det som i praksis blir et todelt næringsfelt, hvor tiltaket vil dekke omtrent 2/3 av planområdet. Todelingen av atkomsten sikrer også muligheten for parallell utvikling, ettersom byggeområdet for tiltaket vil sperre av den regulert atkomsten.

Fordelene ved flytting av sekundæratkomsten er som nevnt over at løsningen gir bedre funksjonalitet og økt sikkerhet ved at atkomsten flyttes lenger nord.

Det foreligger ingen ulemper ved dispensasjonene. Vilåret er dermed oppfylt og begge vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er dermed oppfylt.

Mvh
Caerus Architects AS



Espen Viksjø
espen.viksjo@caerus-architects.com