Hjelmeland kommune

13.02.24

Viser til tidligere korrespondanse i sakens anledning (sak 23/1990 og 23/23116), senest brev datert 25.01.24. Foranledningen til denne tilbakemeldingen fra dere, beror på en misforståelse. Vår oversendelse var etter avtale i møte 04.01.24 ment som en presentasjon av vår planlagte framdrift for å imøtekomme alle krav knyttet til søknad om IG for grunnarbeid. Alle vedleggene ble derfor ikke lagt ved, og det var ikke vår intensjon at oversendelsen skulle danne grunnlag for videre saksbehandling og vedtak i saken.

Vi ba om tilbakemelding før evt innsendelse av supplerende dokumentasjon. Tanken var å vise til tilsvarende prosjekter som avtalt, vise planlagt framdrift, for deretter å oversende tilstrekkelig dokumentasjon for å komplettere søknaden.

Vi mener at vi med denne oversendelsen har komplettert søknaden med alle vedlegg, svarer ut samtlige punkter kommunen har påpekt i tidligere korrespondanse, og ivaretar rekkefølgebestemmelser knyttet til IG for grunnarbeid.

Til tilbakemeldingen vi fikk i brev datert 25.01.2024 bemerkes;

Henvisningen til departementets tolkning av byggegrense er vi ikke uenig i. Denne definerer hva som anses å være søknadspliktig og dermed skal forholde seg til angitte byggegrenser. Videre angis hvordan tiltak utenfor byggegrensene evt skal gå fram av plangrunnlag eller bestemmelser.

I gjeldende reguleringsplanen er det brukt juridisk linje som viser forstøtningsmur hvor dette skal etableres, mens øvrig grunnarbeid som forutsetter terrengopparbeidsele, ikke er vist på samme måte. Dette er fordi det ikke er snakk om å etablere fysiske murer, men bearbeide eksisterende terreng. Det skal ikke etableres konstruksjoner, men det skal gjøres endringer i eksisterende terreng av fast masse, fjell.

Like fullt er denne terrengenderingen et søknadspliktig tiltak, det er det full enighet om. Vi mener at terrengendringen også går også fram av planen, selv om det ikke er markert med juridisk linje. Terrengendringen er vist gjennom oppgivelse av TG og MH, samtidig som tilknyttingen til den eksisterende infrastrukturen forutsetter en terrengtilpasning.

Innslag fra offentlig vei øst for framtidig bygg, Søre Puntsnes, gjør det nødvendig å tilpasse og bearbeide tomten. Dersom det ikke åpnes for terrengtilpasninger utenfor byggegrensen, kan vi ikke se hvordan planen er realiserbar, da regulerte avkjørsler må tilpasses den eksisterende infrastrukuren, slik planen har forutsatt ved å markere avkjørsler og tillatte kotehøyder.

Som tidligere påpekt har planen store høydeforskjeller, terrenget varierer med 10 meter fra høyest til lavest innenfor planområdet. Dette er høydeforskjeller som nødvendiggjør terrengtilpasinger for å i det hele tatt kunne plassere bygget, som igjen er forutsetningen for hele planen. Eiendommen må bearbeides for at hele planområdet skal tilpassse seg eksisterende infrastruktur og omgivelsene utenfor planområdet.

Når det gjeder henvisningen til departementets tolkning av *vesentlig terrenginngrep*, er vi heller ikke uenig i denne. Den definerer hva som regnes som et søknadpliktig tiltak etter loven, og som skal følge avstandskravet i § 29-4. Vi har fremmet en søknad, og den er nabovarslet, uten at vi har mottatt merkander fra naboer.

Reguleringsplanen legger opp til vesentlige terrengendringer, og også denne har vært på høring hos berørte parter. Når plassering av bygg og infrastruktur er definert i planen, mener vi kommunen har tatt stillling til at det aksepteres terrengtilpasninger når planen skal realiseres.

Tiltaket holder seg 4 m fra nabogrenser mot privat eiendom, som vist i situasjonskart for sikringstiltak. Tilpasninger mot offentlig vei kommer noe nærmere nabogrensen, da selve planområde strekker seg utenfor egen eiendomsgrense her. Dersom det kreves ytteligere nabosamtykke fra nabo vegeier, er dette Hjelmeland kommune. Miste avstand for tiltak for nødvendig terrengtilplasing til eksisterende vei er 3,5 m.

Rekkefølgekravene

§ 6.1 Oppstiller 3 rekkefølgekrav knyttet til IG;

-tekniske planer for veg og VA i F/T

- massehåndtering

- oversendelse til Statens Vegvesen

Gjennom vedleggene til denne oversendelsen mener vi å ha ivaretatt disse kravene.

I tillegg har vi supplert med utvidet ansvarsrett for sikringstiltak knyttet til grunnarbeid, i tråd med ansvarlig søkers vurdering, som det tildligere gjort rede for.

Vi har lagt ved et eget vedlegg med henvisninger til planbestemmelser og kart i sammenlignbare prosjekt;

Eksempler fra tilsvarende prosjekt

Tjora Næringsområde plan 1124_0623, Sola kommune

Bryne plan_0489_00_TK Bryne, Time kommune

Ålgårdsnuten /Ålgård Nord D1 D2, Plan 202004 Gjesdal kommune

Plan B29 Tjøtta, Klepp Kommune

Vikevåg B4 plan 2011003

Vår erfaring er at kommunene praktiserer en aksept for at grunnarbeider kan igangsettes, selv om prosjekteringen av bebyggelse med tilhørende infrastruktur ikke er ferdigstilt.

Vi har også erfaring fra andre kommuner at bruk av gjennomføringsavtaler kan benyttes for å sikre gjennomføringen av rekkefølgekravene, og samtidig muliggjør tidlig oppstart.

Supplerende dokumentasjon til søknad følger i dissse vedlegg:

- Oversendelsesbrev Tekniske planer for veg og VA i F/T
- Notat massehåndtering
- Situasjonskart med sikringstiltak
- Vedtak lagring av masser
- Ansvarserkæring sikringstiltak, med godkjenningsbevis
- Oversendelse av planer som berører fylkesvei, til Statens vegesen
- Eksempler på tilsvarende prosjekt med sammenlignbare planbestemmelser

Vi imøteser deres videre behandling av saken.

Anne Berit Bjørheim Berg
Jurist/seniorrådgiver – Fagleder byggesak
Eiendomsjuridisk avdeling
Head Energy Infra, Vassbotnen 11b, 4313 Sandnes
M: +47 98453987
www.headenergy.no