Hjelmeland Kommune

23.01.24

Supplerende opplysninger til sak 23/1990/23/23116

Viser til tidligere korrespondanse i sakens anledning, *Foreløpig svar på søknad 63/18, Ryfylkevegen 6969 – Vesentlig terrengendring*, samt møte mellom ansvarlig søker og Hjelmeland kommune 04.01.2024.

Med dette oversendes supplerende dokumentasjon, redegjørelse for videre framdrift, samt vår vurdering av kommunens tilbakemelding og merknader.

I følgende gjengis vår vurdering av punktene i møtereferat fra møte 04.01.2024;

Reguleringsplan R182 – Puntsnes forretningsområde

Det vises til at det omsøkte tiltak omfatter arbeid utenfor byggegrensen. Prosjektets intensjon er å utføre den grunn- og terrengbearbeidelse, som anses nødvendig for realisering av plan R182.

Eiendommens beskaffenhet forutsetter at terrenget må bearbeides og tilpasses, for å muliggjøre plassering av nytt bygg. Dette er en forutsetning for reguleringsplanen, og det framgår av planen, ved at det er fastsatt koter for TG og MH. Hvis man ser på dagens høydekurver, som også går fram av plankartet, går det klart fram at det kreves store terrenginngrep for å tilpasse eiendommen til omkringliggende infrastruktur og bygninger. Kotene varierer med 10 m fra laveste til høyeste punkt.

Nødvendigvis vil grunnarbeidene strekke seg videre enn regulerte byggesoner for plassering av bygg, i anleggsfasen. Det betyr ikke at byggverk skal plasseres utenfor byggesonen. Når bygget er oppført, vil det planeres, og suppleres med evt infrastruktur, rundt bygning som er plassert innenfor byggegrensene.

Vi anses det som en nødvendig følge av anleggsarbeider i et prosjekt, at grunn- og terrengopparbeidelsen nødvendigvis vil gå noe videre enn byggesonen/grensen, og presiserer at ingen arbeider og inngrep strekker seg ut over plangrensen.

I planens § 2-1 oppstilles krav til byggesøknad.

Disse generelle kravene retter seg tydelig mot byggverk som skal plasseres, da det henvises til varelevering, avkjørselsforhold, renovasjon og fasader. Vi mener at vi gjennom å søke om ett-trinnsøknad for grunn- og terrengarbeider ikke kommer i konflikt med bestemmelsens intensjon. Kravene er knyttet til byggverket som skal plasseres.

Dette bekreftes ved at vilkårene ikke er videreført inn i rekkefølgekravene knyttet til IG i § 6.

I dialogmøte med kommunen ble det gjort rede for de praktiske grunnene til hvorfor søknaden er delt opp. I hovedsak er dette for å sikre en fornuftig framdrift i prosjektet, og sikre at grunnarbeidene, som medfører

den største belastningen for omgivelsene, med tungtrafikk og sprenging, skal være unnagjort før våren og turistsesongen i Hjelmeland tar til.

6.1 Oppstiller 3 rekkefølgekrav knyttet til IG;

-tekniske planer for veg og VA i F/T

- massehåndtering

- oversendelse til Statens Vegvesen

Vi har lagt ved dokumentasjon på at tekniske planer som berører fylkesvei ble sendt til Statens vegvesen 18.12.23.

Videre vil vi sammenfatte håndteringen av masser i et notat som ettersendes.

Når det gjelder tekniske planer, er arbeidene igangsatt, så sammen med notat om massehåndtering, vil disse bli ettersendt kommunen innen 1-2 uker.

Med dette anses planens rekkefølgekrav ivaretatt.

Som nevnt i dialogmøtet har vi lagt med noen eksempler fra egne prosjekt, hvor man har praktisert muligheten for oppstart av grunnarbeider, selv om det er knyttet rekkefølgekrav til IG:

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

Henvisning til planbestemmelser og kart er lagt ved i eget vedlegg.

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 rekkefølgekraven, og samtidig muliggjør tidlig oppstart.

Søknadsmetode

Det vises til muligheter for å sende inn søknad i to trinn. Vi er godt kjent med denne muligheten, og har tidligere gjort rede for hvorfor prosjektet har valgt å dele søknaden opp. Det har ikke vært planens intensjon å fraskrive utbygger muligheten for oppdelt søknadsprosess gjennom bestemmelsene.

Det tilføyes her at vi ikke mottok noen naboprotester ifbm byggesøknaden for tiltaket.

Dokumentasjon

Som nevnt ovenfor vil vi ettersende et notat som samler dokumentasjon for prosjektets håndtering av masser. Gjennom dette mener vi å få redegjort tilstrekkelig for det som etterspørres.

Dokumentasjon på oversendelse av tekniske planer som berører fylkesvei, Til Statens vegvesen, er lagt ved denne oversendelsen.

Når det gjelder ansvarsrett for geoteknikk har ansvarlig søker gjort følgende vurdering.

Omsøkte eiendommen ligger ikke i hensynssone for naturpåkjenninger, så det stilles ikke særlige krav til sikkerhetsvurderinger i den forbindelse. De inngrep som gjøres er nødvendige for å planere, og gjøre plass til ny bygning. Bygget som skal føres opp er et relativt enkelt næringsbygg i 1 etasje, innenfor tiltaksklasse 2. Det vil ikke være krav om særlig geoteknisk prosjektering for dette bygget.

Sprengningsarbeider og grunnarbeider er altså ikke å anse som et sikringstiltak som er nødvendige for å kompensere for eventuelle naturpåkjenninger. Arbeidene er en ren bearbeiding og planering av kupert terreng, for å gi plass til plassering av bygg. Terrenginngrepet vil imidlertid allikevel kreve at det gjøres faglige vurderinger av sikkerheten underveis og etter inngrepet.

For å sikre at arbeidene er belagt med ansvar av foretak med nødvendig kompetanse til dette, har vi utvidet med ansvarsrett for fagområde *sikringstiltak knyttet til vesentlig terrenginngrep* til Head energy UP AS. Head energy UP AS har sentral godkjenning for PRO veg, utearealer og landskapsutforming tom tiltaksklasse 3, godkjenningsbevis er lagt ved. Terrenginngrepet vil følges opp av geolog i foretaket underveis i, og etter anleggsfasen. Ut fra disse observasjoner og vurderinger, vil man følge opp med ytterligere sikringstiltak, dersom det viser seg nødvendig.

På bakgrunn av ovennevnte og vedlagte supplerende dokumentasjon, imøteser vi deres behandling av søknad om vesentlig terrenginngrep. Tekniske planer og notat for massehåndtering ettersendes innen 1-2 uker.

Vedlegg:

- Oversendelse SVV
- Ansvarsrett Head Energy UP
- Godkjenningsbevis Head Energy UP
- Notat, eksempler med henvisning til planer

23.01.2024

Anne Berit Bjørheim Berg

Jurist/seniorrådgiver

Eiendomsjuridisk - Head Energy Infra AS