

Til plan- og bygningsmyndighet
Alver kommune

Bergen, 17.11.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON – REGULERINGSPLAN 1256_2009002 – AREALFORMÅL, SAMT AVSTAND TIL NABOGRENSE

Mjåtveit Næringspark, gbnr. 322/218

Saken gjelder:

Sweco Norge AS bistår Alver kommune (org. 920 290 922) med søknad om etablering av basseng for brannvann med tilhørende trykkøkningsstasjon plassert i bassengets ventilkommer ved Mjåtveit Næringspark. Formålet med tiltaket er å etablere tilstrekkelig kapasitet og trykk for slukkevann til Mjåtveit næringspark. Bassenget med tilhørende pumper vil også forsyne Frekhaug-området med brannvannkapasitet.

Bassenget plasseres på gbnr. 322/218, og vil ha en diameter på ca. 8 meter og vegghøyde på ca. 4 meter. Taket vil ha høyde 2 meter, slik at konstruksjonen blir totalt 6 meter. Ved siden av høydebassenget etableres ventilkommer ca. 6 x 5,6 meter og med høyde til topp møne ca. 3,5 meter. Det etableres tradisjonell grøft for vannledning fra høydebassenget til eksisterende vannledning ved Rosslundvegen. Det gjøres oppmerksom på at tiltaket er under prosjektering, og at dispensasjonssøknaden sendes inn til byggesaksavdelingen nå av hensyn til sakens fremdrift. Fremgangsmøte er avklart med byggesaksavdelingen.

Tiltaket som vil omsøkes, plasseres innenfor område som er avsatt til spesialområde for naturvern i «Reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit-Dalstø», (planid: 12562009002) § 4.2. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger, luftledninger, jordkabel, kloakkledning m.m. i dette område. Man er således avhengig av dispensasjon fra punkt § 4-1 for plasseringen av tiltaket.

I plan- og bygningslovens § 29-4 stilles det krav til tiltakets plassering, høyde og avstand fra nabogrense. Omsøkte tiltak er plassert ca. 2 meter til nabogrense og vil følgelig være avhengig av dispensasjon fra avstandsbestemmelsen.

I det følgende synliggjøres at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at kommunen kan innvilge dispensasjon som omsøkt.

Rettslig grunnlag

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 fremkommer det to kumulative vilkår som må oppfylles for at kommunen kan godkjenne en søknad om dispensasjon. For det første må «*hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, [bli] vesentlig tilsidesatt*». Videre må fordelene med å gi dispensasjon være «*klart større enn ulempene*».

I tillegg skal det legges særlig vekt på «*dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet*», jf. § 19-2 tredje avsnitt.

Sweco

Ingrid Sagen Tholo
Jurist/rådgiver
ingridsagen.tholo@sweco.no
Mobil +47 90036225

Fantoftvegen 14P
NO 5072 Bergen
Norway
Telefon +47 55 27 50 00
www.sweco.no

Sweco Norge AS
Organisasjonsnr. 967032271
Hovedkontor: Oslo

Begrunnelse for søknad om dispensasjon

- Arealformål: Naturvernområde, jf. reguleringsplan § 4.2.

Det er i reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit-Dalstø, planid: 125620090002 (heretter reguleringsplanen) § 4.2 fastsatt vilkår for tiltak innenfor naturvernområde. I bestemmelsen fremkommer det at området er et naturvernområde med hovedhensikt om å ta vare på vann, våtmark og myr. I området skal det ikke settes i verk tiltak som vil gjøre gjennomføringen av planen vanskelig, så som tilplanting, sprenging, utfylling og graving. Flytting, senking eller andre vesentlige inngrep i vassdraget og myrområde er forbudt. All oppføring av bygninger og framføring av ledninger/kabler er også forbudt.

Omsøkt tiltak innebærer å plassere et brannvannbasseng med tilhørende trykkøkningsstasjon innenfor naturvernområdet. Det fremstår som noe usikkert hvorvidt omsøkte tiltak strider med bestemmelsen, ettersom *forbudene knytter seg til tiltak som vil gjøre gjennomføringen av planen vanskelig*. Omsøkt tiltak er en del av utbyggingen av næringsområdet, hvor det er behov for å øke kapasiteten på drikkevannsnettet slik at man har tilstrekkelig vann til brannslukking. Tiltaket vil slik sett være med på å *bidra til gjennomføring av planen*, ettersom uttak for brannslukking er en forutsetning for videre utvikling av området, jf. reguleringsplanens § 1.1.3. Likevel vil tiltaket medføre graving og oppføring av en konstruksjon/bygning innenfor naturvernområde som er listet opp som tiltak som er forbudt.

Det søkes dermed om dispensasjon fra reguleringsplanens § 4.2.

Vurdering av hensynenes tilsidesettelse – bakenforliggende hensyn

I vurderingen av om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, må man se hen til formålet bak bestemmelsen.

I pbl. § 12-5 femte ledd er «naturvern» ansett som et underformål til arealformålet «LNF», og det er således hensynene bak LNF-formålet som legges til grunn sett sammen med ordlyd i bestemmelsen. Hensynet bak at et område reguleres til LNF-formål, er å ivareta hensyn til landbruk, natur og/eller friluftformål. LNF-områdene skal gi et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted. Formålet ivaretar kommunens behov for å avgrense hovedstrukturen av natur- og landbruksområder i og ved byer og tettsteder. At formålet er avsatt til underformålet «naturvern», tilsier videre at det innenfor område må tas særlig hensyn nettopp til naturverdier.

I dette tilfellet kan en ikke se at tiltaket tilsidesetter hensynene i vesentlig grad. Tiltaket er lite i omfang slik at man ikke beslaglegger særlig stort areal, og opparbeidelsen skjer i tilknytning til området som allerede er delvis bebyggt. Videre er tiltaket av midlertidig karakter (omtrent 5-10 år) for å sikre tilstrekkelig slukkevann frem til andre planlagte tiltak er etablert. På lengre sikt planlegges det oppdimensjonering av ledningsnettet, etablering av høydebasseng ved Øvre Sagstad samt ringledninger. Disse tiltakene vil ta lang tid (5-10 år) før er på plass, og det derfor behov for en midlertidig løsning. Når tilstrekkelig permanente tiltak på ledningsnettet er etablert vil basseng og ventilkammer fjernes og arealet settes tilbake til opprinnelig stand. Tiltaket vil dermed i liten til ingen grad påvirke eksisterende natur i negativ forstand. Det vil fjernes minimalt med vegetasjon/trær for etablering av det midlertidige tiltaket. Tiltaket ligger også helt i utkanten av naturvernområdet opp mot areal avsatt til næringsvirksomhet, og vil således også ha liten til ingen negativ påvirkning på naturvernområdet.

Bakgrunnen for at brannvannsbassenget plasseres innenfor området for naturvern, er for å være i nærheten av hovedvannledningsnett. På den måten kan man fylle bassenget, og levere vann fra bassenget uten å måtte etablere uhensiktsmessig lange strekninger med grøfter. Innenfor naturvernområde er som nevnt ikke tillatt med graving m.m., og denne plasseringen vil således holde graving av grøfter til et minimum sammenlignet med dersom man måtte plassert det innenfor areal avsatt til næringsvirksomhet. Plasseringen av basseng og ventilkammerets plassering (gbnr. 322/218) er også viktig med tanke på avstand fra Rosselandsvegen 410 (gbnr. 322/245) slik at brannsikkerheten mellom basseng og ventilkammer og eksisterende bygningsmasse ivaretas.

Plasseringen er også sentral for at det skal være tilstrekkelig areal foran og rundt basseng og ventilkammer til tilkomst, drift og vedlikehold av høydebassenget, samt tilkomst i anleggsfasen for kranbil for montering av bassenget.

På bakgrunn av det nevnte over, vil ikke hensynene bak arealformålet naturvern og reguleringsbestemmelsen sies å bli vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

Dispensasjonsvurderingens interesseavveining

Ulempen ved at tiltaket plasseres i naturvernområde, er at man gjør inngrep i natur som man ønsker å verne. Myr, våtmark og vann er viktig for den naturlige håndtering av overvann og tørke, og burde således ikke tildekkes med utfyllinger i for stor grad. Likevel anses tiltaket som forholdsvis lite, og det gjøres mindre inngrep helt i utkanten av naturvernområde, så nært næringsområde. Plasseringen er som nevnt også gjort med tanke på brannsikkerhet og nær tilgang til hovedvannledningsnett slik at man enkelt kan fylle bassengene og levere vann uten at man må gjøre store utgravinger til grøfter.

Fordelene er at man innfrir krav stilt i reguleringsbestemmelsen § 1.1.3, som videre åpner opp for drift i Mjåtveit Næringspark. Utbyggingen av næringsparken er i planbeskrivelsen omtalt som viktig for Alver kommune da man kan tilby egnede næringsstomter sentralt plassert i kommunen, som igjen vil tilrettelegger for mange nye arbeidsplasser. For at dette skal kunne videre realiseres, må man ha tilstrekkelig brannvannskapasitet, som nevnt også er en forutsetning i reguleringsplanens § 1.1.3.

Dette er et ønsket tiltak, som vil medføre mange arbeidsplasser i området. Økning i brannvannskapasiteten vil også gi fordeler til lokalsamfunnet for øvrig, da bassenget med tilhørende pumper også vil forsyne Frekhaug-området med brannvannskapasitet.

Fordelene ved at det gis dispensasjon må dermed sies å klart overveie ulempene i dette tilfellet.

Konklusjon:

Den ovenstående gjennomgangen av saken viser at de hensyn bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon. Videre er det tydelig at fordelene ved å innvilge dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Vilkårene for å innvilge dispensasjon er derfor til stede, jf. pbl. § 19-2.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon

- Avstand til nabogrense, jf. Pbl. § 29-4 andre ledd.

I plan- og bygningslovens § 29-4 stilles det krav til tiltakets plassering, høyde og avstand fra nabogrense, så fremt ikke annet er bestemt i plan. I plankart til reguleringsplanen fremkommer det ikke en tydelig byggegrense, utover formålsgrensen til næringsområdet.

Heller ikke i detaljreguleringsplan «Mjåtveit Næringspark», planid: 12562012001 (heretter detaljreguleringsplanen) fremgår det en byggegrense. Omsøkt tiltak plasseres hovedsakelig utenfor planområdet, og i sin helhet utenfor byggegrense fastsatt i plankart. Det er heller ikke fastsatt byggegrense i KPA i området for omsøkt tiltak.

Man faller dermed tilbake på avstandsgrensene fastsatt i pbl. § 29-4 andre ledd, hvor det fremkommer at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense tilsvarende byggets halve høyde, og ikke under 4 meter. Bestemmelsen gjelder ikke bare for byggverk, men også for varige konstruksjoner og anlegg etter pbl. § 30-4 så langt det passer. Således vil brannvannsbasseng også omfattes av pbl. § 29-4 andre ledd, jf. pbl. § 30-4.¹

Bassenget er totalt 6 meter høyt, og det vil derfor være avstandsgrensen på 4 meter som blir gjeldende for omsøkt tiltak.

Ventilkammer plasseres 3,5 meter fra tomtegrense, mens basseng plasseres 4 meter fra tomtegrense. Omsøkte tiltak er plassert nærmere nabogrense enn 4 meter og vil følgelig være avhengig av dispensasjon fra avstandsbestemmelsen.

Vurdering av hensynenes tilsidesettelse – bakenforliggende hensyn

I vurderingen av om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, må man se hen til formålet bak bestemmelsen.

Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg, utsikt og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Bestemmelsen er dermed en viktig styringshjemmel for kommunene².

I dette tilfellet er det snakk om å plassere er brannvannsbasseng 4 meter fra tomtegrensen, og ventilkammer 3,5 meter fra tomtegrensen til gbnr. 322/245. Tiltaket ligger i et større område for næringsvirksomhet, og således vektlegges ikke hensynene til utsikt- og lysforhold i like stor grad som ved et boligområde. Bassenget vil med tilhørende ventilkammer være ca. 6 meter høyt, og dermed ikke skjerme i særlig stor grad sammenlignet med bebyggelsen ellers i området, se bildet nedenfor. Det er heller ingen bebyggelse mot myr/skogområdet som man kan skjerme for, og det er også lite sannsynlig med fremtidig utbygging i naturvernområdet.

Når det gjelder hensynet til miljø og brannsikring, vises det til argumentasjonen ovenfor vedrørende dispensasjon fra § 4.2 i reguleringsplanen. Plasseringen er viktig med tanke på avstanden til Rosselandsvegen 410 (gbnr. 322/245) slik at brannsikkerheten mellom basseng og ventilkammer og eksisterende bygningsmasse ivaretas. Det er 13 meter mellom ventilkammer og nærmeste byggverk.

¹ Merknad til plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd, merknad 6, av Margrethe Lothe Johnson og Julie Gjems Løitegaard..

² Rundskriv H-8/15 Til plan- og bygningsloven § 29-4. Byggverks plassering, høyde og avstand fra nabogrense, s. 3

I alle tilfeller vil tiltaket plasseres med tilstrekkelig avstand og/eller benytte brannskillende bygningsdeler til eksisterende bebyggelse med tanke på tiltak mot brannspredning mellom byggverk, jf, TEK17 § 11-6. Plasseringen er også sentral med tanke på tilkomst, drift og vedlikehold, ref. argumentasjonen ovenfor.



Figur 1: Grovt anslag av tiltakets plassering - illustrerer omkringliggende bebyggelse og miljø

Vi vurderer det derfor slik at hensynene bak avstandsbestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

Dispensasjonsvurderingens interesseavveining

Vi kan ikke se nevneverdige ulemper ved at det tillates slik dispensasjon. For de fordeler tiltaket vil gi, vises det til argumenter fremholdt i de dispensasjonssøknad ovenfor. Det legges til at plasseringen er gjort med tanke på kravet til brannsikkerhet, og således også en fordel ved tiltaket.

Fordelene er klart større enn ulempene og vil ikke få negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Fordelene ved at det gis dispensasjon må dermed sies å klart overveie ulempene i dette tilfellet.

Konklusjon:

Den ovenstående gjennomgangen av saken viser at de hensyn bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon. Videre er det tydelig at fordelene ved å innvilge dispensasjonen er klart større enn ulempene. Vilklårene for å innvilge dispensasjon er derfor til stede, jf. pbl. § 19-2.

Med vennlig hilsen



Ingrid Sagen Tholo
Jurist/rådgiver