



Rambøll Norge As
Wenche Stene Lindberg
Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/3567 - 22/56752

Saksbehandlar:
Josep Gayrbekov
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:
15.08.2022

Løyve til vesentlige terrenginngrep, med dispensasjon - gbnr 304/25 Leirvik

Administrativt vedtak: Saknr: 776/22
Tiltakshavar: Stiftelsen Meland Golf & Naturpark
Ansvarleg søkjar: Rambøll Norge As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav for vesentleg terrenginngrep. Vedtaket et heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for vesentleg terrenginngrep på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om vesentleg terrenginngrep på gbnr 304/1 og 304/25 i form av fjerning av massar, avfall og tømmer/kvister som ikkje samsvarar med vedtak frå 2005 om mellomlagring av jord- og sprengsteinsmassar.

Om tiltaket på gbnr. 304/1 opplyser søkjar følgjande:

Alle tilførte masser inkludert avfallsfraksjoner skal fjernes fra eiendom med gnr./bnr. 304/1 i sin helhet. Øverste 10 cm under masser klassifisert som tilstandsklasse 3 (punkt MG6) skal graves opp og fjernes fra eiendom for å sikre at det ikke foreligger gjenværende stedegne masser som kan være forurenset ved spredning fra tilførte masser. Masser tilsvarende tilstandsklasse 3, inkludert 10 cm av underliggende stedegen skogbunn/morene, må leveres til godkjent mottak for forurensete masser. Alle avfallsfraksjoner må sorteres ut og leveres til godkjent avfallsmottak. Rene jord- og steinmasser tilført eiendommen kan leveres til godkjent massemtak eller tilføres jordtipp hvis dette er iht. vedtak og iht. §32 «Håndtering av næringsavfall» i Forurensningsloven.

Organiske masser/hogst må fjernes i sin helhet fra eiendom med gnr./bnr. 304/1. Hogsten kan med fordel flises opp og benyttes til egnet formål som for eksempel forbrenning i varmeanlegg eller som annen form for bioenergi.

Om tiltaket på gbnr. 304/25 opplyser søker følgende:

Masser med påvist forurensning tilsvarende tilstandsklasse 2 må fjernes i sin helhet fra jordtipp for å redusere risiko for spredning av forurensning i forbindelse med mellomlagring. Dette fordi disse ikke egner seg til formålet som fyllingsmasser da dette medfører forurensningsspredning. Alle avfallsfraksjoner som er tilført jordtippen må sorteres ut og leveres til godkjent avfallsmottak.

Rene jord- og steinmasser i jordtippen kan mellomlagres til egnet formål som for eksempel fyllmasser i forbindelse med vedlikehold og utvikling av golfbanen på eiendom med gnr./bnr. 304/1 iht. vedtak (15.3.2005). I henhold til § 32 i Forurensningsloven skal næringsavfall bringes til lovlig avfallsanlegg eller gjenvinnes slik at det opphører å være avfall eller på annen måte kommer til nytte ved å erstatte materialer som ellers ville blitt brukt. Derfor må masser i jordtippen omdisponeres til formål hvor disse erstatter fyllmasser som ellers ville blitt innkjøpt og transportert inn.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plankravet i KP for Meland pkt. 1.2.

Det vert elles vist til søknaden.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 28.04.2022 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato. Fristen forlengast med den tida saka er på høyring hos eksterne mynde, i dette tilfellet 4 veker. Endeleg frist: 18.08.2022

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som næringsbygningar.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå krav om reguleringsplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om dispensasjon etter *Plan- og bygningsloven § 19-3 Midlertidig dispensasjon* fra kravet om reguleringsplan i kommuneplanen punkt 1.2.1 til å utføre terrenginngrep av vesentlig betydning.

Tiltak med terrenginngrep berører to eiendommer (gnr./bnr. 304/1 og 304/25). Tiltaket er søknadspliktig etter §§ 20-2 og 20-3 da mektighet av tilførte masser på 304/1 er vurdert til mellom 2,1 og 5,5 meter.

Anleggsvirksomheten omfatter utgraving av forurensede masser, utsortering og fjerning av avfallsfraksjoner og flising og/eller fjerning av tømmer/kvister.

Beskrivelse av tiltaket

Formålet med tiltaket er fjerne masser og tømmer/kvister som ikke samsvarer med Vedtak om jordtipp fra 2005 (se Figur 1). Tiltaket er anbefalt gjennomført på følgende måte fordelt på de to berørte eiendommene:

Eiendom med gnr./bnr. 304/1

Alle tilførte masser inkludert avfallsfraksjoner skal fjernes fra eiendom med gnr./bnr. 304/1 i sin helhet. Øverste 10 cm under masser klassifisert som tilstandsklasse 3 (punkt MG6) skal graves opp og fjernes fra eiendom for å sikre at det ikke foreligger gjenværende stedegne masser som kan være forurenset ved spredning fra tilførte masser. Masser tilsvarende tilstandsklasse 3, inkludert 10 cm av underliggende stedegen skogbunn/morene, må leveres til godkjent mottak for forurensede masser. Alle avfallsfraksjoner må sorteres ut og leveres til godkjent avfallsmottak. Rene jord- og steinmasser tilført eiendommen kan leveres til godkjent massemtak eller tilføres jordtipp hvis dette er iht. vedtak og iht. §32 «Håndtering av næringsavfall» i Forurensningsloven [2].

Organiske masser/hogst må fjernes i sin helhet fra eiendom med gnr./bnr. 304/1. Hogsten kan med fordel flises opp og benyttes til egnet formål som for eksempel forbrenning i varmeanlegg eller som annen form for bioenergi.

Jordtipp på eiendom med gnr./bnr. 304/25

Masser med påvist forurensning tilsvarende tilstandsklasse 2 må fjernes i sin helhet fra jordtipp for å redusere risiko for spredning av forurensning i forbindelse med mellomlagring. Dette fordi disse ikke egner seg til formålet som fyllingsmasser da dette medfører forurensningsspredning. Alle avfallsfraksjoner som er tilført jordtippen må sorteres ut og leveres til godkjent avfallsmottak.

Rene jord- og steinmasser i jordtippen kan mellomlagres til egnet formål som for eksempel fyllmasser i forbindelse med vedlikehold og utvikling av golfbanen på eiendom med gnr./bnr. 304/1 iht. vedtak (15.3.2005). I henhold til § 32 i Forurensningsloven skal næringsavfall bringes til lovlig avfallsanlegg eller gjenvinnes slik at det opphører å være avfall eller på annen måte kommer til nytte ved å erstatte materialer som ellers ville blitt brukt [2]. Derfor må masser i jordtippen omdisponeres til formål hvor disse erstatter fyllmasser som ellers ville blitt innkjøpt og transportert inn.

Mulige ulemper ved dispensasjon og gjennomføring av tiltak

Det er ikke identifisert noen direkte ulemper ved gjennomføring av tiltaket, men det er identifisert noen risikomenter forbundet til selve gjennomføringen (Tabell 2). Det er også foreslått korresponderende tiltak for å redusere risikoen.

Tabell 2. Identifiserte risikomomenter, med tiltak for å redusere disse til akseptabelt nivå ved tiltaksgjennomføringen ved Meland golfbane.

. Spred.=spredning; Eksp.=eksponering; X=relevant; -=ikke relevant.

Moment	Risiko	Spred.	Eksp.	Tiltak
-Utgraving -Sortering -Lasting -Transport	Støving	x	x	Ved behov: for å redusere støving fuktes massene ved lett vanning. Massene må ikke bli våte, da dette vil medføre risiko for avrenning.
-Utgraving -Sortering -Lasting	Menneskelig eksponering -Hudkontakt -Inntak (oralt) -Innpusting, gass	-	x	- Anleggsarbeider skal benytte personlig verneutstyr, se tiltaksplanen. - Graveområdet skal avgrensnes slik at tilfeldig forbigående ikke har tilgang til anleggsområdet.
-Utgraving	Spredning via vann i gravegrop, se kap. 9.4	x	-	Tiltak for oppsamlet vann vises sammen med føringer for utgraving i kap. Error! Reference source not found. i tiltaksplanen for forurenset grunn.
-Mellomlagring	Spredning av forurensing ved mellomlagring	x	-	Tiltak for mellomlagring av masser er sammenstilt med øvrige føringer for mellomlagring i kap. Error! Reference source not found. i tiltaksplanen for forurenset grunn.
-Transport	Søl ved transport	x	x	Tiltak for transport er sammenstilt i føringer for transport i kap. Error! Reference source not found. i tiltaksplanen for forurenset grunn.
-Utgraving -Sortering -Lasting -Transport	Akutt forurensing (spill av drivstoff)	x	x	Beredskapsplan for å kunne oppdage, stanse, fjerne og/eller begrense virkningen av akutt forurensning (f.eks. absorbenter for å håndtere akuttutslipp av olje/drivstoff fra maskiner). Ved akuttutslipp/fare for akuttutslipp skal brannvesen kontaktes.

Fordeler ved dispensasjon og gjennomføring av tiltak

Anbefalt tiltaksgjennomføring innebærer fjerning av alle forurensete masser, avfallsfragmenter og tommer/kvister tilført tiltaksområdet på gnr./bnr. 304/1 og 304/25. Dette vil medføre at områdene på eiendom med gnr./bnr. 304/1 istandsettes til original stand hvor stedegne skogbunn/morenemasser avdekkes under tilførte masser. Det medfører også at risikoen for spredning av forurensing eller negativ effekt på økosystem som et resultat at masser/avfall tilført uten samsvar med Vedtak fra 2005 blir redusert, og med stor sannsynlighet neglisjerbar. Gjenværende masser i jordtipp på gnr./bnr. 304/25 vil etter endt tiltak samsvare med Vedtak fra 2005.

Konklusjon

Stiftelsen Meland Golf & Naturpark søker om dispensasjon etter *Plan- og bygningsloven § 19-3 Midlertidig dispensasjon* fra kravet om reguleringsplan i kommuneplanen punkt 1.2.1 til å utføre terrenginngrep av vesentlig betydning på eiendom med gnr./bnr. 304/1 og 304/25.

Naboer vil varsles i forbindelse med byggesøknad etter kap. 20 i Plan- og bygningsloven.

Formålet med tiltaket er fjerne masser og tømmer/kvister som ikke samsvarer med Vedtak om jordtipp fra 2005. Fordelene ved å gi dispensasjon er særlig høye med hensyn på ytre miljø, og det er ikke identifisert noen direkte ulemper ved gjennomføring av tiltak. Fordelene med å gi dispensasjon klart større enn ulempene i forbindelse med dette tiltaket.

Uttale frå anna styresmakt

Saka ble sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det har ikkje komme uttale frå disse.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Grunneigar har følgjande kommentar:

Det vises til mottatt nabovarsel fra Rambøll Norge AS på vegne av Stiftelsen Meland Golf & Naturpark (**Stiftelsen**). Vi representerer grunneier Hui Gruppen AS (**Grunneier**). Grunneier har ingen innvendinger mot at det gis dispensasjon fra plankravet for å kunne gjennomføre opprydding. Dette er i tråd med Grunneiers ønske og krav mot Stiftelsen. Man har således ikke inngitt merknader til nabovarselet som sådan.

Grunneier vil derimot påpeke at enkelte premisser som kommer til uttrykk i søknaden, gjelder uavklarte forhold som Grunneier allerede har adressert i sin klage over Alver kommunes vedtak av 4. september 2021 om godkjenning av tiltaksplan for oppryddingen (sak 906/21). Klagen er fortsatt under behandling. Dette gjelder følgende premisser:

- Dispensasjonssøknaden legger til grunn at det er mellomlagret jord- og sprengsteinmasser i deponiet i samsvar med daværende Meland kommune sitt vedtak av 15. mars 2005 (**2005-vedtaket**). I utfyllende klage fra Grunneier av 27. oktober 2021 har Grunneier bedt Alver kommune om å vurdere hvorvidt dette premisset er korrekt. Det vises til punkt 6 A i vår utfyllende klage av 27. oktober 2021. Grunneier ønsker avklart hvorvidt de såkalte 2005-massene, så langt de er rene, kan anses lovlig deponert.
- Disposisjonssøknaden legger, om enn med visse forbehold, til grunn at også *ytterligere* masser skal kunne tilføres deponiet på bnr. 25 i kraft av 2005-vedtaket, både i forbindelse med oppryddingen på bnr. 1 og i forbindelse med fremtidig drift av golfbanen. Dette premisset er etter Grunneiers syn uansett uriktig, av de grunner som er redegjort for i punkt 6 B i den utfyllende klagen av 27. oktober 2021 samt i vår oppfølgende merknad av 7. januar 2022 (brevets siste hovedavsnitt).

Ingen av de ovennevnte premisser fremstår egentlig som nødvendige for dispensasjonssøknaden som sådan. Det samme gjelder søknadsbrevets argumentasjon for hvorfor ytterligere massetilførsel bør kunne tillates, når det samtidig presiseres at "jordtippen og drift av denne er ikke en del av dispensasjonssøknaden". Når disse temaene likevel tas opp, ser Grunneier en risiko for at et dispensasjonsvedtak, hvor Alver kommune kanskje heller ikke vil finne grunn til å

kommentere dem nærmere for vedtakets del, kan skape uklarhet om hvorvidt kommunen likevel har tatt stilling til dem indirekte. Derav herværende påpekning av sammenhengen med Grunneiers klage i sak 906/21, idet man forutsetter at Alver kommune vil se de to sakene i sammenheng og ta stilling til disse spørsmålene i enten i den ene eller annen sak.

Vi ber om at herværende brev inntas som dokument i dispensasjonssaken. Ved spørsmål kan det selvsagt gjerne tas kontakt.

Med vennlig hilsen

HOFFMANN THINN Advokatfirma AS



Anders Skage Thinn
Advokat MNA

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Dispensasjon

Vesentleg terrenginngrep krev dispensasjon frå plankravet. Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Omsynet bak kravet om at det skal utarbeidast reguleringsplan er tanken om å oppnå ei heilskapleg arealstyring, der alle naudsynte forhold vert grundig vurdert i ein reguleringsplanprosess. I ein reguleringsplanprosess har både kommunen og innbyggjarane større føresetnadar for å kunne vurdere konsekvensane av nye tiltak.

Omsyna bak plankrava er mest aktuelle ved irreversible tiltak slik som utbygging i eit område eller inngrep i terreng. Omsyna slår ikkje inn ved tiltak som inneberer graving i tilførte, forureinande jordmassar som i utgangspunktet ikkje høyrer til i området. Hensikta er å tilbakeføre området til godkjent tilstand. Søkjar har og identifisert risikomomenta ved terrenginngrepet, og vurdert risikoreduserande tiltak.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet.

Plassering

Tiltaket vort godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Merknad frå grunneigar

Grunneigar ynskjer å få avklart om dei resterande massane er lovleg deponert, og om eventuelle framtidige tilføringar vil vere i samsvar med vedtaket av 15. mars 2005 om etablering av jordtipp. Desse spurnadene gjeld den del av jordtippen som ikkje omfattast av omsøkte tiltaket og er ikkje noko som blir teke stilling til her.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommun vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er

motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/3567

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Rambøll Norge As	Postboks 427	0213	OSLO
Stiftelsen Meland Golf & Naturpark	Skøyen Leirvik gard	5918	FREKHAUG