



Seim Eiendomsutvikling AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/3273 - 17/4028

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:
10.02.2017

Løyve til mellombels lagring av sprengt stein gbnr 172/26 Hopland

Administrativt vedtak. Saknr: 056/17

Tiltakshavar: Seim eiendomsutvikling AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om mellomlagring av sprengt stein på eigedom gbnr 172/26 innanfor område BF1 i reguleringsplan for Sjøvold som er under arbeid.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plankrav i arealdelen i kommuneplanen for Lindås kommune 2011-2023.

Det vert elles vist til søknad motteken 13.10.16 og supplert 17.11.16, 17.01.17, 27.01.17 og 07.02.17

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 27.10.17, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

- **Dispensasjon frå gjeldande plan**
Tiltaket er plassert i område som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til byggjeområde for bustader og er omfatta av det generelle plankravet i punkt 1.1 i føresegnene til planen. Då reguleringsplanarbeidet som er starta opp for området ikkje er ferdig, må det søkjast om dispensasjon frå plankravet før tiltaket kan setjast i verk. Ved utviding av avkjørsle etc., utan at dette er i samsvar med gjeldande reguleringsplan, må det søkjast om dispensasjon frå reguleringsplanen for Seim skule.

Søknaden vert send på høyring. Statens vegvesen sin uttale vil verta lagt til grunn.



- Det er opplyst at det ligg føre tinglyst erklæring til å nytta privat veg fram til eigedomen. Vegen går over eigedomane gbnr 172/10 g 172/62. Vi ber om at desse eigedomane også vert varsla om tiltaket.
- Omfanget av tiltaket må visast på situasjonsplanen og det må leggjast ved terrengprofil over området som viser eksisterande terreng og kva nivå det skal fyllast opp til.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 17.01.17, 27.01.17 og 07.02.17.

Ansvarleg søkjar og andre involverte føretak må registrere avvika i sitt internkontrollsystem og treffe tiltak for å unngå gjentakning.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.02.17 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker.

Planstatus

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankrav i arealdelen i kommuneplanen. Tiltaket krev dispensasjon frå krav om opparbeiding av kryss i samsvar med detaljregulering for; Seim skule med utbetring av Fv 402.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjon fra plankrav i Arealdelen av kommuneplan 2011-2023.

Det søkes herved om dispensasjon fra formålet *Bustadområde* for mellomlagring av ca 150 lastebil lass med sprengstein.

Steinmasser er overskuddsmasser fra tomter i Nedre Mangerbua .

Vi mener hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt fordi steinmasser er planlagt brukt ifb. Framtidige Boligformål og infrastruktur på eiendommen.

Vi har vurdert ulemper oppimot fordelene ved å gi dispensasjon og mener fordelene med å bruke disse steinmassene er vesentlig større en ulempene og er dermed av den oppfatning vilkårene etter pbl § 19-2 er tilstede.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 11.10.16:

Reguleringsplan for Sjøvold gnr. 172 bnr. 26 og 6 m. fl – Seim – Lindås kommune. Søknad om lagring av rein sprengt stein på området BF1

Vi viser til Dykkar søknad av 23.09.16 om lagring av reine steinmasser i området BF1 i reguleringsplanen for Sjøvold, gnr. 172, bnr. 26 og 6 m. fl. på Seim i Lindås kommune.

Statens vegvesen har i vår uttale til varsel om oppstart av planarbeidet for Sjøvold vist til våre krav til reguleringsplanen for naboeigedomen Nilshøyen bustadfelt som og har tilkomst via den private vegen Lurevegen fram til kryss med fylkesveg 402 på Seim.

I reguleringsplanen for Nilshøyen bustadfelt er det sett rekkjefølgjevilkår om at det må etablerast fortau langs fylkesveg 402 frå den austlegaste avkøyringa til bustadfeltet og fram til fotgjengarfeltet ved Seim skule. Etter det vi har fått opplyst er fortauet langs fylkesveg 402 bygd, men det er ikkje etablert tilfredsstillande kryssing for mjuke trafikantar i krysset mellom fylkesveg 402 og den private vegen Lurevegen. Framlegget til reguleringsplan for Sjøvold har ikkje vore ute til offentleg høyring enno og er derfor ikkje formelt godkjend.

For området gjeld reguleringsplan for Seim skule og utbetring av fylkesveg 402 (Plan-ID 1263-201005) godkjend 2012 og reguleringsplan for Seim barnehage (Plan-ID 1263-200812) godkjend i 2008.

Fortauet langs den private vegen Lurevegen er bygd fram mot krysset med fylkesveg 402 slik det er regulert i reguleringsplanen for Seim barnehage. Langs austsida av fylkesveg 402 vert det no bygd eit fortau forbi avkøyringa til eigedomen gnr. 172, bnr. 37 med utgangspunkt i eksisterande veg. På reguleringsplanen for Seim skule er fylkesvegen flytta mot aust og utforminga av krysset er endra i forhold til eksisterande veg. Vi ser det derfor slik at tiltak i krysset mellom fylkesveg 402 og Lurevegen må gjennomførast ut frå eksisterande veg.

For at Statens vegvesen skal kunne akseptere at det vert gjeve løyve til transport av stein fram til området BF1 i reguleringsplanen for Sjøvold må det gjennomførast tiltak i eksisterande kryss mellom fylkesveg 402 og Lurevegen som oppfyller krava til teknisk utforming i samsvar med handbok N100.

I tillegg må det sikrast tilfredsstillande kryssing for mjuke trafikantar av fylkesveg 402 ved krysset med Lurevegen slik at mjuke trafikantar ikkje må krysse i det utflytande kryssområdet. For å få det til må fortauet langs Lurevegen forlengast 15-20 meter langs austsida av fylkesveg 402.

Då fylkesveg 402 og krysset mellom fylkesveg 402 og Lurevegen ikkje er bygd i samsvar med godkjend reguleringsplan for Seim skule må det søkjast Lindås kommune om dispensasjon frå godkjent reguleringsplan for å kunne gjennomføre naudsynte tiltak i krysset mellom fylkesveg 402 og Lurevegen.

Dersom desse tiltaka ikkje vert gjennomført kan Statens vegvesen ikkje tilrå at det vert gjeve løyve til transport av steinmasser inn til område BF1 i framlegg til reguleringsplan for Sjøvold.

Etter at Lindås kommune har gjeve dispensasjon for dei nemnde tiltaka må det utarbeidast ein byggeplan og ein arbeidsvarslingsplan som skal godkjennast av Statens vegvesen før arbeidet kan gjennomførast.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 172 bnr. 186 ved brev av 04.10.16:

Vegen frå hovudvegen og forbi Seim barnehagen, inn mot reguleringsområdet, er ein privat veg. Vegen blir i dag brukt som adkomsveg til Seim barnehage og bebuarar rundt barnehagen, etter avtale med grunneigarar. Seim barnehage har stått for kostnader i samband med opprusting av vegen, samt nytt fortau frå hovudvegen og bort til barnehagen. Dette i samband med bygging av ny barnehage, som stod ferdig jan 2011.

Vi reknar med at mellomlagring av steinmasser vil medføre ein del tungtrafikk på vegen.

Eit parti av vegen, som ligg ved sidan av uteområdet vårt, er delvis byrja å "sige" ut. Årsaken til dette er mykje vatn som samlar seg på oversida av vegen og "grev seg" bane under vegen og ned mot barnehagen. Vi er bekymra for at mykje tungtrafikk skal gjere skade på vegen. I så fall er dette kostnader som utbyggjar må ta.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 13.10.16. Tiltakshavar opplyser at:

Vi har fått en merknad fra Seim Barnehage som legges ved. her skriver de at et parti av veien har startet å «Sige» ut og de er bekymret for at dette kan bli være med trafikk fra lastebiler.

Ved Befaring ser jeg ingen «Sig» i verken Vei eller Fortau, det er litt jord som har løsnet fra skråning og trafikk i område påvirker ikke dette.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke den 27.01.17 .

Av innsendt kart går det fram at massar skal mellomlagrast i område BF1 i planlagt reguleringsplan.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Eksisterande innkjørsel til eigdommen vert nytta i forbindelse med tiltaket.

Terrenghandsaming

Tiltaket omfattar mellombels lagring av stein i område BF1 i opptil 2 år. Område skal seinare settast i stand i samsvar med framtidig reguleringsplan eller tilbakeførast til dagens situasjon dersom reguleringsplan ikkje vert realisert.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

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, jf. pbl. § 19-2 (4). Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at reguleringsplan for området er under arbeid og planlagt ferdigstilt i næraste framtid. På grunn av overskot av stein i eit anna prosjekt ynskjer utbyggjar å flytte stein til framtidig byggjeområde allereie no, for å sleppe ekstra transport av massar fram og tilbake og soleis generere mykje ekstra tungtrafikk. Tiltaket har difor praktiske, trafikkmessige og miljømessige gevinstar ved at det gjevast løyve til å mellomlagre stein på området fram mot oppstart av tiltak i framtidig reguleringsplan.

Kommunen finn ikkje at omsynet det dispenserast frå vert vesentlig tilsidesett då reguleringsplan er under arbeid og sannsynlegvis vert vedteke innan kort tid.

Når det gjeld krav om opparbeiding av kryss i samsvar med detaljregulering for Seim skule, meiner kommunen at dette må gjerast gjennom den pågåande planprosessen og ikkje gjennom ei enkeltsak for midlertidige tiltak. Kommunen vil og gå i dialog med Statens vegvesen i samband med den pågåande planprosessen i forhold til kryssløysing og løysing for kryssing av vegen for mjuke trafikantar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå plankrav i kommuneplanens arealdel og frå reguleringsplan for opparbeiding av kryss.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert i område BF1. Det kan ikkje lagrast stein nærare nabogrense enn kva som er regulert i plan og bygningslova.

Visuelle kvalitetar

Det er ikkje sendt inn terrengsnitt som viser korleis tiltaket vil tilpassast omgivnadane. Det er opplyst om at mengde stein som skal mellomlagrast er på om lag 1500 m³. Området stein skal lagrast på ei i underkant av 2mål. Lagring av stein må utførast på ein måte som er til minst mogleg sjenanse for naboar.

Nabomerknad

Nabomerknad dreiar seg om i kva grad vegen som skal nyttast til transport av massar tåler belastninga av tungtrafikken. Tiltakshavar har opplyst at tiltaket ikkje vil medføre skade på vegen.

Tryggleik

Det er barnehage like ved eigdommen som skal nyttast til lagring av stein og området er delvis allereie etablert som bustadområde. Det er svært viktig at tiltakshavar sikrar byggjeområdet på tilfredsstillande vis både når det utførast arbeid og etter arbeidstid, når det ikkje er aktivitet i byggjeområdet.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon for plankravet i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan for Seim skule for mellomlagring av sprengt stein. Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 b vert det gjeve løyve til mellomlagring av stein på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke 27.01.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Løyvet gjeld for inntil 2 år. Innan utløp av fristen må det ligge føre løyve til planering/bygging eller massane må være fjerna.**
- 3. Tiltaket må stette dei vilkåra om visuelle kvalitetar, omsyn til nabomerknad og tryggleik som kommunen har vurdert i løyve til tiltak.**

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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.

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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/3273

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar

til kommunen. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest. Når det står att mindre vesentlege arbeid, kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Seim barnehage	Lurevegen 171	5912	SEIM
Statens vegvesen, Region vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER

Mottakarar:

Seim Eiendomsutvikling AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
---------------------------	--------------	------	------