

Lindås kommune
Areal- og miljøeininga
Postmottak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Bergen, 15. januar 2016
Vår ref.: 2928164.1-133144 ALSLAR/ALSLAR
Ansvarlig advokat: Lars Selmar Alsaker

LINDÅS KOMMUNE	
Klassifisering	
18. 01. 2016	
Arkivnummer 14/4169	Tilleggsnotat

SØKNAD OM VEDTAK I SAMSVAR MED PLBL. § 18-8, 3. LEDD – SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLBL § 18-1, 1. LEDD B)

Vårt advokatfirma representerer Mongstad Vekst AS, Mongstad Eiendomsselskap AS og Mongstad Administrasjon AS.

Mongstad Vekst AS (984 607 644), Mongstad Administrasjon AS (org nr. 934 999 029) og Mongstad Eiendomsselskap AS (960 186 605) samarbeider om utviklingen av nye industriområder i området omfattet av kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (plan id. 1263-200905).

Samarbeidet omfatter også utvikling av infrastruktur som vei, vann og avløp. Også andre aktører i planområdet har deltatt i samarbeid omkring videre infrastrukturutvikling. Man har kommet langt i sonderingene for inngåelse av en utbyggingsavtale, og mulighetene synes å være gode til å komme i mål med en avtale.

Men for det tilfellet at en utbyggingsavtale ikke skulle komme i stand, trenger utbyggerne trygghet for at refusjon i så fall kan kreves etter reglene i plan- og bygningsloven.

Grunnet etterspørsel etter oljerelaterte industritomter er det av stor betydning å komme raskt i gang med utviklingen av infrastruktur i de aktuelle områdene.

De aktuelle infrastrukturtiltakene er utbedring av den såkalte samanbindingsvegen, herunder gang- og sykkelvei samt nytt kryss i østlig ende av samanbindingsvegen og utbedring av veg sørover mot Odfjell. Det skal også etableres veg mellom Storemyra og Statoils industriområde. Videre vil det være tale om etablering av infrastruktur for vann, avløp og overvann. Denne infrastrukturen vil i størst mulig grad bli lagt i tilknytning til veiene. Planene vil bli koordinert med kommunens planer, blant annet for nytt renseanlegg.

Søknad om kommunens samtykke til at refusjonstiltak kan påbegynnes selv om refusjonsmateriale ikke er godkjent av kommunen

Kostnadene med utviklingen av vei, vann og avløp vil bli fordelt i samsvar med reglene om refusjon i plan- og bygningsloven. Det arbeides med sikte på å få til en utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneierne, men for ikke å tape adgangen til å fremme krav om refusjon søkes det med dette, med hjemmel i plbl. § 18-8, 3. ledd om kommunens samtykke til at refusjonstiltakene kan påbegynnes selv om refusjonsmateriale etter plbl. § 18-8, 1. ledd, jfr. SAK kap 17, ennå ikke er godkjent av kommunen.

Søknaden her anses å omfatte samtlige refusjonstiltak knyttet til vei, vann og avløp (både overvann og sanitærvann) innen følgende planområder:

- Kommunedelplan for Lindåsneset, plan-ID 1263 200905
- Reguleringsplan for Storemyra, plan-ID 1263 201110
- Reguleringsplan for Storhamn Mongstad, plan-ID 1263 201102
- Reguleringsplan for Statoil industriområde, plan-ID 1263 201307
- Reguleringsplan for Mongstad Sør, plan-ID 1263 12121983

Både plansituasjonen og de planlagte infrastrukturtiltak byr på komplekse utfordringer både av teknisk, budsjettmessig og rettslig karakter. Det vil derfor kunne ta en viss tid å få utarbeidet det refusjonsmateriale som lov og forskrift krever. Både tiltakenes karakter og betydningen av fremdrift tilsier at det er rom for å innvilge kommunalt samtykke i samsvar med plbl. § 18-8, 3. ledd.

Det bes om at kommunens saksbehandling av denne henvendelse prioriteres.

Søknad om dispensasjon fra plbl. § 18-1, 1. ledd b)

Etter plbl § 18-1, 1. ledd b) kan kommunen ikke kreve nedlagt større avløpsrør, herunder også overvannsledning, med større diameter en 305 mm. Formålet med denne bestemmelsen er at kommunen ikke skal kunne pålegge enkeltaktører å bekoste infrastruktur med større dimensjoner enn det som er nødvendig. Normalt vil avløpsrør med en slik dimensjon være tilstrekkelig.

I et industriområde som Mongstad vil imidlertid en slik dimensjon på avløpsledninger og overvannsledninger være langt fra tilstrekkelig til å tjene behovet.

Refusjon kan kun kreves for tiltak kommunen har anledning til å pålegge i medhold av plbl § 18-1. Normalt vil en derfor ikke kunne kreve refusjon for kostnaden til avløpsrør og overvannsrør med større dimensjon enn 305 mm. I denne saken, og med de behov som må legges til grunn i et ekstraordinært industriområde som Mongstad, må det imidlertid måtte være grunnlag for kommunen å pålegge rørdimensjoner over 305 mm, og at dette legges til grunn for refusjonsoppjøret.

Det søkes derfor dispensasjon, etter plbl. § 19-2, fra nevnte bestemmelsen i plbl. § 18-1, 1. ledd b), jfr. plbl. § 18-3, 18-5, 18-6, slik at det kan kreves refusjon for rørdimensjoner på opp til 1200mm. Dette er den nødvendige dimensjon for de største overvannsledninger i dette tilfellet. Stikkledninger og vanlige avløp vi ha dimensjoner som ligger innenfor lovens ramme.

Søknaden om dispensasjon er ikke i konflikt med formålet til bestemmelsen. Formålet er at det ikke skal kunne kreves infrastruktur med større dimensjoner enn det som er nødvendig, og dermed også at refusjonsdebitorene ikke skal kunne belastes med større kostnader enn nødvendig.

I dette tilfellet er det imidlertid behov for større rørdimensjoner. Alternativ vil det måtte legges ned mange 305 mm-rør. Dette vil både kreve mer areal og være dyrere både for utbygger og

Øvrige refusjonsdebitorer. Dispensasjonssøknaden fremmer således lovens formål, og er klart med til fordel enn til ulempe. Lovens vilkår for å innvilge dispensasjon er da til stede.

Vi vil be om at kommunen behandler denne dispensasjonssøknad sammen med godkjenningen etter plbl § 18-8, 3. ledd.

Som det ses av kopilisten er samtlige hjemmelshavere med eiendom i overnevnte planområder nabovarslet om sakene med kopi av dette brev. Lovlig nabovarsling har således funnet sted. Det anmodes om at eventuelle uttalelser sendes til undertegnede, eller til kommunen, **innen to uker** fra mottaket av dette brev.

Skulle det være spørsmål i tilknytning til denne saken bes det som at det tas kontakt med daglig leder Børge Brundtland i Mongstad Vekst AS - borge.brundtland@mongstadvekst.no

Undertegnede kan også kontaktes.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA



Lars Selmar Alsaker
advokat, partner

Kopi:

- Ametco Eiendom AS, Postboks 8 Haugenstua, 0915 OSLO
- BKK Nett AS, Postboks 7050, 5020 Bergen
- Wellconnection Mongstad AS / Frank Mohn Mongstad AS, Storemyra 279, 5954 MONGSTAD
- Mojo Eiendom AS, Indre Arna-vegen 177, 5261 INDRE ARNA
- Mongstad Administrasjon AS, Storemyra 162, 5954 MONGSTAD
- Mongstad Eiendomsselskap AS, Storemyra 162, 5954 MONGSTAD
- Mongstad Vekst AS, Storemyra 251, 5954 MONGSTAD
- Myra Eiendom AS, Dyrholten 32-34, 5954 MONGSTAD
- Sjøfront Eiendom AS, Litlås 2, 5954 MONGSTAD
- Statoil ASA, Postboks 8500, 4035 STAVANGER
- Storemyra 239 AS, Hagellia 6, 5914 ISDALSTØ
- Storemyra 247 AS, Wernersholmvegen 49, 5232 PARADIS