



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
050/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023

Gnr. 15, bnr. 977 - Rivingsarbeid, ombygging/vedlikehold/fasadeendring av eks. hall - Åkravegen 125B

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra samme lovs

§ 12-4, herunder rekkefølgekrav om opparbeiding av ny Grindhaugveg.

Søknaden gjelder riving og gjenoppbygging av deler av industribygg.

Hovedutvalg teknisk og miljø 30.05.2023:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 050/23 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra samme lovs § 12-4, herunder rekkefølgekrav om opparbeiding av ny Grindhaugveg.

Søknaden gjelder riving og gjenoppbygging av deler av industribygg.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

Søknad og saksopplysninger

Adresse Åkravegen 125B	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 977
Bebygd areal (BYA)	350 m ²	
Bruksareal (BRA)	350 m ²	

Plangrunnlag

Plantype: reguleringsplan

Planformål: Industri/lager

Utnyttingsgrad: 50 %

Byggehøyde: Kote 24

Innkomne merknader

Eier av 15/582 har følgende merknad:

«Ser i skriv fra Åkra Sementstøperi at virksomheten har brukt eksisterende vei i flere tiår, noe som er

riktig, men trafikkbildet er vesentlig endret mtp mengde trafikk og størrelse på dagens kjøretøy/tungtransport.

Vi har selv vært i kontakt med Åkra sementstøperi, og kommunen ang. trafikk sikkerhet langs gjeldene vei. Dette gjelder spesielt østre del av Åkraveien, som ikke har fortau, men brukes som skolevei for mange barn.

Det er omsider laget en fartsdump her, etter flere år med purring fra vår side, men dette tiltaket oppleves som minimalt, med tanke på all den tungtransporten som foregår langs skoleveien uten fortau.

Vi har også spørsmål om det er vurdert hvor vidt denne veien tåler belastningen fra de tunge

kjøretøyene. Betongbilene nå, har en betydelig høyere vekt i dag, enn for noen tiår siden, pga. betydelig høyere lastekapasitet. Det samme gjelder biler som benyttes til transport av sand og tørrstoff til fabrikken, disse har store problemer med å klare svingen i østre del av Åkraveien pga. lengde/størrelse.

Bilene kan heller ikke passere hverandre uten å benytte tun/innkjørsel hos beboer langs veien. Det

sier seg selv at dette truer trafikk-sikkerheten til skolebarn og andre myke trafikanter langs veien.

Finnes det dokumentasjon på at denne veien er tilstrekkelig dimensjonert for tyngden/størrelsen på kjøretøyene som benyttes? og er gjeldene regelverk/trafikk-sikkerhet for skolevei tilstrekkelig vurdert

fra kommunen sin side her?

Ønsker dere velkommen på befaring til Åkraveien.»

Eier av 15/1476 har følgende merknad:

«Veien opp til Håstø sementstøperiet må bedres. Den er for smal og farlig for at så store kjøretøy skal

kunne bruke den. Vi er bekymret for myke trafikanter langs denne veien, siden den er så smal og uten fortau.»

Eier av 15/1476 har følgende merknad:

«Vi er bekymret for myke trafikanter langs denne veien, siden den er så smal og uten fortau. Det er mye tungtrafikk, noe burde gjøres.»

Eier av 15/813 har følgende merknad:

«Det er riktig at veien det refereres til har fungert i flere 10år, men størrelsen på kjøretøy og mengde

trafikk har økt veldig. Etter at vi flyttet inn i Åkravegen har vi midlertidig innfunnet oss med denne trafikken da det ble sagt at tungtrafikken skulle legges til ny og større vei. På det 15 årene vi har bodd her har det fortsatt ikke kommet ny vei og vi ser at trafikken har økt. De største bilene har

problemer med å komme seg gjennom svingen i østre del. Østre del er smalere, har ikke fortau og vi

som bor her har direkte utkjørsel til Åkravegen. Barna som bor her har dette som eneste vei til skole

og venner. At tungtrafikken skal gå så tett oppi skolen og gjennom Åkravegen som så mange barn

har som skolevei oppleves ikke som trygt. Særlig ved skolestart og skoleslutt er det veldig

uoversiktlig og mange barn som kommer fra alle kanter nede ved Grindhaug skole. Vi har forståelse

for Åkra sementstøperi, men vi må tenke på våre og fremtidige barn/skolebarns sikkerhet. En ting er

sikkert: all utvikling hos støperiet i fremtiden kommer til å gi økt trafikk i Åkravegen. Vi ønsker alt godt

for støperiet og håper kommunen tar ansvar og gjør det løselig for støperiet å komme seg ut på en

vei som blir bedre tilpasset trafikken. Vi trenger både støperiet og sikkerheten.»

Eier av 15/992 har følgende merknad:

«Har en merknad til at vegen har fungert i mange 10 år,

Her kommer det vel an på hvilken øyne som ser det, eksisterende veg er ikke optimal og har vel aldri

vært bygget for tungtrafikk, så langt jeg kan huske er dette en gammel kjerrevei som en gang ble

asfaltert. Vegen er smal og det er veldig mye tungtrafikk til alle døgnets tider.

Vi som bor i nabolaget har håpet i mange år at omkjøringsvegen skulle komme og at det skulle løse problemet men det ser det ut for at vi kan glemme.

Samtidig virker det urimelig at en bedrift alene skal bygge nye vei på grunn av at de ønsker å

oppgradere bygningsmassen. Her burde kommunen gått i dialog med bedriften for å finne en felles

løsning og ikke bare kaste alle kostnadene for oppgradering av tilkomst på bedriften som har

eksistert i mange 50-60 år på samme adressen.»

Eier av 15/1326 har følgende merknad:

«Eg har ingen merknader direkte knytta til varsel om endring av bygg og anlegg, men

reknar med at bygg- og anleggsendring skjer innanfor dei vedtak som er gjort i plan 2024-7 Håstø, (del D: Område industri/lager, §27-§36).»

Tiltakshavers tilsvar:

«Veg kostnad

Kravet om opparbeiding av veg er urimelig kostbart og er ikke gjennomførbart for vår virksomhet. Fra

Vassbakk & Stol (e-post Ragnar Laugen 01.11.22) har vi fått vite at estimert kostnad for vegbygging i

dette området er fra 20-25 000,- pr. meter. Det er **ikke** avklart om dette er prisestimat for vanlig veg i

boligområde, eller en større veg slik regulering viser. Med omtrent 500 meter over jordene fra

Grindhaugvegen opp til bedriften, dreier dette seg om 10-12 millioner kroner, i tillegg kommer

utkjørsel over elv. Vi mener **at** kravet om vegbygging er svært urimelig i forhold til det søkte tiltakets

omfang.

Hva er fordel med tungtransport i Grindhaugvegen istedenfor Åkravegen?

Å bygge forlengelse av Grindhaugveien opp til bedriften, vil bare føre til at vi flytter problemet med tungtrafikk til andre naboer langs denne vegen. Østre del av Grindhaugvegen mangler også fortau.

Det bor mange langs denne veien også, som vil reagere på samme måte som naboene i Åkravegen.

Barn skal til skolen i dette området også. I tillegg er ingen der vant til trafikken fra vår virksomhet, protestene vil sannsynlig være mye større. Det aller meste av vår trafikk går nordover, vi henter sand

og singel på Sevland og det meste av kundemassen skal ha leveranser nordover. Alle våre

leverandører kommer fra nord. Vår trafikk må gjennom Åkrehamn sentrum uansett om trafikken opp

til bedriften går fra Åkravegen eller Grindhaugvegen. Interessekonflikt mellom industri og

privatboliger er et kjent tema, og eneste løsning på problemet i dette tilfellet slik jeg vurderer det, er

å bygge omkjøringsvegen som planlagt.

Reguleringssituasjon

Kommunens regulering fra 60-tallet og til i dag, har aldri tatt hensyn til at veg bør planlegges og bygges med tanke på både privatbebyggelse og industrien som allerede er etablert i området. Det var bare en håndfull boliger i området når bedriften ble etablert i 1956. Helsestasjon, skole og tettbebyggelse av eneboliger har blitt bygget, men veiregulering og veibygging har **ikke** stått i forhold

til dette. Sykkel og gangsti har ikke vært prioritert. Sykkel og gangsti behøver heller ikke følge trafikkveien 100%, men kan gå mellom huser og eiendom og møte Stølavegen/Åkravegen /Gjerdestykket. Kanskje det også kunne etableres en møteplass med fortau for stor bil i østre

Åkraveg? Svingen øst i Åkravegen kan reguleres til bredere veg. Vi stiller oss positive til å bidra i slike

tiltak, men forventer da at kommunen gjennomfører regulering først.

Hastighet og oversikt over trafikkbildet

Vi har full forståelse for bekymring for tungtrafikk og barns ferdsel langs veg. Storbiler kjører svært langsomt i dette området og er svært oppmerksom på myke trafikanter. Sjåførene har god oversikt og ser over hekker og gjerder og ser gående syklende tidlig i trafikkbildet. De legger lettere merke til

om et barn er på veg ut fra en innkjørsel. I personbil har man betydelig dårligere oversikt. Det må i denne sammenheng bemerkes, at det er mange hekker som med fordel kunne bli klippet, slik at oversikten blir bedre.

De farligste situasjonene langs veien oppstår gjerne ved høy fart. Våre observasjoner er at enkelte personbiler har høy fart etter forholdene, særlig i tidsrommet der barna kjøres til skolen. På grunn av

smal veg, trang sving, møtende trafikk og myke trafikanter langs veien, er det også umulig å ligge så

høyt som 30 km/t, som er fartsgrensen i dette området. Fartshumper som er etablert fører til at tungtrafikk må ned i gangfart, ca. 5 km/t, mens personbiler opprettholder 20-30 km/t. Sjåfører av personbiler har et like stort ansvar som tungtransporten i å sørge for trygge forhold langs østre del av

Åkravegen.

Veg kvalitet

Åkravegen er klassifisert som BK10, noe som innebærer at tungtrafikk kan kjøre med vanlig last.

Vegen har hatt belastningen av tungtransport i alle disse årene og er av god kvalitet, slik vi vurderer

det. Vi ser ikke at vegen gir etter på noe vis.

I alle år har vi tatt hensyn til nabolag og har forståelse for deres opplevelse av trafikkbildet. Som bedrift er vi også svært lite tilfreds med vegforholdene, men vi må forholde oss til situasjonen slik den er. Vi håper også at vi kan ivareta godt naboskap og at vi i fellesskap kan finne forbedringer som

kan gjennomføres, all den tid omkjøringsveien lar vente på seg.»

Kommunens vurdering

Naboene påpeker den uheldige trafikksituasjonen i området. Kommunen viser til dispensasjonsvurderingen.

Dispensasjon

- Det søkes om dispensasjon for planbestemmelsens § 71, som uttrykker at Grindhaugvegen med tilhørende anlegg skal sikres opparbeidet som vist i planen før utbygging innenfor planområdet kan skje.
- Søkerens begrunnelse:

«I dette tilfellet må det vurderes om det er grunnlag for å kreve utbygging av vegnettet når det

allerede er et vegnett til bedriften som fungerer og som har eksistert i mange 10-år.

Kravet om opparbeiding av veg er urimelig kostbart og er ikke gjennomførbar for vår virksomhet. Vi

mener også at kravet er svært urimelig i forhold til tiltakets omfang.

Tiltaket det søkes om er en oppgradering/ombygging av eksisterende gammelt bygg og det er et lite

omfattende tiltak, som ikke vil medføre økt aktivitet ved bedriften.

Eksisterende bygg fra 70-tallet er trekkfullt, lekker i tak, har uregelmessig gulv og har for lav takhøyde

til effektiv og sikker bruk av truck. (I dag må truckfører senke gaflene for å unngå sammenstøt med

drager i tak, noe som medfører fare for skade på utstyr og person.) Se vedlagte bilde.

Det vises også til at Garvik-gruppen har fått dispensasjon fra opparbeiding av Grindhaugvegen i

samme plan, noe som taler for at det gis dispensasjon i dette tilfellet også.»

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl. § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Bakgrunnen for rekkefølgekravet er at vegsystemet i området er dårlig, og ikke tilpasset den trafikkmengden som er i området. Trafikksikkerheten i området er følgelig ikke god nok. Enhver ny utbygging vil medføre økt trafikk, som igjen vil forverre trafikksituasjonen og trafikksikkerheten. Hensynet bak bestemmelsene i rekkefølgekravet er følgelig å stoppe ethvert tiltak/ny utbygging som medfører trafikkøkning, før rekkefølgekravet er sikret.

I tilknytning til endring nr. 4 i reguleringsplan 2024-4 Håstø, ble det bl.a. fra daværende Fylkesmann i Rogaland - nå Statsforvalteren - uttalt at utvidelse av sementstøperiets virksomhet, vil kunne gi økte konflikter i området, både i forhold til støy m.m., men også i forhold til økt tungtransport gjennom boligområdet. Fylkesmannen uttalte også at kommunen bør vurdere om dette er rett lokalisering for denne type virksomhet, og viste da til konfliktene knyttet til støv, støy og risiko for utslipp, herunder at disse forholdene ville begrense bedriftens ekspansjonsmuligheter.

Tiltaket gjelder riving og reoppføring av et bygg i tilnærmet samme størrelse som dagens bygningsmasse. Det vises da til at eksisterende bygningsmasse med et samlet byggeareal på ca. 290 m² BYA skal rives (330 m² BRA), og erstattes med et nytt bygg på ca. 350 m² BYA. Tiltakshaver har videre opplyst at tiltaket ikke medfører økt produksjon, og heller ikke økt trafikk. Derimot er bygget nødvendig for å tilby selskapets ansatte bedre og trygge arbeidsforhold, herunder et bygg

som imøtekommer en forsvarlig standard med tanke på dagens maskiner. Det vises i den forbindelse til at eksisterende bebyggelse er gammel og uhensiktsmessig.

Hensynet bak rekkefølgekravet er å hindre tiltak som medfører økt trafikk før Grindhaugvegen er etablert. Det vurderes slik at tiltaket ikke medfører særlig endring i trafikksituasjonen, og følgelig tilsier dette at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for å gi dispensasjon etter første kulepunkt anses således oppfylt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Tiltaket medfører at virksomheten får nye tidsmessige lokaler, som er til klar fordel for virksomheten og de ansatte. Tiltaket medfører bl.a. at virksomheten kan drives sikrere i forhold til HMS-krav, noe som også er i samsvar med samfunnets ønsker. Tiltaket vurderes ikke å ha negativ betydning for trafiksikkerhet, støy o.l., og det vises da til opplysninger fra tiltakshaver om at verken produksjon eller trafikken fra virksomheten, vil endres som følge av tiltaket.

En dispensasjon nå kan ha betydning for tiltakshavers interesse til senere å delta i en utbyggingsavtale knyttet til realisering av Grindhaugvegen. Sett hen til tiltakets størrelse, kostnadene med rekkefølgekravet, herunder at det ikke foreligger noen konkrete planer for å realisere hele rekkefølgekravet, kan dette hensynet likevel ikke tillegges særlig vekt. Det vises i den forbindelse også til at rekkefølgekravet vil gjelde ved ytterligere utbygging av tiltakshavers resteiendom. Ut ifra en helhetsvurdering, legges således til grunn at fordelene med å gi dispensasjon klart er større enn ulempene.

Samlet vurdering

Vurderingene om vilkårene etter de to kulepunktene er oppfylt, herunder om dispensasjon skal gis, vil delvis være overlappende. Tiltaket medfører ikke økt trafikk og nytt bygg gir bedre arbeidsforhold for virksomhetens ansatte.

Ut ifra en helhetsvurdering av tiltaket og søknaden om dispensasjon, legges det til grunn at vilkårene etter pbl. § 19-2 (2) er oppfylt, og at det gis dispensasjon fra rekkefølgekravet etter planbestemmelsens § 71.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk viser til ovennevnte vurdering, og anbefaler at det gis dispensasjon fra rekkefølgekrav.

Vedlegg:

Gnr. 15, bnr. 977 - supplerende informasjon
Gnr. 15, bnr. 977 - Svar på mangler
Vi innvilger søknaden om samtykke, med vilkår
Svar til merknader ang. disp. fra bygging av veg G,Br.nr. 15-977
Redegjørelse for krav 2024 Håstø, §§34, 35, 43, 44
§34 Skjermingsvegg, hage Stølavegen 37
§34 Skjermingsvegg, hage Stølavegen 39-37
§34 Skjermingsvegg, vei Stølavegen 39
Åkra Sementstøperi Støymåling, Haugaland HMS, 11.06.13
Kart, støymåling nabo, Siv. ing. P. Rasmussen AS
Støymåling 11.06.13, nummerert ihht. kart
§35 Skjerming mot kjerreveg i sør
§35 Skjermingsmurer langs elv i sørvest
§35 Under oppføring, detalj, skjermingsgjerde i øst
Gnr. 15, bnr. 977 - Bilder
§35 Skjerming mot kjerreveg i sør
§35 Skjermingsmurer langs elv i sørvest
§35 Under oppføring, detalj, skjermingsgjerde i øst
§35 Under oppføring, skjermingsgjerde i øst
§43 Vegetasjonsskjerm i vest
Gnr. 15, bnr. 977 - Supplering av søknad
Naboer ikke varslet via altinn
Søknad om dispensasjon
Gjenpart av ny nabovarsel
Kvittering for nabovarsel
Svar på nabovarsel - Evy Johannessen
Tilbakemelding nabo uten adresse
Gjenpart nabovarsel for eiendommer til eks. veg
Kvittering for nabovarsel for eiendommer til eks. veg
Svar på nabovarsel - Anders Skogli
Svar på nabovarsel - Krzysztof Wolak
Svar på nabovarsel - Sindre Olsen
Svar på nabovarsel - Kristen Olav Maartmann
Svar på nabovarsel - Christoffer Solås
Svar på nabovarsel - Roy Vidar Sjøen - merknad
Svar på nabovarsel - Linn Hege Solås
Svar på nabovarsel - Hein Kåre Solberg - merknad
Svar på nabovarsel - Sara Solås - merknad
Svar på nabovarsel - Ragnar Solås - merknad
Svar på nabovarsel - Roger Eliassen - merknad
Foto - Skjermingsmurer langs elv i sørvest
Foto - Under oppføring, detalj, skjermingsgjerde i øst
Foto - Under oppføring, skjermingsgjerde i øst
Foto - Vegetasjonsskjerm i vest
Kart, støymåling nabo, Siv. ing. P. Rasmussen AS
Redegjørelse for krav 2024 Håstø, §§34, 35, 43, 44
Støymåling 11.06.13, nummerert ihht. kart
Svar til merknader ang. disp. fra bygging av veg G,Br.nr. 15-977
Rapport etter støymåling Åkra Sementstøperi
Foto - Skjermingsvegg, hage Stølavegen 37

Foto - Skjermingsvegg, hage Stølavegen 39-37
Foto - Skjermingsvegg, vei Stølavegen 39
Foto - Skjerming mot kjerreveg i sør
Vi innvilger søknaden om samtykke, med vilkår
Gnr. 15, bnr. 977 - Areal, svar på mangler
Gnr. 15, bnr. 977 - Rivingsarbeid, ombygging/vedlikehold/fasadeendring av eks. hall - Åkravegen
125B
E-post
Opplysninger om tiltakets ytre rammer
Gjenpart nabovarsling
Kvittering nabovarsling
Svar på nabovarsel
Svar på nabovarsel
Svar på nabovarsel
Svar på nabovarsel
Situasjonsplan
Situasjonsplan
Tegning
Tegning
Fasade nord og sør RevA av 19.05.22
Fasade øst RevA av 19.05.22
Erklæring om ansvarsrett - North Ark As
Vedr. info om søknaden
Erklæring om ansvarsrett - Åkra Sementstøperi AS
Erklæring om ansvarsrett - Stålbyggeren As
Gjennomføringsplan
Perspektiv RevA av 19.05.22
Tilbakemelding nabovarsling
Sluttrapport med avfallsplan for rehabilitering og riving
Svar på spørsmål fra nabo