



Norconsult As
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Dato: 20.01.2023
Dokumentnummer: 22/9314-8
Deres referanse: Fredrik Mienna-Hasselberg
Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Vedtak om rammetillatelse - - gnr. 102 bnr. 242 -

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	102	242		
Ansvarlig søker Norconsult As Postboks 626 1303 SANDVIKA	Tiltakshaver Karmøy Kommune Eiendomsavdelingen Postboks 167 4291 KOPERVIK			
Type tiltak/bygning / fyllstasjon-biogass				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra Pbl §12-4 «Rettsvirkning av reguleringsplan» jf opparbeidelse teknisk anlegg er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Fyllstasjon biogass med nødvendig tomteopparbeidelse og opparbeiding teknisk anlegg

Det stilles som vilkår for dispensasjon at krav stilt av Sektor Samferdsel ivaretas.

Deler av dispensasjonssøknad trukket jf brev 10.01.2023.

Det foreligger merknad til søknaden, søknaden er i det vesentligste ivaretatt.

Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det må foreligge godkjent teknisk plan for KV2 og tilhørende anlegg (VA, fortau mm)
- Det må foreligge tidsplan for utbedring kryss mot FV
- Det må foreligge plan for håndtering av matjord godkjent av landbrukskontoret, eventuelt avklaring fra landbruk om at dette ikke er nødvendig
- Bekreftelse på at krav fra Sektor Samferdsel for dispensasjon ivaretas (opparbeidelse eller erklæring)

Vilkår før ferdigattest:

- Gang og sykkelveg GS1/GS2 ved kryss FV47 skal utbedres ihht plankart før det gis ferdigattest

Søknad og saksopplysninger

Adresse	Gårdsnr. 102	Bruksnr. 242
Bebyggd areal (BYA)	50 m ²	
Bruksareal (BRA)	45 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 20.10.2022.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Norconsult As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Industri plan R3037 Bygneshalvøya
- Grad av utnytting: 50% omsøkt ca 1%
- Møne- og gesimshøydeMaks kote 22 ingen omsøkt bygning overstiger kote 22

Avstander

- Avstand til nabogrense: Ivaretatt



Lokalisering og høydeplassing

- Det fastsettes ikke høydeplassing da denne må tilpasses endelig terrengetilpasning til veg/fortau, pga byggenes lave høyde og beskjedne størrelse anses dette som tilstrekkelig.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3, det foreligger merknad fra nabo Gnr. 102 bnr. 176:

Jeg forstår det slik at det er Karmøy kommune som er utbygger av ny stasjon for fylling av biogass og at det er laget en reguleringsplan for området med rekkefølgekrav.

Da Karmøy kommune har stilt rekkefølgekrav i den nye reguleringsplanen, så synes jeg det er rart at Karmøy kommune som første utbygger i dette nye industriområdet, er den som søker om dispensasjon fra sine egne fastsatte rekkefølgekrav. Det vises til liten antatt trafikkbelastning i oppstartsfasen.

Jeg tenker at det etter hvert vil bli en del større trafikkbelastning, når stasjonen kommer i drift, og blir åpnet og kjent for alle som ønsker å bruke den. Tatt energikrisen i betraktning, så er det kanskje i snarlig fremtid at mange kjøretøy vil fylles opp med biogass. Antakelser på trafikkbelastning i nabovarsel vil dermed overskrides. I nabovarsel ligger det ikke vedlagt et kart som viser KV2, IND2, IND3, AV1, T1, GS1, GS2, GS3 som det henvises til.

Det fremkommer heller ikke helt tydelig hvor fyllestasjon skal ligge på eiendom 102/3, i forhold til nærområdet. Min hensikt er ikke å forhindre/forsinke bygging av fyllestasjon, men jeg tenker at Karmøy kommune må ta ansvar for å oppfylle satte rekkefølgekrav.

Kanskje kan de utføres parallelt eller i etterkant av etablering av fyllestasjon? At det settes som et vilkår til dispensasjon at Karmøy kommune skal ta opparbeidelsen innen 2 år?

Kommunens kommentar:

Søker har opprinnelig kommentar til nabomerknad, men etter innkommet søknad og vurdering fra Sektor Samferdsel har tiltakshaver v/søker trukket det vesentligste av dispensasjonssøknaden (utbedring krysset mot Fylkesveg) og kommunen anser merknaden som i det vesentligste ivaretatt. Kommunen v/byggesak følger opp utbedring av kryss FV sammen med Fylkeskommunen jf krav til tidsplan før igangsetting.

Dispensasjon som nå gis gjelder kun mindre del av internkjøreveg/turveg jf videre saksutredning og kommunen påtar seg også denne opparbeidelsen ved neste byggetrinn dersom den ikke opparbeides nå.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med deler av rekkefølgekrav til opparbeidning av KV2 og T1

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.

Uttale Sektor Samferdsel:

Når det gjelder dispensasjon fra kravet om å slippe å asfaltere deler av veg KV2, har vi følgende alternativer: - Veg må opparbeides med asfalt og lys slik det er regulert, KV2 i sin helhet. Delvis opparbeidelse vil erfaringsmessig gi utfordringer ved senere tiltak og kan ikke anbefales. - Veg opparbeides så langs omsøkt tiltak krever. Resterende krav til KV2 sikres gjennom en tinglyst avtale. Avtalen må sikre opparbeidning av KV2 i sin helhet ved fremtidige tiltak på IND3, samt ved utbygging på AV1. Turveg T1 opparbeides samtidig med utbygging av AV1. Dersom eiendommene selges skal KV2 og turveg T1 være ferdig opparbeidet før salg. Viktigheten av avtalen tinglyses. Avtalen bør utformes av kommunens jurister.

Søkers begrunnelse- OBS deler av begrunnelsen gjelder dispensasjon for utbedring kryss FV, dette er trukket:

Det aktuelle tiltaket som det søkes om dispensasjon for, vil i all hovedsak foregå på IND3. Med tanke på at dette tiltaket er relativt begrenset i størrelse og omfang, vurderer tiltakshaver det slik at oppfyllelse av dette rekkefølgekravet kan utsettes til mer industri etablerer seg på IND2 og IND3, og det søkes dermed om dispensasjon fra dette rekkefølgekravet.

Hensynet bak rekkefølgekravet er å sikre at fremkommeligheten og trafikksikkerheten til gående og syklende ivaretas når trafikkmengden i området øker som følge av realisering av reguleringsplanen. Hovedtanken her er at den forventede utviklingen av det regulerte industriområdet vil resultere i betydelig økt trafikk i krysset mellom fv. 547 og Bygnesvegen, hvor det er nødvendig med utbedring av gang- og sykkelvei i tilknytning til krysset for å tilfredsstillende ivareta gående og syklendes trafikksikkerhet. Denne utbedringen må da være gjort før det kan gis ferdiggattest for tiltakene som finner sted innenfor feltene IND2 og IND3.

Hensynet bak rekkefølgekravet vurderes ikke som vesentlig tilsidesatt med denne dispensasjonen. Det aktuelle tiltaket som utløser dette dispensasjonsforholdet, er en ny biogasstasjon som alene ikke vil resultere i en betydelig trafikkøkning. Trafikkøkningen som dette tiltaket konkret vil resultere i, er anslått til 2-3 kjøretøy i døgnet. Denne økningen i trafikkmengde vurderes som såpass beskjedent at en utbedring av gang- og sykkelvei i krysset ikke anses som nødvendig for at gående og syklende i området rundt krysset mellom fv. 547 og Bygnesvegen skal kunne ferdes trygt.

Det må imidlertid tas i betraktning at denne nye stasjonen for fylling av biogass vil være et helt åpent anlegg, som i prinsippet kan betjene alle som ønsker å fylle biogass. Det tilsier at denne nye stasjonen, på sikt, kan medføre en større trafikkøkning enn de 2-3 bilene i døgnet som man pr. nå har kjennskap til at kommer til å bruke denne nye stasjonen til å begynne med. Det kan dermed tenkes at trafikkøkningen på sikt vil komme opp på et nivå hvor utbedring av gang- og sykkeløsløsningen rundt krysset er nødvendig for å sikre en trafikksikker løsning for gående og syklende, men vi vurderer det slik at den forventede trafikkøkningen til å begynne med er såpass liten at utbedring av kryssløsningen ikke er nødvendig nå.

Ansvarlig søker har også fått opplysninger om at Rogaland fylkeskommune for øyeblikket utreder en helt ny løsning for det aktuelle krysset mellom fv. 547 og Bygnesvegen, hvor ansvarlig søker er av den oppfatning at det skal offentliggjøres en rapport i løpet av inneværende måned. Dette utredningsarbeidet er ikke konkludert, men ansvarlig søker har fått opplysninger som tilsier at den nåværende regulerte kryssløsningen uansett ikke vil realiseres da denne løsningen ikke vurderes som den mest hensiktsmessige for å håndtere forventet trafikkmengde. Dette taler sterkt for at den omsøkte dispensasjonen burde kunne gis, da det må vurderes som svært uheldig å skulle bruke offentlige ressurser på å oppgradere kryssløsning i henhold til en regulering som vurderes utdatert. Full oppgradering av kryssløsningen bør avvente fylkeskommunens endelige vurdering og eventuell omregulering av krysset, slik at man slipper å gjøre denne oppgraderingen flere ganger i løpet av kort tid.

Ansvarlig søkers vurdering er at hensynet bak rekkefølgekravet om utbedring av gang- og sykkelvei GS1 og GS2 ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon. Hva angår fordeler og ulemper, kan ansvarlig søker i tråd med det overnevnte ikke se noen nevneverdige ulemper som følge av en dispensasjon. Dette fordi den forventede trafikkøkningen som følge av en ny biogasstasjon ikke vil være betydelig nok på kort sikt, hvor en dispensasjon da vil resultere i at tiltakshaver slipper å bruke tid og ressurser på et trafikksikkerhetstiltak som på nåværende tidspunkt ikke vurderes som nødvendig. Som vist til ovenfor foregår det også et utredningsarbeid for en alternativ kryssløsning, og en dispensasjon vil derfor måtte anses som en stor fordel med tanke på at det ikke gir mening å opparbeide en kryssløsning som sannsynligvis vil omreguleres i nær relativt nær fremtid.

Ansvarlig søker vurderer det slik at vilkårene for å kunne gi dispensasjon fra reguleringsplanens § 43 jf. plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Hensynet bak rekkefølgekravet er å sikre at teknisk anlegg inkludert utbedring kryss FV blir opparbeidet. Ved endret søknad er det kun en liten del av kravet som ikke oppfylles nå og dette sikres med erklæring for neste byggetrinn, hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempene ved dispensasjon anses som svært små, det er en svært liten del av kjøreveg KV2 som ikke opparbeides og det er ikke opparbeid tomter langs den delen av vegen som bare blir gruset, det er heller ikke naturlig å opparbeide turvegen fra KV2 nå ettersom det er fri adgang gjennom området som prdd i hovedsak er beitemark. Ved at det sikres erklæring for opparbeidelse sikres det at dette ivaretas når disse arealene blir opparbeid. Fordelene er at utbygger hurtigere får på plass biogass-stasjon for renovasjonsbilene som kommer og får fordelt utbyggingen av teknisk anlegg på flere prosjekter. Fordelene anses som klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene i Pbl §19-2 er ivaretatt.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Forholdet er vurdert i plan.

Samfunnssikkerhet

Flom, skred, rasvurdering, havstigning.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.11.1-2022 - Bygn. tekn. Installasjoner og VA-anlegg, (pbl. § 20-1 a og f)	6400	1	6400
3.11.2-2022 - Vesentlige terrenginngrep, støttemurer, støyskjerm etc. (pbl. § 20-1 k)	6500	1	6500
3.12.3-2022 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
3.10.15-2022 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	2580	1	2580

Totalt gebyr å betale	22 980
------------------------------	---------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 077/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Karmøy Kommune	Postboks 167	4291	KOPERVIK
Eiendomsavdelingen			
Kristin Mørch	Hestmyrvegen 31	5542	Karmsund

Vedlegg:

Landskapsplan
Oversiktsplan VA

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.