

Karmøy kommune v/byggesak

Deres ref.:

Vår ref.:

52204404/00 Følgerev til søknad om rammetillatelse.docx

Dato:

2022-10-20

► Følgerev til søknad om rammetillatelse - Etablering av fyllestasjon for biogass samt tilhørende veianlegg

Byggeplass:	Gnr. 103 bnr. 3	
Tiltak:	Etablering av fyllestasjon for biogass	
Tiltakshaver:	Karmøy kommune v/eiendom	Adresse: Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK
Ansv. søker:	Norconsult AS	Adresse: Postboks 626, 1303 SANDVIKA

På vegne av eiendomsavdelingen i Karmøy kommune søkes det herved om rammetillatelse for etablering av fyllestasjon for biogass samt tilhørende veianlegg og infrastruktur. Bakgrunnen for tiltaket er i utgangspunktet å forsyne kommunens renovasjonsbiler med biogass.

Tiltaket finner sted på sørsiden av Bygnesvegen, i all hovedsak på gnr. bnr. 102/3. Den delen av det helhetlige tiltaket som angår opparbeidelse av veiareal vil også skje på 102/2 i kraft av ny avkjørsel til Bygnesveien og tilhørende tilpasninger i veiarealet. Eksisterende gang- og sykkelvei ved avkjørselen vil også endres slik at denne legges på innsiden av den nye avkjørselen slik som regulert.

Tiltaket vil også gå noe inn på naboeiendom mot øst, 102/25, i kraft av mindre fylling tilhørende kjørevei KV2.

Det søkes også om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanens §§ 43 og 45, se vedlegg B-01.

Tiltakets omfang

Det søkes om rammetillatelse for følgende tiltak:

- Etablering av fyllestasjon for biogass med tilhørende servicebyggverk (pumpe med leskur, trafo, kompressor og tilhørende kjølesystem, vannkiosk, tavlerom for strømfordeling)
- Opparbeidelse kjørevei KV2 og asfaltert areal på IND3, med ny avkjørsel til Bygnesveien samt mindre flytting av gang- og sykkelvei slik som regulert
 - Tiltak i Bygnesveien vil kun omfatte etablering av ny avkjørsel og eventuelle mindre tilhørende tilpasninger i veiarealet. Det endelige omfanget av dette vil avklares gjennom videre detaljprosjektering, og vil ikke nødvendigvis innebære inngrep i hele veiarealet som er markert i landskapsplanen.

- VA-ledninger under bakken samt overvannstiltak, inkl. flytting av sluk og sandfang.

Det vises for øvrig til vedlagte tegningsdokumentasjon, se vedlegg E-01 til E-11.

E-01 er en landskapsplan som viser til tiltakets omfang samt tiltakets plassering. Tiltakets VA-ledninger amt overvannstiltak under bakken fremgår av vedlegg E-02.

Vedlegg E-03 til E-08 er tegninger/illustrasjoner av de enkelte mindre byggverkene som tiltaket innebærer (trafo, kompressor, vannkiosk, osv). I denne forbindelse vil ansvarlig søker gjøre oppmerksom på at målene (lengde x bredde) av enkelte av byggverkene slik de er vist i tegningen, ikke nødvendigvis samsvarer helt med målene som er vist til i landskapsplanen. Dette gjelder spesielt for kjølesystemet som fremgår i vedlegg E-07. Denne tegningen vil i dette tilfellet først og fremst fungere som en eksempeltegning på hvordan denne innretningen typisk kan se ut. Tegningen av tavlerommet, vedlegg E-03, avviker også noe fra tilsvarende mål i landskapsplan. Målene som fremgår av landskapsplanen i E-01, hvor disse byggverkene plassering også fremgår, er korrekt. Dersom kommunen ønsker at de enkelte tegningene av hvert enkelt byggverk harmonerer med tilsvarende mål i landskapsplanen, ber vi om at dette settes som vilkår for igangsettingstillatelse.

E-09 henviser den konkrete plasseringen av hvert enkelt byggverk som inngår i tiltaket, som for eksempel hvor den faktiske pumpen for fylling av biogass plasseres. E-10 viser at kjøretøy som skal fylle biogass kan manøvrere inn og ut av biogasstasjonen på en trafiksikker måte uavhengig om de kjører inn/ut fra den øvre eller nedre adkomsten til IND3 fra KV2. Kjøretøyene vil også kunne stoppe vinkelrett mot Bygnesveien på riktig side av veien i forbindelse med avkjøring til Bygnesveien på vei ut fra området. E-11 viser tiltaket sammen med reguleringslinjer, hvor det også fremgår et snitt av KV2 som viser hva som inngår av veiareal i den regulerte veibredden på 8,0 meter.

Tiltakets størrelse og grad av utnyttning

Tiltaket vil skje på en ubebygd tomt. Anlegget består av flere mindre byggverk, hvor selve dispenseren/pumpen for fylling av biogass og tilhørende leskur utgjør et bebygd areal på 6,6 m²-BYA. De øvrige mindre byggverkene omfattet av tiltaket vil samlet sett utgjøre BYA på ca 47 m²-BYA. Tiltaket vil dermed medføre et samlet BYA på 53,6 m²-BYA.

Det gjeldende reguleringsplankartet for tiltaksområdet (3037 - *Bygneshalvøya sør - industri og kommunalt renseanlegg*) viser til at det for arealformålet IND3 industri er tillatt med et bebygd areal tilsvarende 50% av tomtens nettoareal.

Tomtens nettoareal er 10.600 m², som da tillater et bebygd areal på 5.300 m²-BYA. Tiltakets BYA er således i henhold til reguleringsplanens bestemmelse om maks. tillatt BYA med svært god margin.

Forholdet til plangrunnlaget

Området omfattes av reguleringsplan 3037 - *Bygneshalvøya sør - industri og kommunalt renseanlegg*. I det etterfølgende følger en gjennomgang av aktuelle § i reguleringsplanen. Tekst i kursiv er hentet fra reguleringsbestemmelsene.

§ 1 I området kan det etableres industri og produksjonsvirksomheter, lager/logistikk og servicebedrifter som ikke er primært rettet mot et generelt publikum.

Ansvarlig søkers vurdering er at det omsøkte tiltaket samsvarer med arealformålet i vedtatte plankart. Tiltaket kan ikke anses som primært rettet mot et generelt publikum.

§ 2 Tillatt bebygd areal (BYA) kan ikke overstige 50% av tomtas nettoareal, jmf. H-2300 veileder grad av utnytting.

Ansvarlig søker viser til overnevnte beregning av tiltakets bebygde areal.

§ 3. Total byggehøyde skal ikke overstige kote +22. Mindre bygningselementer som trapper, heisrom, ventilasjonsanlegg og liknende kan overstige denne høyden.

Tiltaket vil ikke innebære bygninger med kotehøyde over +22.

§ 5. Før bygging igangsettes skal det foreligge en situasjonsplan godkjent av kommunen. Denne planen skal vise: bygningers høyde og plassering, etasjer, takform, innganger; p-plasser, snu- og manøvreringssoner for varetransport dimensjonert for vogntog; gjerder, porter, beplantning, bruk og behandling av øvrig areal.

I søknaden er det vedlagt en landskapsplan som inneholder de samme opplysningene som en situasjonsplan ville gitt for det samme tiltaket. Ansvarlig søkers vurdering er at vedlagte landskapsplan inneholder all informasjon som er nødvendig for at saksbehandler skal kunne vurdere tiltaket opp mot gjeldende lovverk, og at en egen situasjonsplan i tillegg til dette ikke skal være nødvendig.

§ 6. Det er ikke tillatt å etablere virksomhet i området som medfører støy ved tiliggende boliger som overstiger 50 dBA på dagtid (06-18), 45 dBA på kveldstid (18-22) og helligdager samt 40 dBA om natten. Ved byggesøknad skal støyrapport vedlegges og eventuelle avvik med avbøtende tiltak beskrives.

Det er i følge tiltakshavers leverandør (Gasnor) gjort støymålinger 1 meter fra kompressorkontaineren, som viser maks. støynivå på 75 db (A), hvor avstanden til nærmeste boligbebyggelse innledningsvis er vurdert til å være for stor for at denne støyen skal overskride grensenivået i overnevnte reguleringsbestemmelse. Det vil uansett foretas nye støymålinger etter at tiltaket er realisert. Fylling av biogass på aktuelle kjøretøy skal i følge tiltakshavers leverandør ikke produsere nevneverdig støy.

§ 8. Område IND1 kan ha tilkomst fra Bygnesvegen. Det tillates inntil 2 avkjørsler til Bygnesvegen. Områdene IND2 og IND3 skal ha tilkomst fra veg o_KV2.

Tiltaket berører i hovedsak IND3, og vil som nevnt også medføre opparbeidelse av KV2 som regulert. Det vil ikke etableres direkte tilkomst til Bygnesvegen fra IND3.

§ 15 Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kommunale veger skal opparbeides som vist i planen.

Tiltaket vil etableres i henhold til bestemmelsen.

§ 16. Området skal nyttes til gang- og sykkelvei.

Tiltaket vil etableres i henhold til bestemmelsen. Tiltaket vil berøre den delen av eksisterende gang- og sykkelvei som i dag går der hvor det skal etableres ny avkjørsel mellom KV2 og Bygnesvegen.

§ 32. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Eldre tufter, potetkjellere og steingarder bevares så langt det er mulig.

Tiltaksområdet består for det meste av åpen beitemark uten vesentlige innslag av vegetasjon. Det vil ikke foretas terrengendringer bortsett fra terrengbearbeidelser nødvendig for optimal overvannshåndtering og opparbeidelse av regulert kjørevei KV2. Som overvannsnotatet i vedlegg F-01 viser til, vil det blant annet etableres en voll langs grøften på østsiden av det asfalterte arealet ved fyllestasjonen for å forhindre avrenning fra oppstrøms areal mot øst. Denne vollen er imidlertid i praksis midlertidig, da den i fremtiden vil fjernes som følge av at tomten mot øst utvikles og det i den forbindelse etableres et eget overvannsanlegg som håndterer denne avrenningen.

§ 34. Utbygging av kommunalteknisk anlegg som renovasjon, veg, vann- og avløpsnett skal kun skje i henhold til teknisk plan godkjent av Karmøy kommune.

Teknisk plan vil sendes inn til Karmøy kommune med formål om godkjenning før igangsettingstillatelse, jf. rekkefølgebestemmelse i § 41.

§35. Tilkobling til kommunal overvannssystem skal ikke skje uten forutgående fordrøyning eller etter nærmere avklaring/godkjenning av VAR-avdelingen i Karmøy kommune. Slik fordrøyning kan fortrinnsvis skje lokalt på den enkelte tomt eller for flere tomter i fellesskap.

Tiltakets overvannsprosjektering følger bestemmelsen. Etablering av fordrøyningsbasseng inngår i tiltaket. Se overvannsnotat i vedlegg F-01.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 41. Før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan som viser hvordan renovasjon, vei, vann og avløp, samt overvannshåndtering, skal løses.

Teknisk plan vil sendes inn til Karmøy kommune med formål om godkjenning før igangsettingstillatelse

§ 42. For alle tiltak som berører riks- eller fylkesveier, også kryss i tilknytning til disse, skal det foreligge teknisk plan godkjent av Statens vegvesen før igangsetting.

Tiltaket omfatter ikke arbeid som berører riks- eller fylkesvei, eller kryss i tilknytning til disse.

§43. Gang- og sykkelvei GS1 og GS2 ved kryss fv. 47 – Bygnesvegen skal utbedres iht. plankart før det gis ferdigattest på ny bebyggelse innenfor områdene IND2 og IND3. Trafikkøy (dråpe) i kryss fv. 47 skal utbedres samtidig med GS1 og GS2. Det skal legges vekt på fremkommelighet for sykkel ved utforming av dråpen.

Det søkes om dispensasjon fra denne rekkefølgebestemmelsen. Se vedlegg B-01.

§44. Utbredelse av svartelistede planter kartlegges før byggestart. Utbredelse og artssammensetning avgjør videre vurdering av spredningsforebyggende tiltak.

I følge tiltakshaver/utbygger Karmøy kommune v/eiendomsavdelingen er det ikke kjent at det er svartelistede arter/planter i tiltaksområdet. Det vurderes derfor ikke som nødvendig med en full kartlegging.

§ 45. Før tiltak innenfor området tillates skal det lages en plan for håndtering av dyrka mark. Planen skal dokumentere at matjorden så langt det er mulig, brukes på tilgrensende/lokale landbrukseiendommer og nyttes på en landbruksfaglig tilfredsstillende måte. Denne planen skal godkjennes av landbrukskontoret.

Tiltaksområdet består av gammel beitemark, og er altså ikke dyrket. En plan for håndtering av dyrka mark vurderes derfor ikke som nødvendig. Eventuell overskuddsmasse fra realisering av tiltaket vil anvendes til å lage jordvoll på tomten for å midlertidig (frem til østlige deler av IND3 blir utviklet) håndtere overvann fra øst, og ellers kjørt til godkjent deponeringssted.

Dersom Karmøy kommune v/byggesaksavdelingen skulle vurdere dette annerledes, anmoder vi om at dette gir snarlig tilbakemelding om slik at utarbeidelsen av en slik plan kan settes i gang så fort som mulig.

§46. Kjøreveg KV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til tiltak innenfor IND2, IND3 eller AV1. T1 skal opparbeides samtidig med KV2.

Det søkes om dispensasjon fra denne rekkefølgebestemmelsen. Se vedlegg B-01.

Forholdet til naturmangfoldloven

Tiltaket vil realiseres i henhold til vedtatte plankart med konkrete bygge- og formålsgrenser. Disse grensene er også basert på et planarbeid hvor det ble gjennomført befaringer for å utrede planområdets naturmangfold, og ansvarlig søker vil da anta at realisering av tiltaket i henhold til vedtatte plankart og reguleringsbestemmelser ikke skjer på bekostning av eventuelle verdifulle naturtyper og naturmangfold. Ansvarlig søker kan ikke finne opplysninger (i for eksempel miljødirektoratets naturbasekart) som tilsier at det i tiltaksområdet befinner seg truede arter eller naturmangfold av spesiell betydning.

Avfallsplan

Tiltaket er ikke ventet å generere mer enn 10 tonn avfall. Det er derfor ikke krav om avfallsplan.

Forurensset grunn

Det er ifølge miljødirektoratets kartverktøy som viser grunnforurensning, ikke registrert forurensning i grunnen i tiltaksområdet.

Dispensasjon

Tiltaket er avhengig av dispensasjon. Vedlegg B-01 redegjør for dispensasjonsforholdene.

Nabovarsling

Tiltaket og dispensasjonssøknad er nabovarslet, kfr. vedlegg C01 – C02. Det er kommet 1 merknad til nabovarslet, se vedlegg C-03. Ansvarlig søker har svart på nabomerknaden, se vedlegg C-04.

Prosjekteringsområder og tiltaksklasser

Etter en vurdering av tiltakets kompleksitet og omfang, har vi definert prosjekteringsområder vi vurderer det som nødvendig å erklære særskilt ansvar for og vurdert tiltaksklasser slik det er vist i etterfølgende tabell.

Fagområde	Tiltaksklasse	Foretak
Ansvarlig søker	2	Norconsult AS
PRO – vei, uteareal og landskapsutforming	2	Norconsult AS
PRO – overvannshåndtering	2	Norconsult AS
PRO – vann- og avløpsanlegg	2	Norconsult AS

Det vises for øvrig til erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan, vedlegg G-01 til G-04.

Dokumentoversikt i denne forsendelsen

Vedlegg nr.	Dokumenter	Tegn. Nr	Dato
00	Følgelbrev		20.10.2022
01	Søknad om tillatelse til tiltak		20.10.2022
B	Dispensasjon		
B-01	Søknad om dispensasjon		19.10.2022
C	Nabovarsling		
C-01	Opplysninger gitt i nabovarsel		29.08.2022
C-02	Kvittering for nabovarsel		29.08.2022
C-03	Nabomerknad		11.09.2022
C-04	Tilsvaret til nabomerknad		17.10.2022
E	Tegninger		
E-01	Landskapsplan		18.10.2022
E-02	Oversiktsplan VA		18.10.2022
E-03	Illustrasjon tavlerom for strømfordeling		23.08.2022
E-04	Illustrasjon vannkiosk		12.08.2019
E-05	Illustrasjon pumpe med leskur		22.01.2021
E-06	Illustrasjon kompressor		12.04.2022
E-07	Illustrasjon kjølesystem		03.06.2015
E-08	Illustrasjon trafo		27.11.2015
E-09	Oversikt over tiltakets byggverk		-
E-10	Landskapsplan med sporing		18.10.2022
E-11	Plan med reguleringslinjer og veisnitt		18.10.2022
F	Redegjørelser		

F-01	Overvannsnotat		18.10.2022
G	Gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett		
G-01	Gjennomføringsplan		20.10.2022
G-02	Erklæring om ansvarsrett PRO vei, uteareal og landskapsutforming, Norconsult AS		18.10.2022
G-03	Erklæring om ansvarsrett, PRO overvannshåndtering, Norconsult AS		19.10.2022
G-04	Erklæring om ansvarsrett, PRO vann- og avløpsanlegg, Norconsult AS		19.10.2022

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Fredrik Mienna-Hasselberg

Fredrik Mienna-Hasselberg