



Procon As

Dato:

04.01.2023

Stølsmyr 22

Dokumentnummer: 22/9581-5

5542 KARMSUND

Deres referanse: Kjell G. Ekornrud

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Vedtak om rammetillatelse - Oppføring av tankanlegg for ensilasje og ringmur - gnr. 140 bnr. 35 - Storøyvegen 55

Adresse Storøyvegen 55	Gårdsnr. 140	Bruksnr. 35	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Procon As Stølsmyr 22 5542 KARMSUND	Tiltakshaver Soltin As Postboks 80 4291 KOPERVIK			
Type tiltak/bygning Tanker og ringmur				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra Pbl §1-8 «Byggeforbud i 100-meters beltet mot sjø» og Pbl §12-4 «Rettsvirkning av reguleringsplan» jf byggehøyde er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tanker og ringmur

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 tillatelse fra Arbeidstilsynet
- Det må dokumenteres at» Forskrift om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder « blir ivaretatt (gjelder for konstruksjoner over 15 meters høyde, omsøkt maks høyde er 16 meter)

Søknad og saksopplysninger

Adresse Storøyvegen 55	Gårdsnr. 140	Bruksnr. 35
Bebygd areal (BYA)	3722 m ²	
Bruksareal (BRA)	3808 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 2.11.2022.

Søknad om ansvarsrett

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

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: R459 Industri
- Grad av utnyttning: 40%
- Møne- og gesimshøyde: Maks høyde 15m omsøkt 16m se videre saksfremlegg

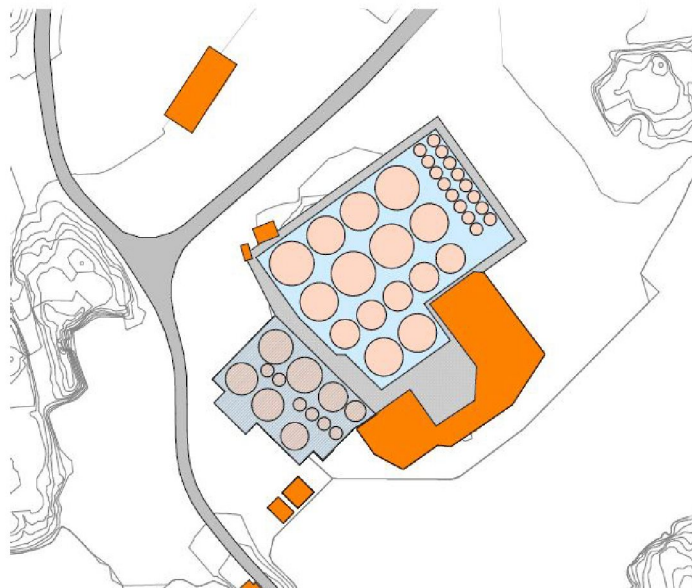
Avstander

- Avstand til nabogrense: 4+

Lokalisering og høydeplassering

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, forutsatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og tegninger.



Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Tillatelse etter annet lovverk

- Se vedlagt uttale Statsforvalter.
- Før igangsetting må det foreligge samtykke Arbeidstilsynet.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med byggeforbudet langs sjø og planens høydebestemmelse.

Vurdering av dispensasjonssøknad

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

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse 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. Kommunen vurderer dispensasjonene samlet da hensynene som skal ivaretas i stor grad er sammenfallende.

Andre myndigheter:

Det foreligger uttale fra Statsforvalteren i Rogaland og Fylkeskommunen i Rogaland, de har ingen innvendinger- uttaler er vedlagt.

Søkers redegjørelse:

Soltin AS skal oppføre nytt tankanlegg på Storøy på gnr. 140 bnr. 35. Tankanlegget er en utvidelse av eksisterende tankfarm. Tiltaket skal oppføres på en byggetomt hvor det ikke er byggegrense til sjø, og kommer innenfor 100-metersbel tet. I den forbindelse søkes det om dispensasjon fra § 1-8 i Plan- og bygningsloven. Det søkes også om dispensasjon for tillatt byggehøyde. Området har formål næring/industri i reguleringsplanen og kommuneplanen, og området er utbygd.

Tillatt byggehøyde i området er 15 meter fra ferdig planert terreng. Det søkes om at det tillates en byggehøyde på 16 m. Det nye tankanlegget skal benyttes til lagring og håndtering av fiskeensilasje som samles inn og lagres før den blir fraktet i båt til biogassanlegg i Danmark. Det er innhentet godkjenning fra Mattilsynet datert 4. september 2020. Det er avklart med statsforvalteren i Rogaland at innholdet i tankene tankene ikke kommer inn under forurensingsforskriften om «Tanklagring av farlige kjemikalier og farlig avfall».

Søknad om dispensasjon begrunnes med at det nye tankanlegget ligger innenfor eksisterende næringsområde og har samme formål. Videre vil kun deler av tankanlegget føres opp med høyde 16 m som er 1 meter over tillatt byggehøyde. Firesafe AS har vurdert brannkrav og slukkevann for område på Storøy. Deres redegjørelse legges ved denne søknaden.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt- Pbl 1-8:

I strandsonen skal det etter pb1 § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Omsøkte tiltak er en utvidelse av eksisterende drift på opparbeid aktivt regulert næringsområde- se luftfoto under. Tiltaket vil i svært liten grad endre forhold Pbl §1-8 skal ivareta, hensynene bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.



Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt- høyde:

Deler av omsøkt tiltak (tanker) er 16 meter mens planens setter maks 15 meter- dog åpner planen for at «Kommunen kan, for bygningsdeler som er knyttet til spesielle deler av produksjonen eller spesielle tekniske innretninger i bygget tillate høyere bebyggelse» . Selv om dette ikke åpner for at tankene kan være høyere enn 15 meter bidrar det til kommunens vurdering av at deler av tankanlegget blir 1 meter høyere enn planen i utgangspunktet åpner for ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene- Pbl §1-8:

Ulempene ved dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet er i hovedsak negativ innvirkning på natur og friluftsliv. Ulempene knyttet til natur/friluftsliv anses som svært små- området er et regulert aktivt næringsområde. Fordelene er både tiltakshavers som får utvidet sin drift i samsvar med behov, og kommunens ved at aktive regulerte næringsområder benyttes best mulig, noe som demper presset på andre arealer langs sjø. Det er begrenset med ledig næringsareal med adkomst fra sjø og det er viktig at disse arealene utnyttes best mulig- det er nylig godkjent ny reguleringsplan for ny bro til Storøy industriområde-se kartutsnitt under.



Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene- høyde:

Ulempene ved dispensasjon anses som små- det er kun en mindre del av anlegget som bryter høydebestemmelsen, overskridelsen er liten ($1\text{m}/15\text{m}=6.7\%$) og det er stor avstand til nærliggende bebyggelse. Fordelene er i det vesentligste tiltakshavers som får utnyttet tankene bedre mtp både kapasitet og areal.

Samlet vurdering

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

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.11.1 - Bygn. tekn. Installasjoner og VA-anlegg, (pbl. § 20-1 a og f)	6400	1	6400
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	1	15000
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500

Totalt gebyr å betale			28 900
------------------------------	--	--	---------------

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. 004/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kopi til:

Soltin As	Postboks 80	4291	KOPERVIK
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Gnr. 140, bnr. 35 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune - Dispensasjon - Oppføring av tankanlegg for ensilasje og ringmur - til uttale

Gnr. 140, bnr. 35 - Statsforvalteren i Rogaland - Dispensasjon R459 oppføring tankanlegg - ringmur - Storøyvegen 55

Situasjonsplan

Tegning - Ny plan

Tegning - Snitt A-A

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.