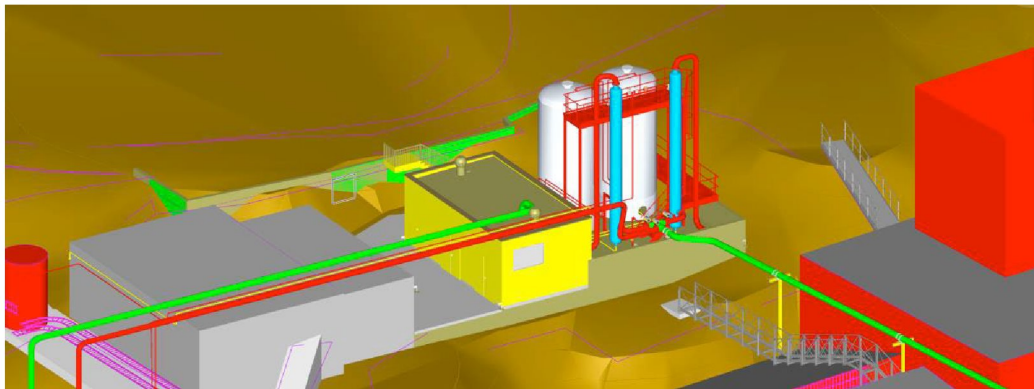




## Vedr. rammesøknad for gbnr. 124/9, Vormedal.

På vegne av tiltakshaver har vi utarbeidet vedlagt søknad om rammetillatelse for bygninger som rommer nytt anlegg for lagring og videreføring av Soda-Lut helt nord på DuPont Nutrition Norge AS' anlegg på Vormedal (eies av IFF). Anlegget består av et bygg med prosessutstyr og en fangdam som inneholder lagringstanker. Rørledninger som er koblet til anlegget skal levere og videreføre substanser.

Tiltaket er tidligere omsøkt og bygget etter tillatelse fra Karmøy kommune, men rammetillatelsen er i senere tid blitt omgjort av Statsforvalter bl.a. på grunnlag av saksbehandlingsfeil og mangelfull varsling. Ut fra Statsforvalters vedtak mener vi nå å ha redegjort for de mangler som tidligere har vært påpekt, og vil med dette be om at rammesøknaden kan få en ny vurdering fra kommunen.



Bilde 1: illustrasjon av PDS Arkitekt



Bilde 2: foto tatt av IFF 01.12.2022

Gjeldende plan: 543. Vestre Mykje

Formål: Industri/lager

BYA: (beregnet ut fra situasjonsplan)

Bygning: 46,2 m <sup>2</sup>	
Fangdam: 79,1 m <sup>2</sup>	Total: 125,3 m <sup>2</sup>

BRA:

EL: 3,9 m	Fangdam: 71,9 m <sup>2</sup>
Pumperom: 21,1 m <sup>2</sup>	Vifterom: 12,1 m <sup>2</sup>
Total: 109 m <sup>2</sup>	

## 1. Generelt – behov og plassering

Industriområdet på Vormedal har en lang historie, med både ullvarefabrikk, trikotasjefabrikk og elverk. Allerede i 1959 ble det startet opp produksjon av alginat her. Den gang var det Protan og Fagertun som stod for produksjonen. Gjennom årene har flere aktører videreført denne virksomheten, og i dag er det DuPont Nutrition AS som drifter alginatproduksjonen på Vormedal.

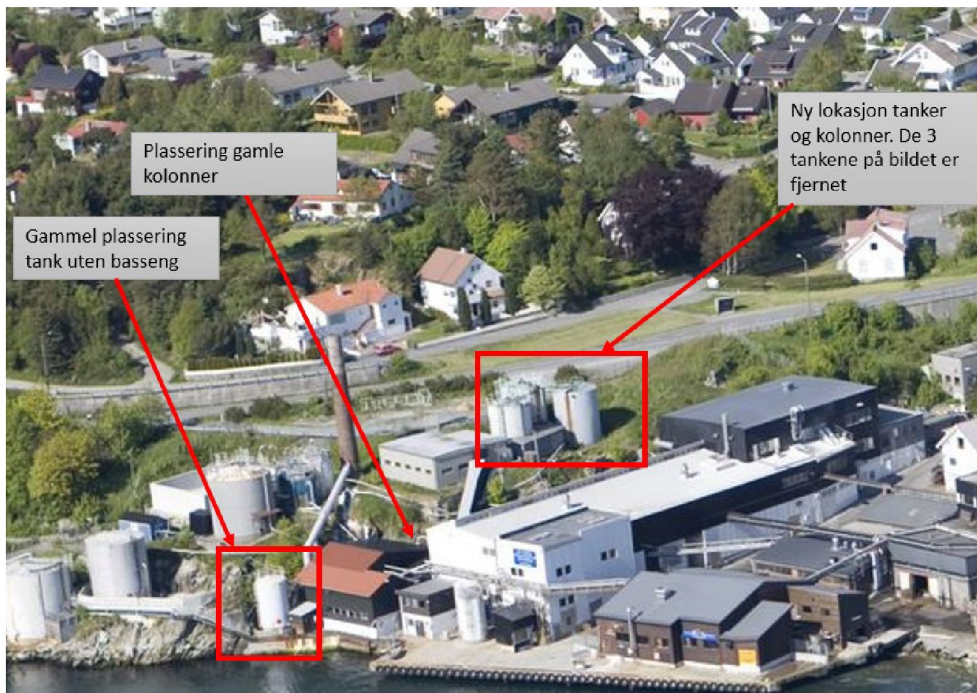
### Behov:

Det eksisterende anlegget for å lage soda-lut ble tatt i bruk på midten av 70-tallet. Absorbsjonskolonne og scrubber ble plassert på den ene siden av kjelbygningen (mellom bygg og fjellside), og tank for ferdig blandet soda-lut ble plassert på utsiden av kjelbygningen mot sjøen.

Tankforskriften (gjeldende fra 31.12.2018) stiller krav til oppsamlingsbasseng for soda-lut-tanken som stod ved sjøen. For å imøtekomme gjeldende forskrifter og for å fornye det aldrende anlegget ble det besluttet å erstatte det gamle anlegget med et nytt anlegg som tilfredsstillende disse.

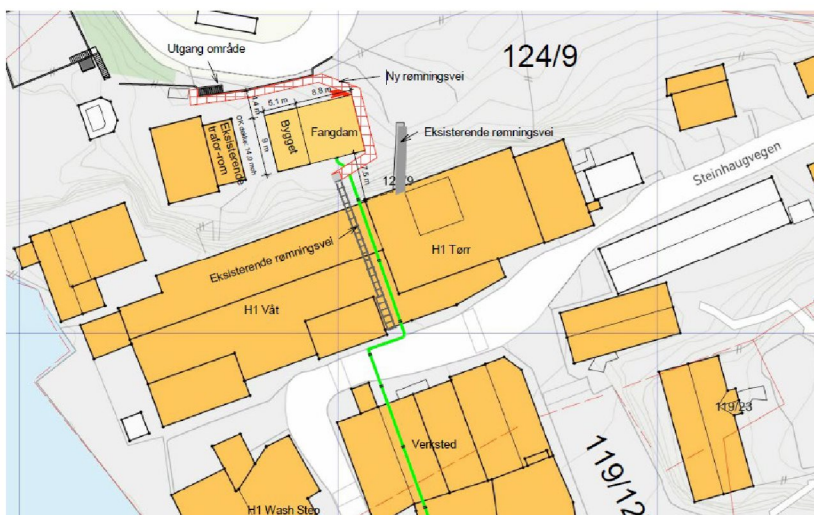
### Plassering:

Plasseringen av den gamle tanken ute ved vannkanten og med nærliggende bygningsmasser gjorde at det ikke var mulig å bygge tilfredsstillende oppsamlingsbasseng rundt tanken, pga. plassmangel. Samtidig var det nødvendig å erstatte absorpsjonskolonnene for soda-lut-produksjon med tilhørende rørsystemer, da disse nærmet seg slutten av levetiden. Den gamle absorpsjonskolonnens plassering var også lite tilgjengelig bak kjelbygningen, og ville derfor ikke være mulig å oppgradere på stedet. Heller ikke denne delen av anlegget hadde oppsamlingsbasseng rundt seg. Se bilde 3 under.



Bilde 3: flyfoto over området fra 2008

Det eneste stedet inne på industriområdet på Vormedal med tilstrekkelig areal til nye tanker og utstyr med oppsamlingsbasseng stort nok til å tilfredsstille kravene i forskriften var på nordsiden av prosessbygningen H1.



Bilde 4: utklipp fra situasjonskart

På nordsiden har det tidligere stått noen tanker som har blitt fjernet (se bilde 5). Samtidig er det slik at anlegget bruker røykgass fra dampkjelene og lut fra lagertank plassert i nærheten. I tillegg skal væsken sirkulere gjennom kolonnene og soda-lut-tankene. Dette har fremtvunget en plassering av soda-lut-anlegget nord på fabrikkområdet, med absorpsjonskolonner i umiddelbar nærhet.



Bilde 5: fundamenter etter tre stk. tidligere tanker, som kan ses i bilde 3.

I planbestemmelsens § 24. står følgende:

*«Maks. høyde for bygninger skal innenfor område ikke overstige 13,5 m og skal ikke ligge høyere enn kote 15. I den nordre delen hvor området grenser til gang- og sykkelveg og næringsområde, kan bygningsrådet etter skjønn tillate en høyere plassering i terrenget. Enkelte mindre bygningselementer kan etter bygningsrådets skjønne ligge over disse grensene.»*

Ansvarlig søkers vurdering er at det ligger sterke argumenter til grunn for at soda-lut-anlegget kan og må være plassert der det ble bygget, over kote 15. Med tanke på teknologisk utvikling siden 1970-tallet, da anlegget først ble tatt i bruk, har behovet for fornying vært klart. Det bes om at Bygningsrådet tar dette med i sin vurdering, slik at det tilrettelegges for at alginatproduksjonen på Vormedal kan fortsette i tråd med gjeldende forskrifter.

## 2. **Estetisk og funksjonell utforming av prosjektet**

Estetikk og utforming av anlegget er i tråd med det man kan forvente av et veletablert fabrikkområde. Det er likevel gjort grep for å hensynte omgivelsene ved planlegging av det nye og oppgraderte anlegget.

For å redusere størrelsen på kolonner og tanker, ble det søkt om å installere to mindre tanker og kolonner, en for hver av fabrikklinjene. Utstyr som pumper og vifter i forbindelse med anlegget er omsøkt i eget bygg ved siden av oppsamlingsbassenget for å redusere støyutslipp til omgivelsene. Samtidig er terrenget noe senket i området for plassering av tankbassenget.

Høyden på absorpsjonskolonnene er gitt av et høyde-diameterforhold basert på prosessimuleringer for å kunne produsere den soda-lut-faktoren som fabrikkene trenger. Dette er avgjørende for at anlegget skal ha ønsket funksjon.

Høyde over havet er 21,7 meter for tanker og 25,7 m for absorpsjonskolonner. Høydemål er innhentet ved hjelp av 3D-skanning av det bygde anlegget. Bygningshøyden er målt til 11,8 meter, som er under planområdets bestemmelse om makshøyde for bygninger på 13,5 meter.

## 3. **Trafikkavvikling**

Trafikk påvirkes ikke av tiltaket.

## 4. **Infrastruktur**

Sluk for overvann ligger i fangdam. Det blir tatt pH-måling av operatør, som kan åpne ventil for å slippe overvann videre til miljøtank. Fra miljøtankens lukkede avløpssystem pumpes vann videre til sjø. Ved miljøtanken blir det tatt målinger av alt som slippes ut til sjø.

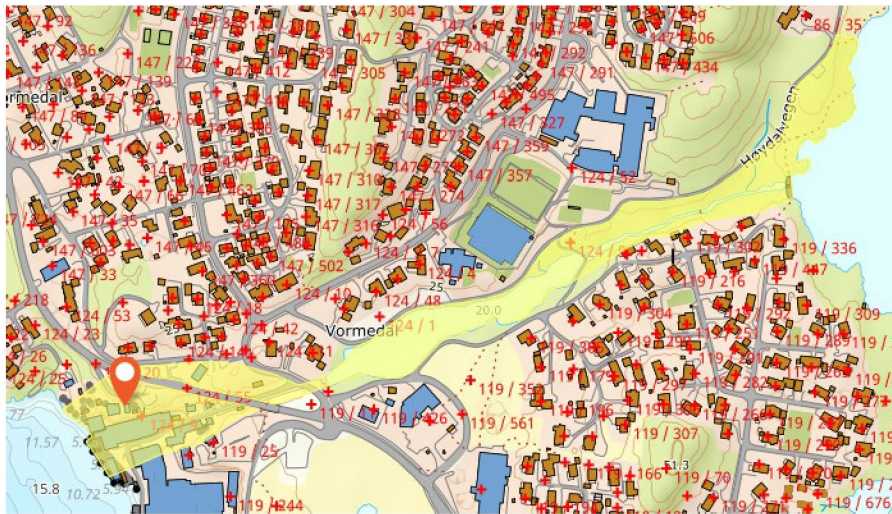
## 5. **Parkeringsdekning**

Parkering forblir uendret.

## 6. Nabovarsel

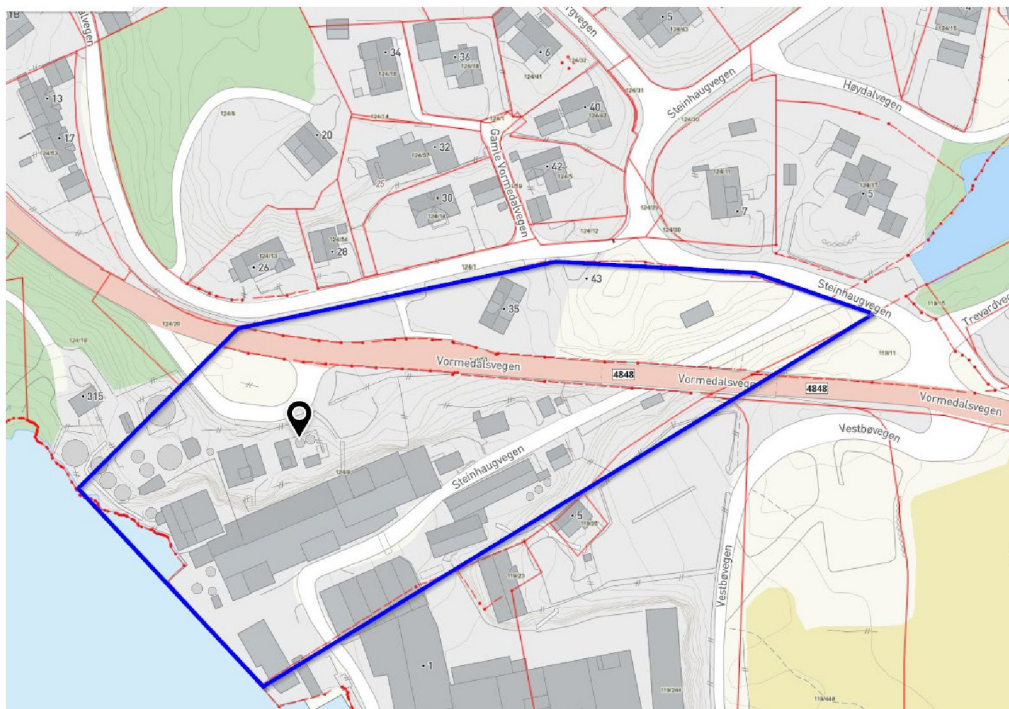
Tiltaket er nabovarslet 11.01.2023.

Eiendommen tiltaket er omsøkt på består av flere teiger:



Bilde 6: eiendomsteig, hentet fra Seeiendom.no

I samråd med Karmøy kommune er det derfor vurdert som tilstrekkelig varsling å varsle naboer som grenser til følgende deler av eiendommen:



Bilde 7: bilde hentet fra Fonnakart

Ved fristens utløp var det kommet 6 merknader til nabovarslet. Etter fristens utløp har vi også mottatt en merknad fra Frode Mikkelsen, på vegne av sin mor. Se vedlegg C3-C9. Alle merknader er kommentert under.

### Nabo Asbjørn Vistnes, Steinhaugvegen 7 – (Vedlegg C3):

Nabo ber tiltakshaver om å se på muligheten for å senke nivået på terrenget, slik at det er innenfor bestemmelsene i § 24.

*Ansvarlig søkers kommentar:*

Reguleringsplanens bestemmelse sier følgende:

*«Maks. høyde for bygninger skal innenfor området ikke overstige 13,5 m og skal ikke ligge høyere enn kote 15. I den nordre delen hvor området grenser til gang- og sykkelveg og næringsområde, kan bygningsrådet etter skjønn tillate en høyere plassering i terrenget. Enkelte mindre bygningselementer kan etter bygningsrådets skjønn ligge over disse grensene.»*

I tidligere innsendt søknad var dispensasjonssøknad for høydebestemmelsene mangelfullt begrunnet. For å bedre redegjøre for det i denne omgang, har vi bedt Karmøy kommune vurdere ordlyden i bestemmelsen, da den kan oppfattes som noe tvetydig. Tilbakemeldingen var at alle bygg innen planområdet som har bygningsdeler over kote 15 trenger dispensasjon fra bestemmelsen for å kunne bygges.

Soda-lut-anlegget ble i tidligere søknadsprosess omsøkt og bygget der det ble for å imøtekomme nye krav i Tankforskriften, og valgt plassering – på kote 14 – har også tidligere vært benyttet til plassering av tanker. Å gjenbruke disse arealene ble av tiltakshaver vurdert til å være en fornuftig bruk av det eksisterende plataået i terrenget og bidrar til at man får oppfylt krav til fangdam med tilstrekkelig størrelse. Utgraving ville også medført større tiltak for å sikre nærliggende konstruksjoner og anlegg.

*Nabo Endre Holmstrand og June Sande Monsen, Gamle Vormedalvegen 42 – (vedlegg C4 og C6):*

Nabo stiller spørsmål knyttet til utslipp av støy og lukt. Videre refereres det til tidligere utsendt nabovarsel for saken og Statsforvalterens vedtak om å oppheve den tidligere gitte rammetillatelsen for bygget.

*Ansvarlig søkers kommentar:*

Det stemmer at rammetillatelsen for bygget ble trukket tilbake av Statsforvalter, grunnet mangelfull nabovarsling, ikke tilstrekkelig begrunnet dispensasjonssøknad og ikke tilstrekkelig begrunnelse for at vedtak om dispensasjon ble fattet. Den opprinnelige søknaden om rammetillatelse ligger dermed ubehandlet hos Karmøy kommune per dags dato. For å rette opp i de manglene som Statsforvalter har påpekt, varsler man nå tiltaket på nytt. Ettersom bygget allerede er satt opp (da de nødvendige tillatelser fortsatt var gjeldende) har det blitt gjennomført en 3D-scan av området, samt tatt bilder av tiltaket, for å kunne dokumentere situasjonen så godt som mulig.

Når det gjelder utslipp av støy og lukt er dette noe som ikke omfattes av rammesøknaden, men som reguleres etter andre regelverk. Regelverk for utslipp skal naturligvis overholdes.

*Nabo Odd Magne Vik, Gamle Vormedalvegen 28 – (Vedlegg C7, C7-1, C7-2):*

Nabo ytrer bekymring for at tiltaket vil føre til dårligere utsikt og på denne måten redusere verdi av boligen. Det er også vedlagt to foto som viser utsikten.

*Ansvarlig søkers kommentar:*

De vedlagte bildene viser at omsøkt tiltak, samt resten av fabrikkområdet, er synlig fra naboens eiendom. Utsikt er imidlertid ikke noe man eier, men er likevel relevant i denne sammenheng ettersom det søkes om dispensasjon fra høyden. Hensynet til nabo må vurderes opp mot hensynet til tiltakshavers mulighet til å benytte egen eiendom til det formålet den er regulert til og tiltakshavers mulighet til å innfri krav i nye forskrifter. Anlegget er likevel en mindre del av den totale fabrikkbebyggelsen, og hvorvidt omsøkt tiltak forringer utsikten vesentlig blir en del av den skjønsmessige vurderingen kommunen må gjøre seg.

*Nabo Per Sømo, Gamle Vormedalvegen 30 – (Vedlegg C8):*

Nabo ber om at det ikke tas mer av utsikten til Gamle Vormedalvegen 30.

*Ansvarlig søkers kommentar:*

Også Per Sømo er bekymret for påvirkningen omsøkt tiltak har for utsikten, og som i tilfellet til Odd Magne Vik blir dette en del av vurderingen av fordeler og ulemper som kommunen må vurdere.

*Nabo Roger Karlsen, Gamle Vormedalvegen 32 – (Vedlegg C9, samt C9-1 til C9-6):*

Nabo har sendt e-post med merknader til ansvarlig søker 05.02.2023. E-posten hadde 6 vedlegg:

- Merknad til nytt nabovarsel (C9-1)
- Merknad til tidligere mottatt nabovarsel (C9-2)
- Vedtak av Statsforvalter datert 12.08.2021 (C9-3)
- Vedtak av Statsforvalter datert 19.09.2022 (C9-4)
- Tidligere utsendt nabovarsel (C9-5)
- Brev fra Karmøy kommune datert 13.10.2022 (C9-6)

Det er merknad til nytt nabovarsel, vedlegg C9-1, som vil bli oppsummert her.

Nabo hevder at nabovarselet er sendt ut for sent, iht. merknadens vedlagte brev fra Karmøy kommune (C9-6).

Videre argumenterer nabo for at terrenget bør senkes, at det vil bli større utslipp av støy og lukt og at bebyggelsesgraden er overskredet. Det stilles også spørsmål til ansvarlig søkers påstand om at tanker og kolonner kan forstås som «mindre bygningselementer».

*Ansvarlig søkers kommentar:*

I brevet fra Karmøy kommune er frist for oppstartsmøte med kommunen eller innsending av mangler satt til 15.01.2023. Det er korrekt at nabovarsel ble sendt ut 24.01.2023, men ansvarlig søker har hatt dialog med Karmøy kommune vedrørende saken både over telefon og e-post ved flere anledninger, og har på dette grunnlag avklart med Karmøy kommune at det er uproblematisk å sende inn tilleggsopplysninger etter nevnte dato. I brevet kan man også lese at Karmøy kommune anbefaler en ny regulering av området. Vi kjenner til at det for tiden pågår en mulighetsstudie til en ny reguleringsplan for området, men det er foreløpig ikke avholdt oppstartsmøte.

Vedrørende plassering høyt i terrenget viser vi til begrunnelse gitt både i vedlegg F1 og vedlegg B1, samt tilsvar til nabo Asbjørn Vistnes.

Basert på en tidligere dispensasjonssøknad, med saksnummer 11/778, kommer det frem at «intensjonen i reguleringsplanen er at den skal legge til rette for en dynamisk utvikling av bygningsmassen for bedriften, dog innenfor rammer som omgivelsene kan forholde seg til». Det belyses også at det ikke finnes konkrete verdier for hva som kan være «mindre bygningselementer», og at dette er et begrep som må ses i sammenheng med den samlede bygningsmassen som tiltaket er en del av.

Ut fra denne argumentasjonen kan anlegget forstås som «mindre bygningselementer». Vurderingen handler om kontekst, og – som kommunen påpeker i saken – vil det være forskjell i hva som er mindre bygningselementer i et industrianlegg og hva som defineres som mindre bygningselement i eksempelvis en enebolig.

Et anlegg på 125,3 m<sup>2</sup> er kan i så måte forstås som «mindre bygningselementer» sett i relasjon til den samlede bygningsmassen som fabrikk på Vormedal utgjør. En grov utregning, basert på tilgjengelig kartgrunnlag hos Kommunekart, gir en total bygningsmasse for fabrikkområdet på omtrent 14875 m<sup>2</sup>. Hele det regulerte industriområdet er på omtrent 40000 m<sup>2</sup>.

Hva angår høyden på absorpsjonskolonner og tanker, må det etter vår vurdering være relevant å også se denne i relasjon til eksisterende bebyggelse, hvor de høyeste punktene ligger mellom kote 24 og 26. Omsøkt høyde er på kote 25,7.

Naboens påstand om at bebyggelsesgraden er overskredet mener vi er feilaktig. Samlet BYA på den delen av grunneiendommen som er regulert til industri, utregnet fra situasjonsplan med kartunderlag fra Kommunekart, utgjør ca 38,5 %. Bestemmelsene tillater BYA opp til 50 %, jf. reguleringsplanens § 23:

§ 23. Bebyggelsen skal ikke dekke mer enn 50 % av den enkelte tomts nettoareal og skal ligge innenfor byggegrensen. Bygningsrådet kan etter en konkret vurdering av den påtenkte virksomhet fastsette krav til parkeringsdekning.

*Bilde 8: utklipp av planbestemmelsene for området*

Merknadene nabo har til støy og lukt omhandler spørsmål som ikke reguleres av rammesøknaden. Utslippstillatelse foreligger, og soda-lut-anlegget bidrar ifølge tiltakshaver ikke til støy utover de angitte grensene.

*Frode Mikkelsen, på vegne av sin mor Åse Margrethe Alstveit, Gamle Vormedalvegen 26:*

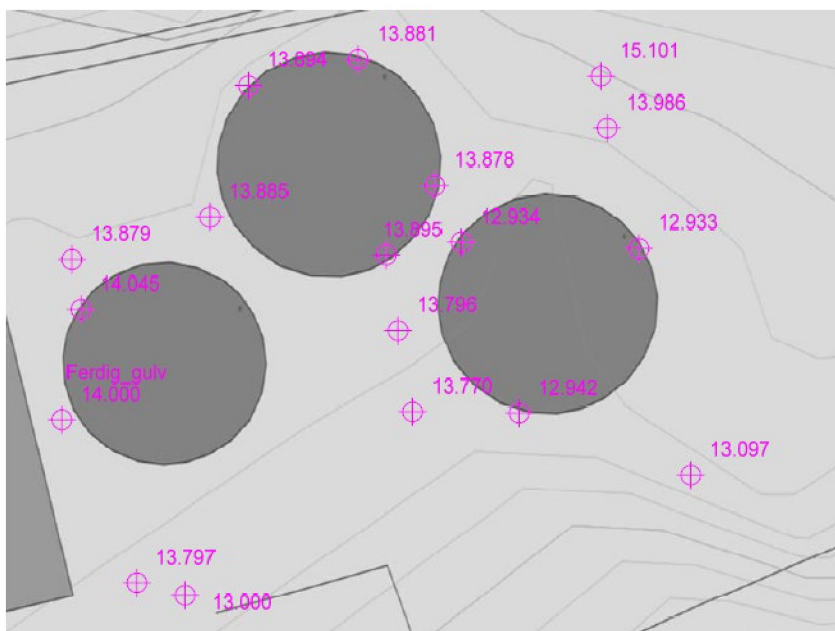
I merknaden hevdes det at man har søkt om å bygge under bakkenivå og problematikken rundt støy og lukt tas også opp. Det påpekes også at omsøkt tiltak allerede er satt opp.

*Ansvarlig søkers kommentar:*

Som nevnt i tidligere tilsvar, er utslippstillatelser regulert av andre instanser enn kommunens byggesaksavdeling.

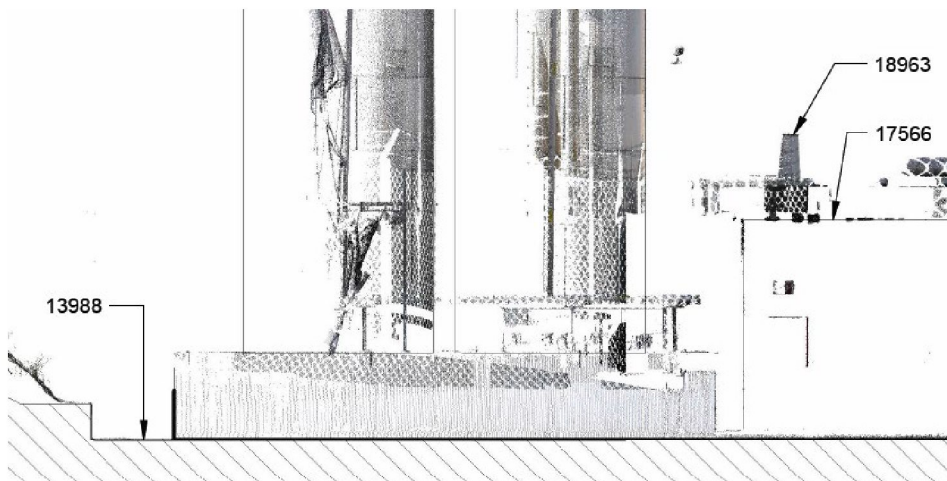
Videre er det riktig at omsøkt tiltak er satt opp. Tiltaket ble omsøkt og fikk de nødvendige tillatelsene til å bli satt opp, men pga. saksbehandlingsfeil – som også er nevnt tidligere – har Statsforvalteren i etterkant opphevet rammetillatelsen. Intensjonen med det nylig utsendte nabovarselet og påfølgende innsending av tilleggsinformasjon til rammesøknaden er å korrigere de feilene som er blitt gjort tidligere i prosessen.

Når det bemerkes at nabo har oppfattet tidligere omsøkte tegninger som planlagt under bakkenivå, er dette naturligvis beklagelig. Dette viser, som Karmøy kommune også har vært klare på i vår dialog rundt saken, at tegnematerialet har vært vanskelig å oppfatte korrekt. Derfor suppleres søknaden nå med foto som viser tiltaket og med 3D-scan hvor korrekte høyder er fastsatt. Tiltaket ble omsøkt og bygget på ca. kote 14, noe som er i tråd både med innmålingene av terrenget som ble gjort i mai 2019, før tidligere tankfundamenter ble pigget bort, og med innmålingene som ble gjort i desember 2022.



*Bilde 9: utsnitt av terrenginnmåling datert 24. mai 2019*





Bilde 10: utsnitt fra punktsky/3D-scan av området, datert 21. desember 2022

7. **Avklaringer, andre myndigheter**

Tiltaket er gitt Arbeidstilsynets samtykke.

8. **Brannteknisk løsning**

Det foreligger brannprosjektering.

9. **Dispensasjonssøknad**

Tiltaket ligger innenfor 100-meterssonen fra sjø og vassdrag, jfr. plan- og bygningslovens § 1-8. Det søkes om dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i strandsonen.

Det anmodes om en skjønsmessig vurdering for å bygge over kote 15, jfr. reguleringsbestemmelsens § 24:

*«Maks. høyde for bygninger skal innenfor område ikke overstige 13,5 m og skal ikke ligge høyere enn kote 15. I den nordre delen hvor området grenser til gang- og sykkelveg og næringsområde, kan bygningsrådet etter skjønn tillate en høyere plassering i terrenget. Enkelte mindre bygningselementer kan etter bygningsrådets skjønne ligge over disse grensene.»*

I den grad det er kommunens vurdering at tiltaket krever dispensasjon fra § 24, søkes det om dispensasjon fra bestemmelsen.

Se begrunnet dispensasjonssøknad i vedlegg B-1.

10. **Andre forhold**

Flom-/skredfare: bygningene plasseres ikke i faresone for flom og/eller skred, jfr. faresonekart hos NVE, men er lokalisert like utenfor aktsomhetsområde for flom. Dette forholdet er redegjort for i vedlegg F-2.

Dato: 13.02.2023