



Procon AS
Stølsmyr 22

5542 KARMSUND

Dato: 22.02.2023
Dokumentnummer: 22/4853-5
Deres referanse: Kjell G. Ekornrud
Saksbehandler: Birthe Smistad

Vedtak om rammetillatelse - Nytt anlegg, industribygning - gnr. 86 bnr. 79 - Avaldsnes

Adresse Avaldsnes	Gårdsnr. 86	Bruksnr. 79	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Procon AS Stølsmyr 22 5542 KARMSUND	Tiltakshaver Karmsund Våtbulkterminal AS Postboks 186 5501 HAUGESUND			
Type tiltak/bygning				
Nytt anlegg/bygning / Industri				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra samme lovs § 1-8 og 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder regulert byggegrense, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nytt anlegg, industribygning. Mottak, lagring og distribusjon av 30 - 40.000 tonn kjemikalier pr. år. Nødvendig utstyr og rørsystem inkl. rørbro og kulvert mellom kai og tankpark. Oppsamlingsbasseng, oppsamlingsarrangement for bilfyllplass. Bygg for nøddusj, operatørpanel for laste-/lossefunksjoner og fasiliteter for verneutstyr for de som betjener anlegget.

Det er allerede gitt tillatelse til at åpen kanal legges igjen i sak 21/5615, endringsvedtak av 21.06.21. Overvannskanal erstattes med overvannsrør. VAR hadde ingen innvendinger.

Vilkår

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

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet.
- Det skal foreligge samtykke fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
- Det skal foreligge avklaring/dispensasjon fra Sivilforsvaret fra krav til tilfluktsrom.
- Det skal foreligge avklaring/tillatelse etter forurensningsloven fra Statsforvalter i Rogaland.

Vedtak om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

- Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet iht. situasjonsplan av 06.05.22.
- Rørleggermelding skal være godkjent og avsluttet med ferdigmelding.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse.

Adresse Avaldsnes	Gårdsnr. 86	Bruksnr. 79
Bebyggd areal (BYA)	2460 m ²	
Takform	Flatt	
Høyde	Kote 18,4	
Grad av utnyttelse	40,8 %	
Overvann	Avløpssystem	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 20. mai 2022 og 1. februar 2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Procon AS	SØK Hele tiltaket	2
Procon AS	PRO Ansvar jf. søknad	1
RH Oppmåling Rune Hemnes		2
Firesafe avd. Haugesund		1
RH Oppmåling Rune Hemnes	UTF Ansvar jf. søknad	2

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 4080 – Områderegulering for Stutøy – gnr. 86/79, 219, 220
- Planformål: industri
- Grad av utnyttning: 40 % - 70 %
- Bygningshøyde: Kote 19

Avstander

- Avstand til nærmeste bygning: > 8 m

Lokalisering og høydeplassing

- Det foreligger bekreftelse fra Karmøy kommune for plassering av anlegg og rørtrasè på annen manns eiendom.
- Høyden på topp plate blir satt til kote + 3,00 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 50 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp plate/ grunnmur.
- 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.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassing på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassing er kontrollert av kommunen.

Nabovarsling

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

Tillatelse etter annet lovverk

Samtykke fra Arbeidstilsynet.

Samtykke fra DSB.

Ev. dispensasjon Sivilforsvaret fra krav til tilfluktsrom.

Ev. tillatelse etter forurensningsloven fra Statsforvalteren i Rogaland.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8 og regulert byggegrense mot vei.
- Søkerens begrunnelse:

Vi ber om at det gis dispensasjon i byggesaken for «Forbud mot tiltak i 100-metersbeltet» da tiltaket ikke påvirker allmenn ferdsel og friluftsliv, naturvern, biologisk mangfold, landskap og kulturminner. Området er som nevnt regulert til næring/industri. Prosjektet er avhengig av tilgjengelighet og nærhet til eksisterende kai som ligger innenfor ISPS-område.

Havnen på Husøy er regionens trafikkhavn, og er som et viktig logistikkcenter for virksomheter innen transport av gods.

Det søkes om dispensasjon fra delvis plassering over regulert byggegrense til reguleringsplan for Trafikkhavn Veldeøyane.

Områdene på Husøy er regulert og utbygd etappevis, og tomter kan være plassert noe tilfeldig på grunn av utbyggingstakten i området.

Vi mener dispensasjon kan gis da begge reguleringsplanene har samme reguleringsformål.

- Uttale fra sektormyndigheter: Søknad er ikke oversendt Statsforvalter i Rogaland eller Rogaland fylkeskommune da området er et eksisterende bebyggd, regulert og opparbeidet industriområde og regionale interesser anses ikke berørt.

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 for pbl. § 1-8: I strandsonen skal det etter pbl. § 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. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Området er som nevnt et godt etablert og bebyggd industriområde, hensynet bak byggeforbud i strandsonen er i så måte tilsidesatt gjennom formål både i reguleringsplan og kommuneplan. Omsøkt tiltak endrer ikke dagens situasjon i særlig grad og denne dispensasjonen vil derfor ikke i seg selv tilsidesette hensyn bak byggeforbudet mer enn det som allerede er tilfellet. Dispensasjonen er vurdert konkret.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for byggegrense: Det er regulert en byggegrense på 10 meter til annen reguleringsplan, som en fortsettelse på regulert byggegrense mot vei i vest.

Opparbeidet veganlegg går ca 16. meter fra planavgrensning. Videre kan ikke kommunen se at trafikksikkerheten blir lidende. Trafikk og bruk av anlegget er prosjektert slik at det skal være effektivt og funksjonelt. Dispensasjon fra regulert byggegrense gis på dette grunnlag.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: På grunn av manglende byggegrense mot sjø i reguleringsplan er omsøkt tiltak avhengig av dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen, men det er likevel klart at området ønskes videreutviklet som industri i tråd med formål. Fordelen for tiltakshaver er at drift sikres og at eiendommen kan utnyttes til det den er regulert til. Samfunnsmessig er det en fordel at eksisterende regulerte og bebygde næringsarealer utnyttes best mulig for å redusere presset på arealer som ikke er bebyggd/regulert. Fordelen ved å gi dispensasjon er derfor klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Samlet vurdering

Omsøkte dispensasjon vil etter kommunens vurdering i svært liten grad danne presedens for dispensasjoner for bygging langs sjø da området som nevnt er et aktivt og regulert industriområde. Med bakgrunn i

utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

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.

Samfunnsikkerhet

Miljøvernråd giver i kommunen har hatt saken til uttale:

Maursyre har en stikkende, vond lukt og fordamper lett. Tankene er høy og har luftestusser med ventiler som hindrer lukt/damp å gå ut. Samme type ventiler har blitt brukt andre steder uten problemer. Støy vil mest sannsynlig holde seg i de grensene som er fastsatt og vil være størst i byggefasen. Området er allerede preget av industri som skaper en del støy. Oppføring av tankanlegg vil derfor trolig ikke har påvirkning på støynivået.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.12.4-2022 - Dispensasjon fra byggegrense mot veg eller sjø på bebygd eiendom som er regulert til bebyggelse og som ikke krever uttalelse fra andre myndigheter	5600	2	11200
3.10.10-2022 - For de første 0-100 m2 per m2 BRA	165	100	16500
3.10.11-2022 - For de neste m2 per m2 BRA	37	2360	87320
3.11.1-2022 - Bygn. tekn. Installasjoner og VA-anlegg, (pbl. § 20-1 a og f)	6400	1	6400
3.10.15-2022 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	22044	1	22044
3.18.1-2022 - Alle andre søknadspliktige tiltak, og mangelbrev - Medgått tid - pr påbegynt time	1050	2	2100
3.8.1-2022 - § 21-1 Forhåndskonferanse (gebyret trekkes fra endelig byggesaksgebyr)	2750	1	2750

Totalt gebyr å betale			148314
------------------------------	--	--	---------------

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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 240/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Karmsund Våtbulkterminal AS	Postboks 186	5501	HAUGESUND
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Situasjonsplan
Oversiktsplan - rev

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.