



Rogaland fylkeskommune  
Postboks 130 Sentrum  
4001 STAVANGER

Dato: 05.06.2023  
Dokumentnummer: 21/2904-16  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Oversender søknad til uttalelse - Tilbygg industribygg, riving av brakkerigg og flytting av garderoberigg - gnr. 93, bnr. 178 - Kolstøneset 64

Tiltak: Tilbygg industribygg, riving av brakkerigg og flytting av garderoberigg  
Byggested: Gbnr: 93/178 Kolstøneset 64  
Tiltakshaver: Karmsund Offshorebase AS  
Ansvarlig søker: Petter J Rasmussen AS

Karmøy kommune har 19.03.21 mottatt søknad om tilbygg industribygg, riving av brakkerigg og flytting av garderoberigg på Kolstøneset.

### Informasjon om tiltaket

- **Planstatus og arealanvendelse:**

Kommuneplanens arealdel: Næring - industri/lager

Reguleringsplan: 484 – Kolstøneset og rundkjøring i krysset Kolstøv/RV47

Formål: Industri/lager

- **Søknad om dispensasjon fra:**

Pbl. § 1-8

Pbl. § 18-1

Pbl. § 12-4;

§ 9 – Reguleringsplanen åpner for at kommunen kan tillate høyere bebyggelse. Kommunen mener derfor at dette ikke er en dispensasjon, men en vurdering kommunen må ta opp i mot behov og byggene for øvrig.

§ 17 – Sees i sammenheng med dispensasjon fra pbl. § 18-1.

(Pbl. § 11-6, men området er regulert og det er reguleringsplan som gjelder. Og her er det ikke angitt høydebegrensning for bygninger ved sjø. Søknad er ikke avhengig av dispensasjon fra kommuneplan.)

- **Tiltakshavers begrunnelse:**

### Søknad om dispensasjon fra § 9 i gjeldende reguleringsplan, PLAN 484

Det søkes om dispensasjon fra § 9 i gjeldende reguleringsplan, PLAN 484. Omsøkt tiltak omfatter et tilbygg som er planlagt med 9 meter mønehøyde og er derfor ikke i samsvar § 9 i gjeldende reguleringsplan som gir en begrensning på 8 meters høyde for bygg.

Tiltaket gjelder tilbygg som omsøkes med samme høyde som hovedbygget og er plassert bak dette i forhold til sjøen. Nærmeste frittstående industrihall har en høyde på 12,9 m.

Hensynet bak bestemmelsen om høyder kan generelt sies at en i hovedsak skal sikre en ensartet bebyggelse, og unngå ruvende bygg.

For omgivelsene vil utvidelsen være mest synlig fra vest, men her er nærmeste boligbebyggelse om lag 400 meter unna. For boligbebyggelsen i sør, som ligger om lag 200 meter unna vil tiltaket utgjøre en marginal endring i framtoning da tilbygget fra denne kanten i stor grad vil komme innenfor eksisterende fasadeliv. Når det gjelder hensynet bak bestemmelsen kan en derfor ikke se at høydeavviket på en meter vesentlig tilsidesetter dette da tilbygget har samme høyde som hovedbygget, høyden samtidig er lavere enn nærmeste industrihall og omkringliggende boligbebyggelse ligger relativt langt vekk.

### **Søknad om dispensasjon fra PBL § 1-8**

Det søkes om dispensasjon fra PBL § 1-8, forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Da hverken gjeldende reguleringsplan eller kommuneplan har fastsatt byggegrense mot sjø vil bestemmelsen i PBL gjelde.

Hensynet bak bestemmelsen er ifølge lovteksten å sikre allmenne interesser i strandsonen, der hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap trekkes særlig fram.

Med bakgrunn i at tiltaket plasseres bak eksisterende godkjente ifølge tiltak og det er det satt av et parkbelte i gjeldende plan som sikrer allmennheten sin tilkomst til sjø på hver side av industriområdet kan en ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt av planlagte tiltak.

### **(Gjeldende kommuneplan § 5.12: Bestemmelse om høydeplassering for bygninger ved sjø)**

I den grad det er nødvendig søkes det om dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanen der det blir det påkrevet at laveste golvnivå i bygninger ved sjø ligger på kote 2,5 NGO for å ta hensyn til mulig havstigning.

Uteareal ligger rundt + 2,12 m.o.h. Eksisterende gulv ligger i dag på 2.25 m.o.h. Det er en klar fordel å la gulv i tilbygget ligge på samme høyde som dagens industrihall.

#### Redegjørelse:

Minimum kotenivå ferdig golv Karmøy.

Tabellen under er hentet fra DSB-rapporten «Havnivåstigning og stormflo – samfunnsikkerhet i kommunal planlegging» (DSB, 2016). Denne slår fast at tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse vil være oppfylt ved å legge ferdig golv på kt +1.90 m ( $1.15 \text{ m} + 0.80 \text{ m} - 0.08 \text{ m} = 1.87 \text{ m} \approx 1.90 \text{ m}$ ).

(...)

Vi kan ikke se at ev. bølgepåvirkning som vil komme i tillegg vil gjøre seg gjeldende i dette tilfellet da tilbygget ligger om lag 48 meter fra kaikanten som ligger på + 2.0 m. Terreng langs eksisterende bygg mot sjø ligger dessuten på + 2,12. Ev. overskylling vil bli stoppet av eksisterende bygg og brytes på sidene fram mot tilbygget. Ev. rest vil ikke påvirke tilbygget da gulvhøyden vil ligge på + 2,25 m. En kan derfor ikke se at hensynet bak bestemmelsen skal være vesentlig tilsidesatt.)

### **Oppsummering**

PBL § 19-2 åpner opp for at kommunen kan dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av planen. Vi kan ikke se hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. I tillegg kan en ikke se at det er ulemper knyttet til dispensasjonen.

### **Søknad om dispensasjon fra § 17 i gjeldende reguleringsplan, plan ID 484**

Det søkes om dispensasjon fra § 17 i gjeldende reguleringsplan ID 484 (opparbeidelse av rundkjøring m.m.).

Begrunnelse: Omsøkt tiltak vil ikke utgjøre endring i trafikkbildet av betydning. Situasjonen i området er vesentlig endret siden gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2005. Den gang Riksveg 47, nå Fylkesveg 547, er i dag blant annet mindre trafikkert grunnet etablering av Karmøytunnellen (T-forbindelsen) som ble åpnet høsten 2013.

Nåværende vegkryss mellom Kolstøvegen og FV 547 har også fått betydelig bedret sikt da granhekk opp mot FV 547 utkjørselen mot sør nå er fjernet.

Det er ikke tatt noen endelig beslutning for hvor FV 547 skal legges i fremtidig plan . I Kommunedelplansforslag FV 47 Veakrossen-Helganesvegen er flere mulige traseer lenger vest foreslått, i tillegg til mulig oppgradering av eksisterende trase. Det virker uansett lite formålstjenlig å opparbeide en rundkjøring inkl. underganger etc. med de store kostnader dette vil innebære, når det trafikale behovet ikke er til stede.

Etablering av rundkjøring i krysset FV 547/Kolstøvegen er også prioritert ned i og med at denne er tatt ut av haugalandspakken.

### **Søknad om dispensasjon fra PBL § 18-1**

Det søkes om dispensasjon fra PBL § 18-1.

Begrunnelse: Omsøkt tiltak omfatter et tilbygg til eksisterende industrihall for å betjene Norcable AS sitt lagringsevne for kabeltromler, ferdigprodukter, og på noe sikt en ekstruderlinje (påføringslinje) for isolering av aluminiumskabeledere de allerede i dag produserer.

Når en eventuell ekstruderlinje er oppe og går, kan dette medføre ca 5-6 ekstra arbeidsplasser over 2 skift.

Opparbeidelse av vannledning er utført for flere år siden. Det ble lagt en ca 6-toms PVC av Karmøy kommune fra Riksveg 47 og ned til verftsanlegget om lag midt på nittitallet ved verfts/dokketableringen. Det er bla. brannkum i Y-krysset mellom vest og øst traseene inn til industriområdet.

Den planlagte utbyggingen vil ikke medføre økt tungtrafikk av betydning til Kolstøneset. Trafikkbelastningen er også mye mindre i dag enn da planbestemmelsen ble vedtatt. I 2009 ble verftsdriften til Karmsund Maritime Service AS med over 130 fast ansatte og tidvis hundrevis av innleide nedlagt. Det totale antall ansatte på industriområdet, og tungtrafikk til/fra området, er i dag vesentlig redusert i forhold til før 2009. I dag er det kun ca 50 fast ansatte i bedriftene som har aktivitet på Kolstøneset.

### **Oppsummering**

I tillegg til disp. fra krav om opparbeidelse av rundkjøring m/ tilhørende anlegg, søkes det pga overnevnte fremstillinger og tilhørende saksdokumenter om dispensasjon fra krav til opparbeidelse av regulert kommunal veg. Eksisterende veg ønskes benyttet slik den ligger i dag fram til regulert veg blir opparbeidet.

- **Uttale andre sektorer**

Sektor samferdsel og utemiljø har hatt saken til uttale:

«Viser til søknad om innsendt dispensasjon fra reguleringsplan mht opparbeidelse av veganlegg.

Sektor samferdsel har følgende uttalelse:

Tiltak langs kommunal veg Kolstøneset. Her må det settes følgende vilkår:

- Møteplass må opparbeides i en lengde på 20 m slik at vogntog kan passeres. Kommunal veg Kolstøneset har bruksklasse BK 10 tonn med tillatt lengde på kjøretøy på 19,5 m. Bredde på 3 m er OK.
- Utvidelse av møteplassen må skje mot vest slik at møteplassen ikke legges i stigning, men mest mulig plant nivå.
- Møteplassen må skiltes.

Vår anbefaling til fylkeskommunen når det gjelder fortau /tiltak langs Fv 547 er følgende:

- Krysset mot Fv 547 er utfordrende. Sporingkurve for kjøretøy med lengde 19,5 m bør sjekkes.
- Fortau bør etableres i bredde 2, 5 m og asfalteres. Dette ut i fra mulighet for drift og vedlikehold vinterstid. Det vil være fylkeskommunen som skal drifte dette. Fortau vil være viktig for reisende med kollektiv og kryssing for gående og syklist.
- Husk grunneieravtale.»

- **Naturmangfold og miljømessige konsekvenser:**

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebygd og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

### **Vurdering av om dispensasjon bør gis:**

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

#### Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra pbl. § 1-8

*Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt*

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 et godt etablert og bebygd 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.

#### Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra pbl. § 18-1 / reguleringsplan § 17

*Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt*

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre god og tilstrekkelig infrastruktur.

Kravet til opparbeiding av vei og utbedring er et omfattende krav. Det er et viktig krav som kommunen skal håndheve strengt. Omsøkt tiltak har vært gjennom en dialog med kommunens samferdselsavdeling for å komme frem til den beste løsningen. Med innsendt forslag mener kommunen at dispensasjon nå kan gis, men på vilkår. Da vil man ha sikret tilstrekkelig utbedring av vei for å imøtekomme det omsøkte tiltak. På bakgrunn av dette mener kommunen at dispensasjon kan gis.

#### *Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene*

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. 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. 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 bebygd/regulert.

Opparbeidingskravet til vei er omfattende. Etter en grundig runde er det nå skissert forslag til løsning som kommunen mener vil tilfredsstille kravene til sikkerhet og tålegrense, dersom satte vilkår blir gjennomført. Dette vil være en løsning som vil gi veien det nødvendige løftet, samtidig som det står i forhold til omsøkt tiltak. Fordelen ved å gi dispensasjon er derfor klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og anbefaler at det gis dispensasjon.

## Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 03.07.2023.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

## Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Birthe Smistad  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Kopi til:

Karmsund Offshorebase AS	Postboks 57	4291	KOPERVIK
Petter J Rasmussen AS	Diktervegen 8	5538	HAUGESUND

### Vedlegg:

Gnr. 93, bnr. 178 og 185 - Tilbakemelding i forhold til tidligere innsendt søknad og kommunikasjon

Vedlegg B3 til søknad om dispensasjon 24.02.2022

Situasjonsplan D2 Sit.kart 01.01

Situasjonsplan D3 Sit.kart 02.01

Varsel om avslag - Tilbygg industribygg, riving av brakkerigg og flytting av garderoberigg - gnr. 93, bnr. 178 - Kolstøneset 64

Uttale samferdsel og utemiljø, dispensasjon opparbeidelse rundkjøring fv. 547 og kommunal veg, Kolstøneset

Gnr. 93, bnr. 178 og 185 - Supplering av søknad

Søknad om dispensasjon

Redegjørelse

Tilbakemelding om mangler - Tilbygg industribygg, riving av brakkerigg og flytting av garderoberigg - gnr. 93, bnr. 178 - Kolstøneset 64

Uttale samferdsel og utemiljø, tilbygg industribygg

Kolstøneset nåværende veg

Kolstøneset regulert veg

Gnr. 93, bnr. 178 og 185 - Tilbygg industribygg, riving av brakkerigg og flytting av garderoberigg - Kolstøneset

Redegjørelse

Søknad om dispensasjon

Situasjonsplan BYA+Parkering

Situasjonsplan

Tegning snitt

Tegning fasader

Tegning plan