



Rogaland fylkeskommune  
Postboks 130 Sentrum  
4001 STAVANGER

Dato: 28.06.2023  
Dokumentnummer: 23/5828-4  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Oversender søknad til uttalelse - Lagerhaller - gnr. 86, bnr. 23 - Avaldsnes, tomt C1

Tiltak: Lagerhaller  
Byggested: Gbnr: 86/23 Avaldsnes, tomt C1  
Tiltakshaver: Stutøy 6 As  
Ansvarlig søker: Procon As

Karmøy kommune har 19.06.23 mottatt søknad om nybygg, 2 stk. lagerhaller på gbnr. 86/23

### Informasjon om tiltaket

- **Søknaden gjelder:**

Oppføring av 2. stk. lagerhaller/dukhaller for lagring av «bigbags» og flak.

- **Planstatus og arealanvendelse:**

Reguleringsplan: 488 – Trafikkhavn, Veldeøyene

- **Søknad om dispensasjon fra:**

Pbl. § 1-8 - strandsone

Pbl. § 18-1 - krav om opparbeiding av GS-veg

Pbl. § 12-4 - avstand til europaveg

- **Tiltakshavers begrunnelse:**

**§1-8** Det er ikke angitt byggegrense til sjø i planen, og tiltaket kommer innenfor 100 metersbeltet. Området er regulert til næring/industri. Prosjektet er avhengig av tilgjengelighet og nærhet til kai. Havnen på Husøy er regionens trafikkhavn, og er som et viktig logistikk-senter for virksomheter innen transport av gods. Tiltaket påvirker ikke allmenn ferdsel og friluftsliv, naturvern, biologisk mangfold, landskap og kulturminner.

**§18-1** Statens vegvesen er i ferd med å ferdigstille reguleringsplan for Husøyvegen, (krysset inn til Havneområdet, og opp til rundkjøringen).

Her er det lagt opp til g/s - veg, på sørsiden av ny veg og med kryssing i plan, rett etter nytt kryss ved Åkra Sjømat, og fortaus løsning helt i sør, inn mot C1/Stutøy 6.

Dette vil binde sammen ny g/s-veg, med infrastrukturen på industriområdet, hvor det er sammenhengende fortau løsning langs alle adkomstveiene.

Fremdriftsplanen for prosjektet, er å få lagt ut reguleringsplanen nå i sommer, få den godkjent til jul, og byggestart i la. 25/26. Den ligger inne i NTP, og er et prioritert prosjekt her.

Karmsund havn er med å stille riggområde til disposisjon for å få realisert prosjektet.

**Avstand til europaveg:** Planlagt utnyttelse av tomt C1 er i henhold til reguleringsplan for området, og en avstandsgrense på 50 m fra fylkesvegen gjør det uhensiktsmessig å bygge i henhold til denne hovedregelen. Plassering av hallene vil ivareta hensynet av trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veggen.

- **Naturmangfold:**

Det fremkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter i artskart, og for naturtyper er naturbase sjekket ut. Karmøy kommunes lokalkunnskap og øvrige opplysninger i saken tilsier videre at det ikke er naturkvaliteter i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registrering. Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av omsøkte tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

- **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 § 1-8 og 18-1 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse. Dispensasjon fra reguleringsplan hva gjelder avstand til vei blir ikke vurdert noe mer i denne oversendelsen, men blir behandlet i byggesaken.

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 ligger mellom eksisterende industribygg 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*Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt*

Bestemmelsen skal sikre opparbeiding av infrastruktur i tråd med reguleringsplan.

Ny reguleringsplan for Husøyvegen er på gang, dette inkluderer G/S-veg. Å kreve opparbeiding etter gjeldende plan vil derfor være lite hensiktsmessig. 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. Fordelen er 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. Videre er det ny reguleringsplan på gang for Husøyvegen slik at opparbeiding av gjeldende G/S veg vil være lite hensiktsmessig. 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 26.07.2023.

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:**

Procon As	Stølsmyr 22	5542	KARMSUND
Stutøy 6 As	Postboks 186	5501	HAUGESUND

### **Vedlegg:**

Gnr. 86, bnr. 23 - Lagerhaller - Avaldsnes, tomt C1

Situasjonsplan

Tegning - Fasader

Tegning - Plan

Tegning - Snitt

Vi innvilger søknaden om samtykke etter automatisk saksbehandling

Bekreftelse fra Karmøy kommune, rett til å disponere areal

Gnr. 86, bnr. 23 - Situasjonsplan

Situasjonsplan