



Petter J Rasmussen AS

Dato: 07.09.2023

Diktervegen 8

Dokumentnummer: 20/5453-84

5538 HAUGESUND

Deres referanse:

Saksbehandler: Karina Haga Melhus

Tillatelse til tiltak - Nybygg sodalutfabrikk - gnr. 124 bnr. 9 - Steinhaugvegen 1

Adresse Steinhaugvegen 1	Gårdsnr. 124	Bruksnr. 9	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Petter J Rasmussen AS Diktervegen 8 5538 HAUGESUND	Tiltakshaver Dupont Nutrition Norge AS Postboks 223 1377 BILLINGSTAD			
Type tiltak/bygning Nybygg / Fabrikkbygning				

Vedtak

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

Dispensasjon fra pbl. §§ 1-8 og 12-4, om forbud mot tiltak langs sjø og regulert byggehøyde, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg sodalutfabrikk

Søknad og saksopplysninger

Adresse Steinhaugvegen 1	Gårdsnr. 124	Bruksnr. 9
Bebyggd areal (BYA)	125,3 m ²	
Bruksareal (BRA)	109 m ²	

Tiltaket gjelder oppføring av nytt sodalutanlegg. Omsøkte tiltak ligger i næringsområde i gjeldende kommuneplan. Eiendommen er regulert, arealformålet er industri/lager. Gjeldende reguleringsplan er 543 Vestre Mykje.

Anlegget søkes oppført som en erstatning for eksisterende sodalutanlegg på området. Eksisterende anlegg oppfyller ikke nye krav, og er ifølge søker modent for utskiftning/fornyning. Omsøkt tiltak består av ett bygg

med prosessutstyr og en fangdam som inneholder to lagringstanker. Rørledninger som er koblet til anlegget skal levere og videreføre substanser.

Historikk

- I delegert sak nr. 859/19 ble det gitt rammetillatelse for oppføring av ny sodalutfabrikk på industriområdet.
- Igangsettingstillatelse ble deretter gitt 27.12.19 og 11.03.20.
- Vedtak om rammetillatelse ble påklaget av bakenforliggende nabo 07.07.20.
- Kommunen fattet vedtak om avvisning av klage på grunnlag av overskredet klagefrist 09.10.20.
- Kommunens avvisningsvedtak ble påklaget 22.10.20.
- Statsforvalteren i Rogaland opphevet kommunens avvisningsvedtak 12.08.21, og ba om at klagen ble realitetsbehandlet.
- Klagen ble behandlet i Hovedutvalg teknisk og miljø 18.01.22. Vedtaket i delegert sak nr. 859/19 ble opprettholdt. Saken ble oversendt Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling 27.01.22.
- Statsforvalteren i Rogaland opphevet kommunens vedtak i sin helhet 19.09.22.
- Ny søknad om oppføring av sodalutfabrikk er sendt kommunen 13.02.23. Se saksutredning og vedlagte dokumenter.

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 13.02.23.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Petter J Rasmussen AS	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

- Plantype: Reguleringsplan 543
- Planformål: Industri
- Utnyttingsgrad: 50 %, omsøkt ca. 39 %
- Byggehøyde: 13,5 meter, og maks topp kote 15. I den nordre delen kan høyere plassering tillates, jf. planbestemmelse § 24. Omsøkt 11,8 meter, topp kote 21,7 for tanker og 25,7 for absorpsjonskolonner.

Lokalisering og høydeplassing

Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp plate.

- Minste avstand til nabogrense skal være 34 meter (målt i kart).
- Minste avstand til midten av vei skal være 24,7 meter.
- Høyden på topp plate blir satt til kote +14.
- Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, foresatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.

Tillatelse etter annet lovverk

Det foreligger samtykke fra Arbeidstilsynet.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er registrert merknader fra naboer på gnr/bnr 124/5,12, 124/11, 124/14, 124/13, 124/54 og 124/57.

Merknader og tilsvaer ligger vedlagt i sin helhet, men gaar i det vesentligste ut pa folgende:

Merknader:

- Manglende og misvisende dokumenter, vanskelig a oppfatte hva som var omsokt fra første nabovarsling.
- Det hevdes at det ble sokt om a bygge under bakkeniva.
- Bebygd areal hevdes overskredet.
- Estetikk/skjemmende utseende.
- Daerligere utsikt. Tap av utsikt kan redusere verdi av bolig.
- Tanker og taarn defineres som bygningsdeler og argumenteres derfor for at de ma tillates jf. planbestemmelsen om byggehoyde.
- Senke terrenget der tiltaket er plassert.
- Utslipp av stoey og lukt. Hvor mye vil utslipp oke?
- Trafikkfarlige situasjoner, adkomst via port, ulovlig parkering, veg ma reguleres, busslomme ma utbedres.
- Det paapekes at redegjoerelsen for aktsomhetsomraade flom viser til at anlegget ikke kan plasseres lavere pa grunn av flomfare.

Ansvarlig soekers tilsvaer:

- Manglende og misvisende dokumentasjon: *Det stemmer at rammetillatelsen for bygget ble trukket tilbake av Statsforvalter, grunnet mangelfull nabovarsling, ikke tilstrekkelig begrunnet dispensasjonssoknad og ikke tilstrekkelig begrunnelse for at vedtak om dispensasjon ble fattet. Den opprinnelige soknaden om rammetillatelse ligger dermed ubehandlet hos Karmoy kommune per dags dato. For a rette opp i de manglene som Statsforvalter har paapekt, varsler man na tiltaket pa nytt. Ettersom bygget allerede er satt opp (da de noedvendige tillatelser fortsatt var gjeldende) har det blitt gjennomfoert en 3D-scan av omraadet, samt tatt bilder av tiltaket, for a kunne dokumentere situasjonen sa godt som mulig. Intensjonen med det nylig utsendte nabovarselet og pafoelgende innsending av tilleggsinformasjon til rammesoknaden er a korrigere de feilene som er blitt gjort tidligere i prosessen.*
- Bygge under bakkeniva: *Naer det bemerkes at nabo har oppfattet tidligere omsokte tegninger som planlagt under bakkeniva, er dette naturligvis beklagelig. Dette viser, som Karmoy kommune ogsa har vaert klare pa i vaer dialog rundt saken, at tegnematerialet har vaert vanskelig a oppfatte korrekt. Derfor suppleres soknaden na med foto som viser tiltaket og med 3D-scan hvor korrekte hoyder er fastsatt. Tiltaket ble omsokt og bygget pa ca. kote 14, noe som er i traad baade med innmaalingene av terrenget som ble gjort i mai 2019, foer tidligere tankfundamenter ble pigget bort, og med innmaalingene som ble gjort i desember 2022.*
- Bebygd areal: *Naboens paastand om at bebyggelsesgraden er overskredet mener vi er feilaktig. Samlet BYA pa den delen av grunneiendommen som er regulert til industri, utregnet fra situasjonsplan med kartunderlag fra Kommunekart, utgjor ca 38,5 %. Bestemmelsene tillater BYA opp til 50 %, jf. reguleringsplanens § 23.*
- Daerligere utsikt: *De vedlagte bildene viser at omsokt tiltak, samt resten av fabrikkomraadet, er synlig fra naboens eiendom. Utsikt er imidlertid ikke noe man eier, men er likevel relevant i denne sammenheng ettersom det soekes om dispensasjon fra hoyden. Hensynet til nabo ma vurderes opp mot hensynet til tiltakshavers mulighet til a benytte egen eiendom til det formalet den er regulert til og tiltakshavers mulighet til a 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 skjønnsmessige vurderingen kommunen må gjøre seg.

- Tanker og tårn defineres som bygningsdeler og argumenteres derfor for at de må tillates jf. planbestemmelsen om byggehøyde: *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 m² er kan i så måte forstås som «mindre bygningselementer» sett i relasjon til den samlede bygningsmassen som fabrikkens på Vormedal utgjør. En grov utregning, basert på tilgjengelig kartgrunnlag hos Kommunekart, gir en total bygningsmasse for fabrikkområdet på omtrent 14875 m². Hele det regulerte industriområdet er på omtrent 40000 m².

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.

- Senke terrenget der tiltaket er plassert: *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 platået 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. Ansvarlig søker viser også til begrunnelse i dispensasjonssøknaden, se saksfremstilling.*
- Utslipp av støy og lukt: *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. Utslippstillatelse foreligger, og soda-lut-anlegget bidrar ifølge tiltakshaver ikke til støy utover de angitte grensene.*

Kommunens kommentar:

Det vises til sakens historikk. Tiltaket er omsøkt på ny, naboer er varslet og dokumentasjon foreligger.

Nabovarselets innhold er igjen kommentert, og enkelte opplever fortsatt dokumentasjonen som mangelfull eller misvisende. Et nabovarsel skal sette naboene i stand til å ivareta sine interesser, og det skal være en riktig beskrivelse av tiltaket og nødvendige dispensasjoner. Kommunen har vurdert søknaden og informasjonen vedlagt nabovarselet. Kommunen anser informasjonen tilstrekkelig, tiltaket er dokumentert med tegninger, kart, redegjørelser og dispensasjonssøknader.

Saksbehandler har vært på befaring og har forståelse for at enkelte naboer klager på tap av utsikt. Tiltaket vil til en viss grad påvirke utsikten mot Karmsundet. Kommunen gjør oppmerksom på at reguleringsplanen åpner for at enkelte bygningselementer kan plasseres høyere i terrenget, og at uavbrutt utsikt ikke kan påregnes i nærhet til industriområdet som er i full drift og utvikling. Når det er sagt bryter tiltaket med regulert byggehøyde utover hva en kan anse som i tråd med ordlyden i planbestemmelse § 24. Med overskridelsen

som omsøkt, anser kommunen tiltaket avhengig av dispensasjon, og det må vurderes hvorvidt hensynet bak bestemmelsen er satt vesentlig til side eller ikke. Det vises videre til dispensasjonsvurderingen.

Det er påpekt at tiltaket er skjemmende og ikke estetisk fint. Tiltakshaver har redegjort for estetikken i søknaden, men ikke kommentert dette ytterligere i sitt tilsvar til merknaden. Tiltakshaver mener at estetik og utforming er i tråd med hva en kan forvente av et etablert fabrikkområde. De viser likevel til grep som er gjort i prosjekteringen for å hensynta omgivelsene. For å redusere størrelsen ble det søkt om to mindre tanker og kolonner, en for hver fabrikklinje. Utstyr som pumper og vifter er omsøkt i eget bygg ved oppsamlingsbassenget. Høyden på absorpsjonskolonnene er gitt av et høyde-diameterforhold basert på prosessimuleringer for å kunne produsere den sodalut-faktoren som fabrikk trenger. Dette forklarer tiltakshaver at er avgjørende for at anlegget skal ha ønsket funksjon. Kommunen viser til pbl. krav for visuelle kvaliteter ved utforming av et tiltak. Tiltaket skal vurderes i forhold til seg selv, sin funksjon, bygde/naturlige omgivelser og plassering. I dette tilfellet er kommunen delvis enig med tiltakshaver at tiltaket er innenfor hva en kan forvente da det er del av en fabrikk og et industriområde. Likevel gir høyden en forsterket virkning av tiltaket med tanke på omgivelser/plassering. Det vises til dispensasjonsvurderingen.

Angående mulighet for å senke terrenget har kommunen etterlyst utfyllende svar fra tiltakshaver. Det er en klar oppfatning at ved å plassere tiltaket på en lavere kote ville den visuelle belastningen for omgivelsen bli mindre. Tiltakshavers tilbakemelding oppsummeres her: Tiltakshaver har også vurdert muligheten for å senke terrenget. De informerer at plasseringen ble gjort så langt ned i terrenget som var praktisk mulig. Eventuell lavere plassering ville komme i konflikt med kjelhus, rørgater og infrastruktur som igjen ville medført redusert og sannsynligvis stans av produksjon gjennom anleggsperioden. Tiltakshaver kommenterer at det er av logistikkmessige årsaker viktig å beholde samme nivå på nettstasjon som på nytt anlegg. Nærhet til både nettstasjon og kjelbygningen er avgjørende for beliggenheten til anlegget. Det er også flere mindre bygninger på dette nivået, med gangbro/rømningsvei fra produksjonsbygning (H1). Dette gir god og sikker tilkomst for folk. Transport av utstyr mellom disse områdene er mulig, men en senkning av nivået vil gjøre dette betydelig vanskeligere. Det er ikke mulig å komme til sodalutanlegget med kjøretøy, og å også skulle vanskeliggjøre frakt av utstyr til og fra området til fots vurderes som lite hensiktsmessig. Kommunen ser at det er flere faktorer som spiller inn på valgt plassering. Kommunen har forståelse for at plasseringen fører med seg ulemper for bakenforliggende naboer, men ser også at det er redegjort for at annen plassering vanskelig kan la seg gjennomføre. Det vises videre til dispensasjonsvurderingen.

Angående utslipp av støy og lukt har tiltakshaver gitt sitt tilsvar, samt redegjort for dette tidligere. Tiltakshaver har informert at det nye anlegget er forbedret for å redusere fare for lekkasjer og unødig støy, samt tilfredsstillende nye myndighetskrav. Tiltakshaver har informert at de forholder seg til støygrenser og tar jevnlig støymålinger. Omsøkt tiltak erstatter kun gammelt utstyr med samme teknologi som før. Kommunen vurderer tiltakshavers tilsvar som godt redegjort for, og minner om forurensingsloven og tillatelse deretter.

I henhold til TEK § 7-2 skal et tiltaks høydeplassering vurderes hvis det står i et område med fare for flom, havnivåstigning osv. I denne saken er TEK § 7-2 ikke relevant da tiltaket ligger utenfor fareområdet, og plasseres på kote 14.

Tiltakshaver har informert i søknaden at adkomst og parkering er uendret som følge av erstatningsbygget. Kommunen har likevel etterlyst mer informasjon om adkomst og trafikk, tiltakshaver tilbakemelder følgende: *«Porten mot nord ble benyttet midlertidig under bygging av anlegget. Atkomst til sodalutanlegget vil være fra gangbaner inne på industriområdet, som er et ISPS-område med adgangsbegrensning: kjøreport i Steinhaugvegen (bakken ned) og personrondell i nedre del av parkeringsplassen. Alle andre porter inn til industriområdet er stengt av både for ansatte og besøkende. Det er ikke tilkomst for kjøretøy til sodalutanlegget. Tidligere sodalutanlegg hadde også atkomst fra inne på industriområdet, men da uten like gode rømningsveier som det nye anlegget vil ha. Det er strenge sikkerhetsrutiner for ferdsel inne på industriområdet, og trafikk inne på området omfattes naturligvis også av disse. Det vil ikke være behov for*

trafiksikring mot fylkesvegen. Det nye anlegget vil ikke medføre økt trafikk sammenlignet med tidligere situasjon.

Kommunen gjør oppmerksom på at det er det omsøkte sodalutanlegget som vurderes, ikke industriområdet og aktiviteten der generelt. Kommunen er enig i at trafiksikkerheten må ivaretas. Samtidig ser ikke kommunen at det kan kreves opparbeiding av veg da tiltaket gjelder erstatning av eksisterende fabrikkanlegg uten utvidelse. Arbeid med ny reguleringsplan er igangsatt, og adkomst til industriområdet, parkering, byggehøyder, utnyttelsesgrad og en helhetlig plan for området er eksempler på forhold som vil inngå. I påvente av ny reguleringsplan pågår aktiviteten på industriområdet. Eventuell nødvendig utbygging for å opprettholde eksisterende drift kan bli aktuelt, men kommunen oppfordrer til at nye prosjekter avventes til ny reguleringsplan er klar. Med dagens plansituasjon vil alle tiltak i området være avhengig av dispensasjon.

Øvrige merknader vurderes av kommunen som godt redegjort for av tiltakshaver. Kommunen viser videre til dispensasjonsvurderingen der byggehøyde, plassering i terrenget og naboers tap av utsikt redegjøres nærmere for.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med byggeforbudet i 100-meters beltet og regulert byggehøyde.
- Søkerens begrunnelse:

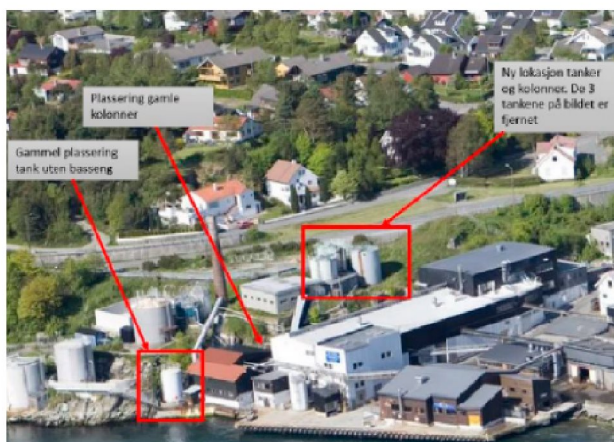
Dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet:

Omsøkt tiltak befinner seg innenfor et allerede privatisert, inngjerdet og veletablert industriområde med lang historie. Hele industriområdet på Vormedal er innenfor 100-metersbeltet, og krever således dispensasjon fra denne bestemmelsen. Tiltaket vil bidra til at tiltakshaver kan tilpasse seg til endret regelverk (Tankforskriften av 2018) og får benytte sine arealer i tråd med gjeldende reguleringsplan. Tiltaket vil være i tråd med ny tankforskrift, og muliggjør at man kan ta i bruk et moderne anlegg som er bedre tilpasset dagens produksjon.

Dispensasjon fra regulert byggehøyde:

Skjerpede krav til hensyn til miljø og natur i Tankforskriften (gjeldende fra 31.12.2018), stilte krav til oppsamlingsbasseng for soda-lut-tanken som tidligere stod ved sjøen. Tiltakshaver tar lover og forskrifter på alvor, og for å imøtekomme gjeldende forskrifter og for å fornye det aldrende anlegget besluttet da tiltakshaver å erstatte det gamle anlegget med et nytt anlegg som tilfredsstillende disse. Oppgradering med oppsamlingsbasseng rundt tidligere anlegg var ikke mulig å gjennomføre pga. begrensede arealer inne på området.

Plasseringen av den gamle tanken ute ved vannkanten og med nærliggende bygningsmasser gjorde at det ikke var mulighet for å bygge tilfredsstillende oppsamling rundt tanken, pga. plassmangel. Samtidig var det nødvendig å erstatte absorpsjonskolonnen 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 2 under.



Bilde 2: 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 3: utklipp fra situasjonskart

På nordsiden har det tidligere stått noen tanker som har blitt fjernet (se bilde 4). I og med at disse områdene allerede var opparbeidet, var det naturlig å gjenbruke disse fremfor å opparbeide enda mer av terrenget, i tillegg ville ikke dette være til vesentlig forskjell for naboer sammenlignet med tidligere situasjon.

Det er også slik at anlegget bruker røykgass fra kjelene og lut fra lagertank plassert i nærheten. I tillegg skal væsken sirkulere gjennom kolonnene og soda-lut-tankene. Dette tvang frem en plassering av soda-lut-anlegget nord på fabrikkområdet, med absorpsjonskolonner i umiddelbar nærhet. Høyden på absorpsjonskolonner er gitt av et høyde-diameterforhold basert på prosesssimuleringer for å kunne produsere den soda-lutfaktoren fabrikken trenger. Høyde over havet på anlegget ble i desember 2022 målt inn vha. 3D-skanning. Overkant av absorpsjonskolonne er 25,7 moh.



Bilde 4: fundamenter etter tre tidligere tanker, som kan ses i bilde 2.

Ansvarlig søkers vurdering er at det ligger sterke argumenter til grunn for at soda-lut-anlegget kan tillates å plasseres innenfor angitt område, over kote 15, og hjemles i § 24. Selve bygget ligger med tak omtrent på høyde med passerende hovedveg, og kan ikke anses å være til særlig sjenanse for naboer, tross innmålt høyde over havet på overkant tak på 17,5 meter. Bygget i seg selv er 3,6 meter høyt. Tanker og absorpsjonskolonner, som vi oppfatter som «bygningdeler» fremfor bygninger, strekker seg fra kote 14 til henholdsvis 21,7 moh og 25,7 moh. Tiltaket er plassert «i den nordre delen hvor området grenser til gang- og sykkelveg og næringsområde» og som ordlyden videre sier «kan bygningsrådet etter skjønn tillate en høyere plassering i terrenget». Høyde på absorpsjonskolonner, som er de høyeste delene av omsøkt anlegg, ble i 3D-skanningen målt til 11,8 meter.

Denne nordre delen av industriområdet ligger på en høyde, og omtrent alle tiltak i denne delen vil ha behov for dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen om maks. kotehøyde. Tiltaket er omsøkt bygget på et opparbeidet område på kote 14, som ligger omtrent 3 meter ned fra vegnivå, og som ligger godt innenfor reguleringsområdets byggegrense.

Soda-lut-produksjonen er av stor betydning for prosessene knyttet til foredling av tare. Det er begrenset med tilgjengelige arealer inne på industriområdet, og en dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens høydekrav vil tillate at tiltakshaver får utnytte disse begrensede arealene på en optimal måte for sin drift. Omsøkt plassering er også tidligere benyttet for tanker, og er i sammenheng med dette blitt opparbeidet med grunnarbeider og fundamentering. Gjenbruk av disse arealene vurderes derfor som særdeles gunstig, også fordi det visuelt ikke vil være vesentlig forskjell for naboer sammenlignet med tidligere situasjon hvor det var plassert tanker her, jfr. bilde 2.

Videre er etablering av fangdam også et sikkerhetsmessig tiltak med tanke på å hindre ukontrollerte utslipp til natur og sjø.

Oppsummert

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av Plan- og bygningslovens § 19-2. I forskriften står det at det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, som etter vårt skjønn er hovedfaktorene bak beslutningen om å erstatte gammelt soda-lut-anlegg med et nytt.

Ansvarlig søker mener å ha redegjort grundig for at dispensasjonene det søkes om er av stor betydning og at omsøkt tiltak er nødvendig med tanke på å opprettholde drift i tråd med gjeldende forskrifter. Videre er det etter ansvarlig søkers skjønn åpenbart at fordelene ved å gi dispensasjon, og dermed å tilrettelegge for at en viktig og veletablert industri kan fortsette sitt virke på Vormedal, klart overgår ulempene. Situasjonen for naboer vil være tilnærmet lik som da det tidligere var plassert tanker på samme sted.

- Uttale fra andre myndigheter:

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale, uttalen ligger vedlagt i sin helhet:

Tiltaket er plassert i et område som er avsatt til industri i gjeldene reguleringsplan, og til næring i kommuneplan. Dette er ikke et område hvor strandsonesynene i forhold til allmenn bruk og ferdsel vil være svært aktuelt, og vi vurderer at tiltaket derfor ikke kommer i vesentlig konflikt med plan- og bygningsloven § 1-8. Vi vil likevel komme med noen råd til kommunen om videre prosess. I oversendelsen fremkommer det at Karmøy kommune vurderer å lage en ny reguleringsplan for området. Med en ny reguleringsplan til området vil man i større grad skape forutsigbarhet til støy, trafikkavvikling, og tilrettelegge for industriens areal behov i forhold til å etterleve stadig strengere

regelverk. Dispensasjoner fra viktige bestemmelser som f.eks maks høyde skaper en uforutsigbar situasjon for både naboer og virksomheter på området. Vi anbefaler derfor at Karmøy kommune utarbeider en ny reguleringsplan for området som skal sikre en mer helhetlig utvikling i tråd med dagens krav og standarder.

Kommunen er enig med Statsforvalter at en ny reguleringsplan vil gi en mer forutsigbar og ryddig prosess ved videre utbygging og utvikling av området. Når det er sagt er det allerede igangsatt et arbeid med ny reguleringsplan for området. Det ble i vår sendt forespørsel om oppstartsmøte til Karmøy kommune. Arbeidet pågår, og tiltakshaver og plansaksbehandler for området er i dialog. Det er absolutt i kommunens interesse at reguleringsplanen for Vestre Mykje blir oppdatert, men arbeid med en ny reguleringsplan hviler på tiltakshaver som en privat aktør. Frem til ny plan foreligger må hver enkelt sak vurderes hvorvidt den kan tillates før den nye planen foreligger. Det vises videre til dispensasjonsvurderingen.

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale. Fylkeskommunes seksjon for kulturarv kommet med uttale. Det etterlyses avbøtende tiltak og virkninger tiltaket kan få for kulturmiljøet på Avaldsnes. Det bes om at dette belyses på en bedre måte, med visualiseringer av omsøkt tiltak med de nye tankene(høydene), samt en utgreiing av avbøtende tiltak for å dempe virkningen de nye tankene vil kunne få for Avaldsnes-området.

Etter mottatt uttale har ansvarlig søker oversendt tilsvaret der de har redegjort for forholdene som var påpekt. Rogaland fylkeskommune ved seksjon for kulturarv har vurdert tilsvaret og er tilfreds med svaret og rapporten fra ansvarlig søker. De har videre ingen merknader til søknaden fra kulturfaglig hold.

Uttaler og tilsvaret ligger vedlagt i sin helhet.

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, byggeforbudet i 100-meters beltet (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.

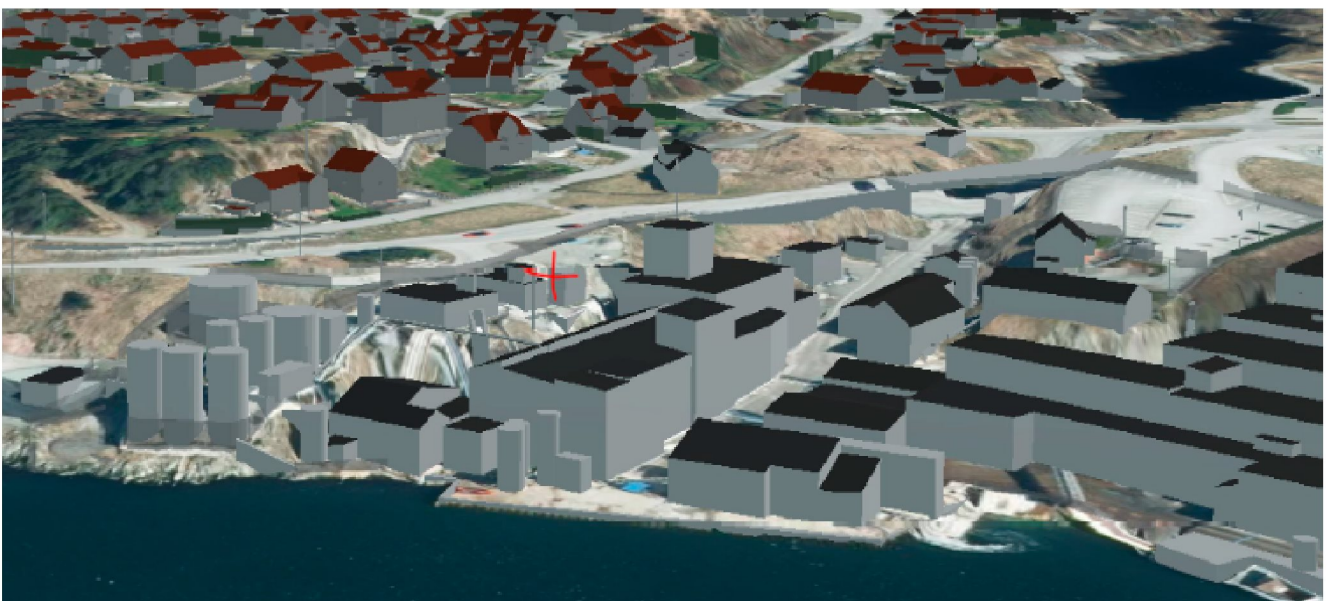
Omsøkt tiltak er i samsvar med arealanvendelsen i plan. Området er allerede etablert og bebygd som et industriområde, og allmennhetens tilkomst til og ferdsel anses satt til side når området ble regulert til industri. Det er ingen kjente kulturminner eller friluftsinnteresser på land. Forhold knyttet til kulturområdet på Avaldsnes er vurdert, det vises til mottatte uttaler fra Rogaland fylkeskommune. Industriområdet er avstengt, og tiltaket anses som en fortetting av eksisterende forhold. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke vesentlig til side og dispensasjon kan derfor gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt, regulert byggehøyde (pbl. § 12-4):

Hensynet bak bestemmelsen er hovedsakelig at man sikrer en helhetlig vurdering av områdets karakter, ønsket utbygging og eventuelle konsekvenser for naboer og nærmiljø. Videre anses hensynet med bestemmelsen at nødvendige mindre bygningselementer kan oppføres høyere, der det er nødvendig for tiltakets funksjon, etter en konkret vurdering.

I klageavgjørelsen, datert 19.09.22, har Statsforvalteren etterlyst kommunens vurdering av høydebestemmelsen, og om tiltaket er avhengig av dispensasjon eller ikke. Som Statsforvalteren vurderer er det holdepunkter for begge tolkninger av bestemmelsen. Kommunen har etter mottatt klageavgjørelse gjennomgått reguleringsplanens dokumenter og tidligere plandokumenter. Kommunen kan ikke se at det er gjort noen konkrete vurderinger knyttet til bestemmelsen om byggehøyder i planen eller tidligere planer. Ut fra våre arkiver kan det se ut til at tidligere regulert byggehøyde er videreført i dagens reguleringsplan uten videre vurdering. Kommunen har ved ny behandling av søknaden kommet frem til at tiltak bryter med regulert byggehøyde utover hva en kan anse som i tråd med ordlyden i planbestemmelse § 24. Med overskridelsen som omsøkt må kommunen vurdere hvorvidt hensynet bak bestemmelsen er satt vesentlig til side eller ikke.

Det regulerte industriområdet grenser til et eldre boligområde i nordøst. Industriområdet ligger i det vesentligste lavere i terrenget, og er med skjæring mot nordvest noe skjermet. Terrenget i nord ligger omtrent på kote 14, og det er her omsøkt tiltak søkes oppført, se utklipp av 3D kart under. Plasseringen er valgt på grunn av nødvendig areal, tilkobling til eksisterende konstruksjoner etc. Terrenget og den tekniske løsningen legger føringer for høydeplasseringen av anlegget.



Kryss viser plassering for omsøkt tiltak.

Utbygging, i samsvar med formålet, vil vanskelig la seg gjennomføre på valgt sted uten dispensasjon fra regulert byggehøyde. Kommunen har vært på befaring og ser at det er utfordringer knyttet til plassering, både med tanke på areal og terreng. Det er gode argumenter for at anlegget plasseres som omsøkt, likevel ser kommunen at plasseringen og byggehøyden vil virke sjenerende for nærliggende boligområde. Kommunen har utfordret søker på muligheten for å senke terrenget slik at overskridelsen av regulert byggehøyde blir mindre. Søker har besvart at de har plassert anlegget så langt ned i terrenget som praktisk mulig. Det vises til tilsvar på merknader og dispensasjonsbegrunnelse over.

Tap av utsikt og mindre forutsigbarhet ved fremtidig utbygging er reelle faktum for bakenforliggende boligområde. Eiendommene anses ikke å miste kvalitet på uteområdene, men opplevelsen av nærhet til sjø og utsikt vil bli påvirket. Industrivirksomheten er godt etablert, og det har vært klart at området vil bebygges og fortettes, og at høyder kan tillates høyere enn kote 15, jf. planbestemmelse § 24. Uavbrutt utsikt er dermed ikke noe en kan påregne i nærhet til industriområdet. Oppført og omsøkt tiltak har en utforming og estetikk som er nødvendig for sin funksjon og virke. Kommunen anser ikke tiltakets utforming mer skjemmende enn hva som kan forventes i et område regulert til industri. At høyden bryter med bestemmelsen gjør imidlertid at påvirkningen tiltaket har på omgivelsene blir mer aktuell. Hensynet til omkringliggende bebyggelse anses til en viss grad å være satt til side. Om hensynet derimot tilsidesettes vesentlig må vurderes.

Saksbehandler har vært på befaring og ser at det er forhold som taler både for og mot at dispensasjon kan gis. Anlegget er et erstatningsanlegg, og videre drift er avhengig av sodalutanlegget. Det er god avstand mellom omsøkt tiltak og bakenforliggende bebyggelse da fylkesvegen ligger mellom. Dette bidrar til at tiltaket vil oppleves mindre ruvende enn om tiltaket var på tilgrensende eiendom. Selve bygget er mindre synlig da det ligger omtrent på høyde med veien, men tanker og kolonner strekker seg flere meter opp og gir tap av deler av utsikt for omkringliggende bebyggelse. Kommunen har vurdert tanker og kolonner, og anser dem som en mindre del av anlegget når en ser på området som en helhet. Tiltakshaver har igangsatt ny regulering av området, noe som anses nødvendig for videre utbygging og utvikling av området. Selv om tiltaket vil påvirke naboer finner ikke kommunen at tiltaket vil påvirke omkringliggende bebyggelse i *vesentlig* grad. Dette særlig sett i betraktning av tiltakets størrelse i forhold til industriområdet for øvrig.

På bakgrunn av overnevnte har kommunen kommet fram til at hensynet bak bestemmelsen om byggehøyde ikke blir *vesentlig* satt til side og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Som vist til i første kulepunkt vil tiltaket medføre en viss negativ virkning for naboer i området ved tap av utsikt. Selv om tiltaket ikke påvirker naboene i *vesentlig* grad er likevel tiltakets virkning på omkringliggende bebyggelse en ulempe ved dispensasjonen. Videre er det en ulempe å dispensere fra planen, da dette gir en uforutsigbarhet og en mulig uthuling av gjeldende plangrunnlag.

Det er en fordel at eiendommen kan brukes til det den er regulert til, og at arealene utnyttes. Videre er det en samfunnsnyttig fordel at eksisterende anlegg byttes ut. Nytt anlegg vil ivareta miljøkrav og minske utslipp. Det er en fordel at en veletablert bedrift kan fortsette sitt virke på industriområdet, der det har vært aktivitet siden 60-tallet. Tiltaket er et erstatningsanlegg og anses som i tråd med intensjonen bak reguleringsplanen da det legges til rette for videre bruk av området som et industriområde. Dispensasjon er i dette konkrete tilfellet nødvendig for å ivareta tiltakets funksjon med omsøkt plassering.

Det er en ulempe at en del av utsikten blir endret, men ulempen anses ikke tungtveiende. Tiltaket vil ikke hindre hele utsikten til Karmsundet, og tiltaket bidrar heller ikke til ulemper for naboers kvalitet på uteområdene. Isolert sett er overskridelsen stor, men sett i sammenheng med industriområdet for øvrig anses overskridelsen mindre. Oppsummert ser kommunen at de samfunnsnyttige fordelene veier tungt. Omsøkt tiltak er ingen utvidelse av driften, men en nødvendighet for å ivareta myndighetenes krav i videre drift. Fordelene anses større for tiltakshaver og samfunnet enn ulempene er for naboer etter en samlet vurdering.

Samlet vurdering

Etter pbl. § 19-2 (1) *kan* kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.

Omsøkte dispensasjoner vil etter kommunens vurdering i liten grad danne presedens for dispensasjoner fra forbud mot bygging langs sjø, da området i denne saken er et bebygd og regulert industriområde. Dispensasjonen fra regulert byggehøyde er vurdert konkret, og basert på dette kan ikke kommunen se at tiltaket vil gi presedens i etterfølgende saker.

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at dispensasjon kan gis, jf. pbl. § 19-2.

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 anses ivaretatt. Det vises for øvrig til dispensasjonsvurderingen.

Gebyr

Gebyr frafalles som følge av overskredet saksbehandlingstid.

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. 1218/23.

Med hilsen
Eiliv Staalesen
Kommunalsjef teknisk

Karina Haga Melhus
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Asbjørn Vistnes	Steinhausvegen 7	5545	Vormedal
Dupont Nutrition Norge AS	Postboks 223	1377	BILLINGSTAD
Endre Holmstrand	Gamle Vormedalvegen 42	5545	Vormedal
Frode Mikkelsen			
June Sande Monsen	Gamle Vormedalvegen 42	5545	Vormedal
Odd Magne Vik	Apolo, Av. Almirante Da Gama No 98 Ponta Da Praia Apt 211, Santos Sp, Cep 11030-400, Br		
Per Sømø	Gamle Vormedalvegen 30	5545	Vormedal
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Roger Karlsen	Gamle Vormedalvegen 32	5545	VORMEDAL
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Gnr. 124, bnr. 9 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune
Side 12 av 14

Vedlegg:

Gnr. 124, bnr. 9 - tilsvar til tilbakemelding på kommentar fra Rogland fylkeskommune

Gnr. 124, bnr. 9 - uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Gnr. 124, bnr. 9 - Uttalelse fra Statsforvaltaren - dispensasjon - nybygg sodalutfabrikk - Steinhaugvegen

Situasjonskart

Situasjonskart RP

Gnr. 124, bnr. 9 - Tilsvar til tilbakemelding om mangler

Gnr. 124, bnr. 9 - Innspill til redegjørelse for flom

Redegjørelse

Svar på nabovarsel - Asbjørn Vistnes

Svar på nabovarsel - Endre Holmstrand

Nabomerknad - Frode Mikkelsen

Svar på nabovarsel - June S Monsen

Svar på nabovarsel - Odd Magne Vik

Odd Magne Vik - Vedlegg til nabomerknad

Odd Magne Vik - Vedlegg til nabomerknad

Svar på nabovarsel - Per Sømø

Roger Karlsen - epost

RK vedlegg - merknad til nytt nabovarsel

RK vedlegg - merknad til tidligere nabovarsel

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.