

► Søknad om dispensasjon for Norscrap Karmøy AS, gnr. 73 bnr. 106

1 Hva søknaden gjelder

Norscrap AS Karmøy (Norscrap) er mottak for jern og metallskrap, lokalisert ved Sundvegen i Karmøy kommune, på østsiden av Veavågen. Firmaet driver sin virksomhet etter tillatelse fra Statsforvalteren, etter forurensingsloven. Siste tiltalelse ble gitt 29.08.2023 og gjelder en total ramme på 20 000 tonn jern/metallskrap, med krav om støyreduserende tiltak slik at grenseverdien på 50 dB overholdes for all normal drift ved anlegget.

Asplan Viak AS har på oppdrag fra Norscrap i 2022 utarbeidet en støyvurdering for anlegget. Rapporten viser at aktiviteten overskrider tillatt grenseverdi gitt i tillatelsen fra Statsforvalteren. Rapporten anbefaler igangsetting av flere støyreduserende tiltak på eiendommen. Målet om å redusere støy fra anlegget er bakgrunnen for denne dispensasjonssøknaden.

Søknaden gjelder dispensasjon for å bygge en ny og høyere hall, og på den måten flytte mer av den støyende aktiviteten innendørs. Norscrap vil også føre opp en ny og høyere støyskjerm i betong mot vågen. I forbindelse med bygging av støyskjermen og av hensyn til stormflo, skal også kaien på tomten heves noe. Det er ikke avklart hvor mye kaien skal heves, men det blir max. 0,5 m.

Norscrap søker på bakgrunn av disse tiltakene om dispensasjon iht. PBL §19-2 på følgende punkt:

- Regulert byggehøyde, § 11 i bestemmelsen til gjeldende reguleringsplan av 02.08.84.
- Høydeplassering for bygninger ved sjø, § 5.12 i kommuneplanens bestemmelser datert 19.02.19.
- Byggeforbud langs sjø i plan- og bygningsloven §1-8.

Paragrafene det søkes om dispensasjon fra er hjemlet i PBL. §§ 12-4 (rettsvirkning av reguleringsplan) og 12-7 (bestemmelser i reguleringsplan) samt §11-9 (generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel).

Videre følger en redegjørelse av dispensasjon i del 2, mens i del 3 følger en begrunnelse for søknad om dispensasjon.

Vedlegg: situasjonskart

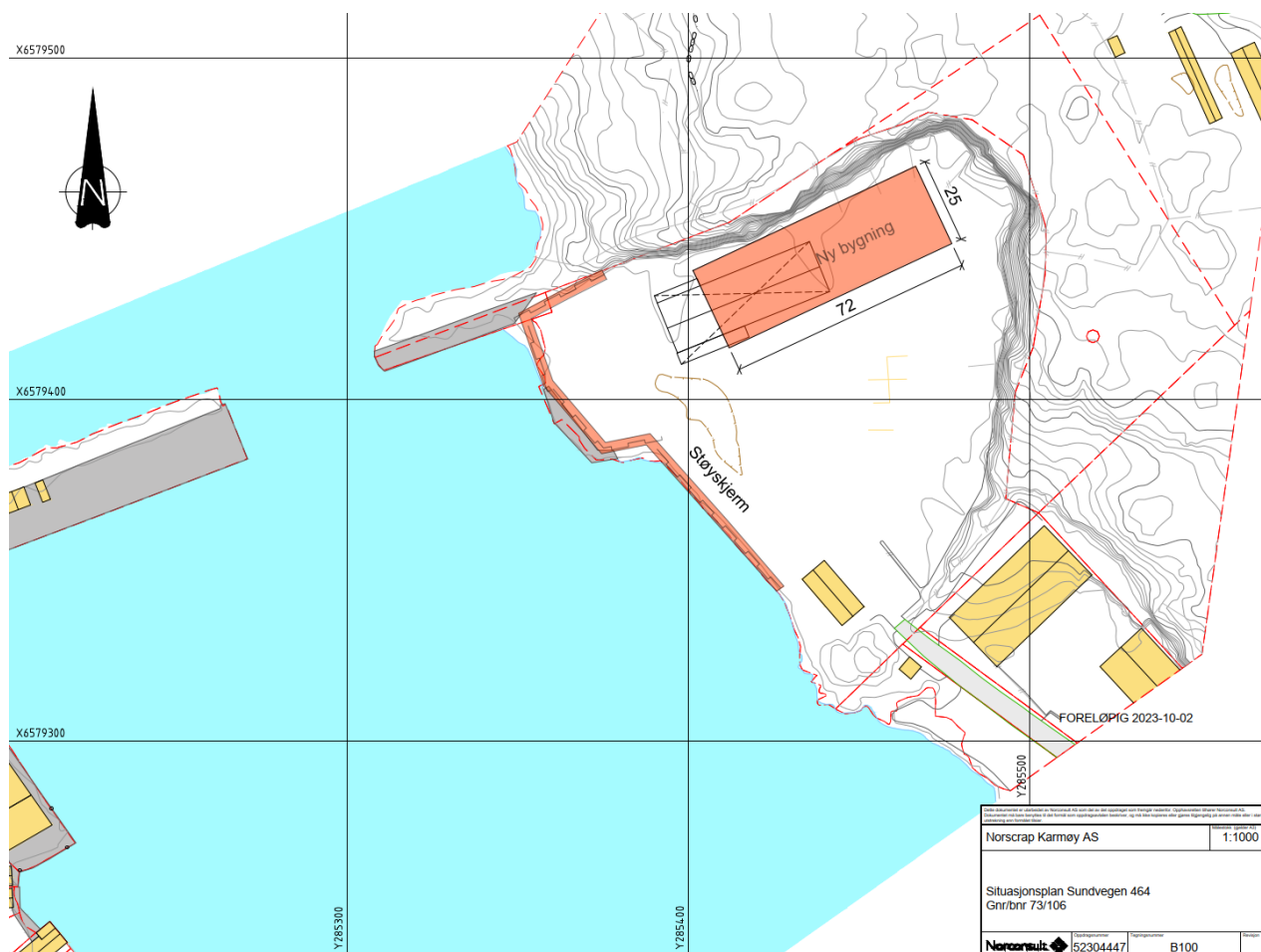
2 Redegjørelse dispensasjoner

2.1 Regulert byggehøyde, § 11 i reguleringsbestemmelsene

Planområdet er regulert i gjeldende reguleringsplan for Sund (plan-ID 1149_340) vedtatt 02.08.1984. Området er i gjeldende plan vist til industriformål/lager. Norscrap ønsker å rive eksisterende hall og bygge en ny hall. Gesimshøyden for industri og lagerbygg i gjeldende plan er for lav sammenlignet med de tiltakene Norscrap ønsker å gjennomføre.

Tillatt gesimshøyde i gjeldende reguleringsplan er 8 m. over tilstøtende terrengs høyeste punkt.

Ny hall vil ha lik form som dagens, men skal bygges i et større volum. Mål for ny hall er 72 m. lang, 25 m. bred og inntil 16 m. høy (konstruksjonshøyde).



Figur 1 Plassering av ny hall og støyskjerm (72 mx25 m). Endelig lengde/avslutning på støyskjerm mot sør vil bli avklart i byggesøknad

Hallen skal ha 13 m. innvendig gesimshøyde og inntil 16 m. mønehøyde. Dagens terreng på kote + 1,3 skal løftes med 0,5 m. til kote + 1,8. Dvs. at maksimal gesimshøyde for bygget vil være på inntil kote + 15 (13+1,8), og for møne inntil kote +18 (16+1,8).

Den nye hallen må være betydelig høyere enn dagens, for å kunne romme store maskiner. På den måten vil en større del av dagens drift kunne gjennomføres innendørs og dermed redusere støyen fra området.

I tillegg til en ny hall ønsker Norscrap å sette opp en ny støyskjerm langs vågen. Støyskjermen skal erstatte dagens skjerm, og ha en høyde på 10 m. Støyskjermen vil være et støyreducerende tiltak. Det er ikke avklart hvilken høyde skjermen skal settes opp på, da det kan være aktuelt å heve nivået til kaien med maks 0,5 m (fra kote +1 til kote + 1,5). Toppen av støyskjermen vil ha en omtrentlig byggehøyde på inntil kote + 12,0. Støyskjermen vil dermed overstige maksimal tillatt høyde i gjeldende plan.

Dagens skjerm er bygd opp av containere og er ca. 7,8 meter over terreng, med en samlet lengde på ca. 160 meter. Støyrapporten viser at dagens skjerm har glipper på ca. 10 cm som bidrar til lekkasje av støy. Med en ny og tett skjerm i betong vil denne støylekkasjen forsvinne. Endelig lengde og avslutning av støyskjerm mot sør blir avklart i byggesøknad og etter kontroll/ny beregning av skjermingstiltak.

På bakgrunn av disse tiltakene søkes det om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan sine bestemmelser § 11:

Gesimshøyden for industri og lagerbygg skal ikke overstige 8 m. over tilstøtende terrengs høyeste punkt.



Figur 2 Ny hall og støyskjerm sett fra vågen



Figur 3 Dagens støyskjerm av containere til venstre i bildet

2.2 Høydeplassing for bygninger ved sjø, § 5-12 i kommuneplanens bestemmelser

For plasseringen av den nye hallen, søkes det om dispensasjon fra kravet om høydeplassing for bygninger ved sjø, i kommuneplanens bestemmelser. Dagens hall ligger på kote + 1,3 (se figur 4). For den nye hallen skal terrenget løftes med 0,5 m. Hallens laveste gulvnivå vil da ligge på kote + 1,8 og ikke på kote + 2,5 som i bestemmelsene til kommuneplanen.

Lagerbygningen faller inn under sikkerhetsklasse F2 som omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold, bl.a. industribygg og gjelder tiltak der oversvømmelse vil ha middels konsekvens.

Det er med bakgrunn i dette at det søkes om dispensasjon. Det forutsettes da at selve konstruksjonen tåler sjøvannsinntrænging og at elektriske anlegg legges over beregnet flom-nivå. Beregnet havnivå (eks. bølgepåslag) er for sikkerhetsklasse F2: 210 cm. (207 cm) over NN2000.

Bestemmelsen § 5-12 fra gjeldende kommuneplan det søkes om dispensasjon fra:

Bygninger ved sjø skal ha laveste gulvnivå på kote 2,5 (NN2000). Unntatt fra dette er bygningsarealer der sjøvannsinntrængning ikke vil påføre bygningen skader.



Figur 4 Terrengmodell over tomte. Rød markør viser kotehøyde 1,3.

2.3 Byggeforbud langs sjø i plan- og bygningsloven § 1-8

Gjeldende reguleringsplan for Sund (plan-ID 1149_340) vedtatt 02.08.1984, er en eldre plan og inneholder ikke byggegrense mot sjø. Det er heller ikke vist byggegrense i arealdelen til kommuneplanen for området.

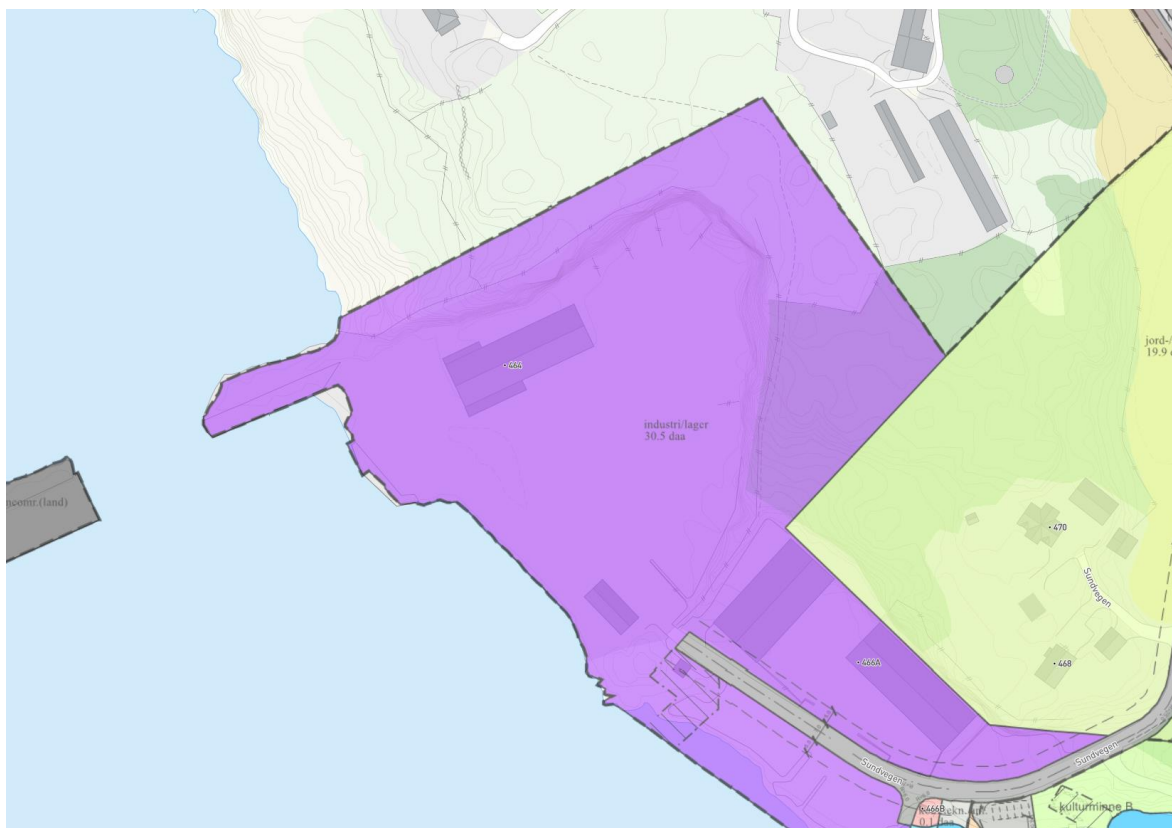
Den nye hallen vil ligge i en avstand på ca. 55 meter fra sjø. Støyskjermen vil naturligvis ligge ytterst mot kaien for å skjerme best mulig, og vil settes opp med en avstand på 0-2 meter til sjø. Heving av kaikanten vil også skje innenfor 100 meters beltet langs sjø.

På bakgrunn av plasseringen til disse tiltakene, søkes det om dispensasjon fra den generelle byggegrensen mot sjø (100 m.)

§ 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag:

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebyggt festetomt etter tomtefestelova.



Figur 5 Gjeldende reguleringsplan uten byggegrense mot sjø

3 Begrunnelse for søknad om dispensasjoner

Det går fram av plan- og bygningsloven § 19-2 første og andre ledd at:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Om det er rettslig anledning til å gi dispensasjon vil derfor være avhengig av:

- Om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
- Om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

§ 11 Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse

Hensynet med bestemmelsen om maks. gesimshøyde på 8 m. er å sikre at nye industribygg og andre byggetiltak tilpasses terrenget, for å minimere fjernvirkningen av industriområdet for omgivelsene. Reguleringsplanen for området er fra 1984 og er utdatert i forhold til dagens behov.

En ny hall med en gesimshøyde på inntil kote + 15 og mønehøyde på inntil kote + 18, i tillegg til en ny støyskjerm med en byggehøyde på inntil kote + 12,0, vil være vesentlig høyere enn dagens bygninger o.l. på eiendommen. Særlig bygget vil bli mer synlig fra motsatt side av vågen, da det ikke lenger vil ligge skjult bak en støyskjerm, slik dagens bygg gjør. Maksimal høyde på ny hall vil overstige ny støyskjerm med henholdsvis 6 meter.

Terrenget rundt tomta er betydelig høyere enn 8 m. Fjellskjæringen i bakkant er ca. 30 m. høy. Da verken ny hall eller støyskjerm vil overstige høyden på omkringliggende terreng, vil tiltakene oppleves som godt tilpasset til omgivelsene, selv om høyden øker. Vi vurderer derfor at hensynet bak bestemmelsene om byggehøyde ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjonen innvilges.

Ulempene ved å tillate dispensasjon fra byggehøyden vil være svært få. De nye tiltakene vil være en del av et eksisterende industrimiljø. Tiltakene slik vi vurderer det, vil heller ikke få negative konsekvenser for naboer og interesser som ligger på samme side av vågen som Norscrap. Avstanden til nærmeste bolighus er så stor og husene ligger på en annen høyde enn Norscrap-tomten og berøres derfor ikke. Nærmeste nabo mot sør er også industri, og vil ikke bli påvirket dersom søknaden for dispensasjon fra byggehøyde innvilges. De nærmeste to hallene mot øst har faktisk større bygningshøyde enn byggehøyden i reguleringsbestemmelsene. Men vi har ikke undersøkt om det er dispensert for tiltakene tidligere.

De negative konsekvensene av en høyere hall og støyskjerm vurderes som små. Selv om hallen og skjermen vil bli mer synlig i landskapet, vil de samtidig være med på å bryte opp fjernvirkningen av den massive fjellskjæringen i bakkant av eiendommen. På den måten kan totalinntrykket av industriområdet oppleves som mer dempet for omgivelsene.

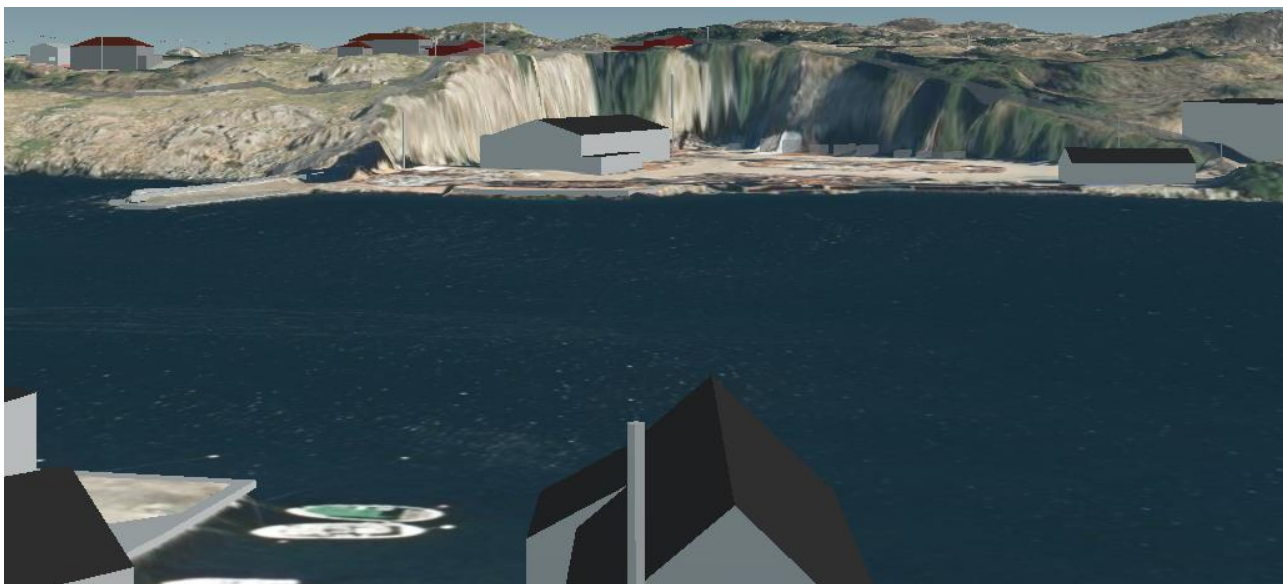
De positive sidene ved å innvilge dispensasjonen vurderes som store da det vil redusere støyen fra anlegget.

Støyrapporten utført av Asplan Viak i 2022 viser at aktiviteten som skjer på anlegget overskrider grenseverdien på 50 dB, satt i utslippstillatelsen fra Statsforvalteren. Støynivået øker også ved utvida bruk av saks, kran og skjærebrenning og håndtering av aluminiumfelger. Støysituasjonen er verst ved båtlasting.

Å flytte deler av aktiviteten innendørs i en ny hall og etablere en ny støyskjerm (betongvegg), vil være avbøtende tiltak for å forbedre støysituasjonen.

Dersom en innvilger dispensasjonen, vil støysituasjonen for omgivelsene bli betydelig forbedret. Skjermen vil også få en mer tiltalende utforming.

Det taler for at ulempene ved dispensasjonen er mindre enn fordelene ved å ikke tillate dispensasjon fra byggehøyden.



Figur 6 Fjernvirkning av dagens hall (konstruksjonshøyde ca. 10 m.) med omkringliggende fjellskjæring. Støyskjerm vises ikke på bildet.



Figur 7 Fjernvirkning av ny hall og støyskjerm sett fra andre side av Veavågen



Figur 8 Fjernvirkning av ny hall og støyskjerm sett fra Veavågen



Figur 9 Dagens hall (ca. 10 m. høy) til venstre i bildet med 30 m. høy skjæring i bakgrunnen

§ 5-12 Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse i kommuneplan

Hensynet med bestemmelse om laveste golvnivå (kote + 2,5) er å sikre at bygninger langs sjø er beskyttet mot fremtidig havnivåstigning og at ikke store verdier går tapt på grunn av en lite fremtidsrettet utbygging.

Kote + 2,5 er en generell høyde som anbefales i kommuneplanen. Faktiske beregninger viser at den nye hallen må ha min. kote + 2,1 på golvnivå for å dimensjoneres for 200 års flom med klimapåslag og sikres mot flom.

Den nye hallen bygges på kote + 1,8, men skal dimensjoneres for å kunne tåle oversvømmelse. Alt av elektronisk utstyr skal løftes opp til min. kote + 2,1, og dermed vil konsekvensene av en ev. oversvømmelse være minimal. Oppsummert vurderes ikke hensynet med bestemmelsen som betydelig tilsidesatt.

Ulempene ved en eventuell dispensasjon fra kotehøyde, slik vi vurderer det, er svært få. Bygget skal som nevnt dimensjoneres for å tåle oversvømmelse. Skulle bygget bli oversvømt er det viktig at gulvet i bygget har fall mot sluk, slik av vannet ev. ikke går tilbake til havet som igjen kan forårsake forurensning i sjø.

Hele Norscrap sin eiendom ligger på rundt kote + 1-2. Skulle hallen vært sikret mot havnivåstigning og stormflo måtte enten ny hall vært plassert på kote + 2,1 basert på stormflovurderingen, eller måtte hele terrenget ha blitt hevet til denne koten. Hadde en hevet bygget på denne høyden, ville det betydd at omkringliggende infrastruktur på tomte måtte legges om og tilpasses gulvhøyden til det nye bygget. Høydeforskjellen ville vært så stor at det ville ha krevd ramper o.l. for å komme seg inn/ut av hallen. Dette kunne ha ført til farlige situasjoner med store kjøretøy på disse rampene. Alternativ 2 med å heve grunnen på hele eiendommen til kote + 2,1 ville vært en svært lite kostnadseffektiv løsning, der kostnad ville ha oversteget nytten av tiltaket betraktelig.

Det positive med å tillate dispensasjonen vil være at Norscrap får bygd en ny hall som skal romme mer av produksjonen som i dag skjer utendørs. Dette vil være positivt for omgivelsene som vil oppleve mindre støy fra anlegget.

Dette taler for at ulempene ved en ev. dispensasjon er mindre enn fordelene ved å ikke tillate en plassering lavere enn kote + 2,5.

§ 1-8 Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse i kommuneplan

Hensynet med plan- og bygningsloven sitt generelle byggeforbud i 100-beltet langs sjø, er å unngå uheldig nedbygging av strandsonen, sikre kystlandskapet i Norge og allmenn tilkomst til strandsonen.

Hensynet med bestemmelsen er mest relevant for uberørte områder. Tomten til Norscrap er et allerede utbygd industriområde i samsvar med gjeldende planer. Intensjonen med reguleringsplanen og kommuneplan er å tilrettelegge for industriområde helt frem til kaikant. Dvs. strandsonen er allerede nedbygd og det er ingen verdier igjen med tanke på bevaring av kystlandskapet. Hensynet med bestemmelsen anses derfor ikke som vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjonen tillates.

Ulempene ved en eventuell dispensasjon fra byggegrense mot sjø (100 m.) vurderes slik vi ser det, som ingen.

Eiendommen til Norscrap er allerede et utbygd industriområde med bygg som ligger nærmere sjø enn ny hall. Dagens hall ligger ca. 40 m. fra sjøkant. Ny hall vil ligge ca. 60 m. fra sjøkant. Støyskjermen som skal settes opp vil erstatte dagens skjerm og vil få lik plassering og avstand til sjø. Heving av kaikanten i forbindelse med stormflo og fundamentering av støyskjermen vil heller ikke påvirke de hensynene som byggeforbudet langs sjø skal ivareta.

De positive sidene ved å tillate disse tre tiltakene, er at Norscrap vil kunne flytte deler av sin støyende virksomhet innendørs. Hallen vil i tillegg plasseres nærmere fjellskjæringen på tomta, som igjen vil være positivt for fjernvirkningen av hallen og fjellskjæringen for omgivelsene. En ny støyskjerm vil virke støyreducerende på hele området og en høyere kaikant vil beskytte eiendommen mot stormflo, som igjen vil motvirke oversvømmelse av eiendommen.

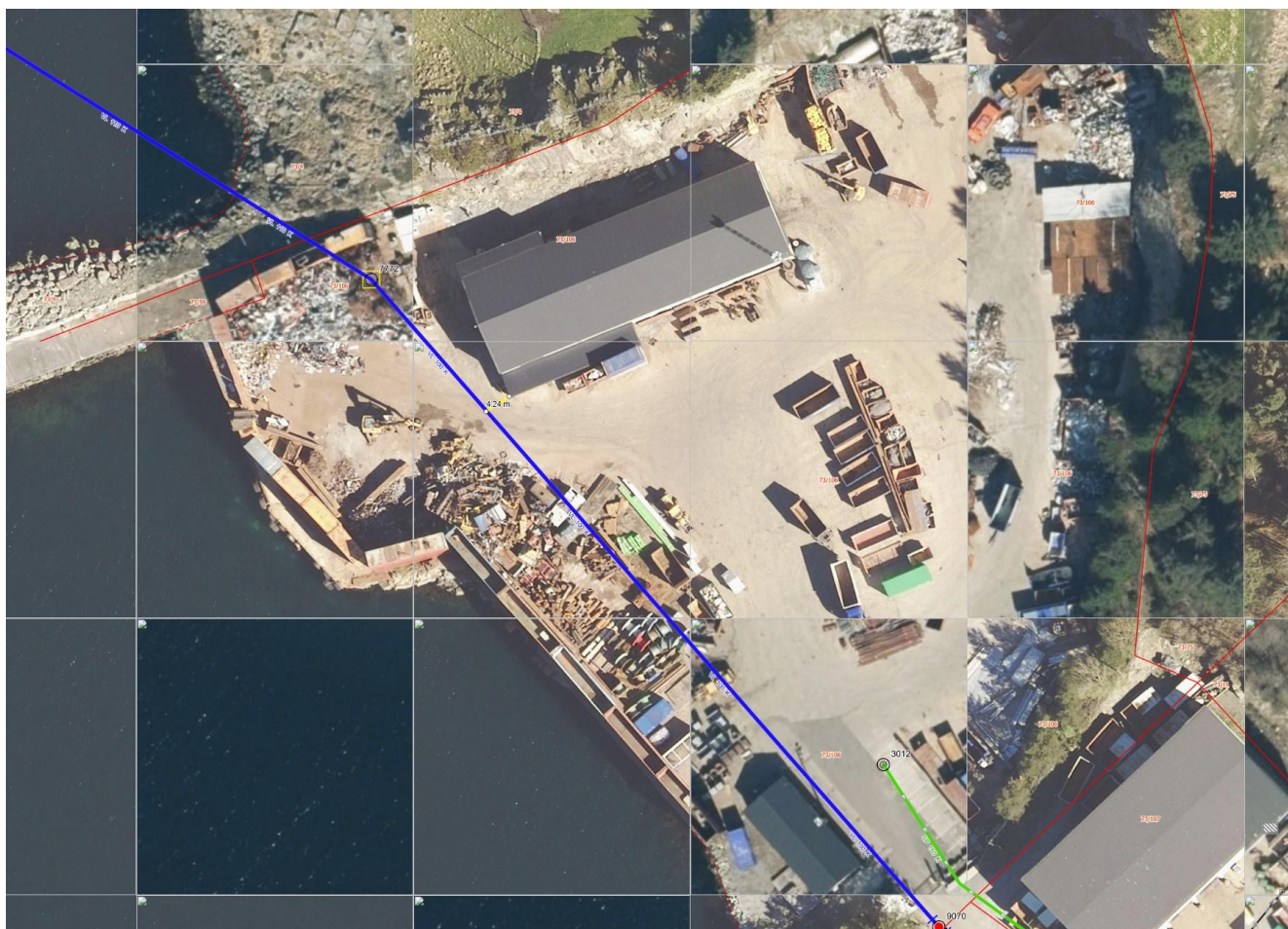
En eventuell dispensasjon vil ikke føre til endringer av det opprinnelige formålet som var å bygge kai og industribygg tett inntil sjølinjen for enkel og logisk drift av denne sjønære industrieiendommen-Dette taler for at ulempene ved en ev. dispensasjon er mindre enn fordelene ved å ikke tillate en plassering nærmere enn 100 m. fra sjø.

4 Vilkår for dispensasjonen- snuhammer og vannledning

Karmøy kommune opplyser i møtet 31.08.23 om flere forhold som må hensyntas i dispensasjonssøknaden:

- Avstand til kommunal vannledning over eiendommen (min. 4 meter)
- Opparbeiding av snuhammer (i enden av regulert veg)

Nye byggetiltak må ha en avstand på minst 4 meter til vannledningen. Dagens hall ligger med en avstand på ca. 4 meter fra vannledningen. Ny hall vil ha enda større avstand. Se vedlagt situasjonskart til søknaden.



Figur 10 Dagens hall og avstand til kommunal vannledning (4,24 m.)

Som avbøtende tiltak til utbyggingen har Karmøy kommune kommet med krav om at det må opparbeides en ny snuhammer i området. Det ble i møtet med kommunen diskutert om snuhammeren kunne opparbeides nærmere enden av den kommunale vegen (Sundvegen kV1117 m359). Etter møtet har saksbehandler avklart med samferdselssektoren i kommunen at det her ligger en sikringsone for høyspentkabel. Kommunen melder tilbake i møtereferatet at de i stedet ønsker at snuhammer skal opparbeides slik den er regulert i gjeldende plan.

Dette er et vilkår som Norscrap vil innfri dersom søknad om dispensasjon innvilges.



Figur 11 Snuhammer som skal opparbeides, vist i gjeldende reguleringsplan

5 Håndtering av overvann og tilkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg

Overvannet på eiendommen føres til et lav-punkt inne på tomten, hvorfra det skal ledes via et nytt renseanlegg til utslippsledning i sjø.

Ny hall vil ta i bruk eksisterende tilkoblinger til kommunalt vann- og avløpsnett.

6 Vurdering av stormflo og anbefalt min. høyde på gulvnivå og tiltak

Stormflo inntreffer når høyt astronomisk tidevann, lavtrykk og pålandsvind med bølger sammenfaller. Det må derfor legges til grunn at ekstrem stormflo og ekstreme bølger kan inntreffe samtidig. Tidligere gjennomførte bølgemodelleringer for Veavågen viser at havbølgene fra Nordsjøen i stor grad dempes utenfor innløpet til Veavågen, mye grunnet holmer og grunne partier i tillegg til eksisterende moloer som ligger og skjærer vågen.

For tiltaksområdet vil imidlertid ikke bølger være et aktuelt tema, ettersom det skal bygges en tett støyskjerm. Denne støyskjermen vil hindre flom fra bølger å nå det nye lagerbygget.

Lagerbygg kan plasseres i sikkerhetsklasse F1, hvor stormflonivået ligger på 1.8 m NN2000. Minimumshøyde på golvnivå for betonggolv blir derfor 1.8 m over NN2000, forutsatt at det ikke er elektriske komponenter i dekke og ikke kloakkavløp

Vi gjør oppmerksom på at sikkerhetsklasse F1 tar utgangspunkt i et stormflonivå med 20 års returperiode og et klimapåslag som følge av estimert havnivåstigning for år 2090. Dette klimapåslaget er 80 cm for Karmøy kommune, og er følgelig det eneste som gir trygghet for at det ikke skal forekomme jevnlig overskridelser av det dimensjonerende stormflonivået. For å øke den nominelle sikkerheten utover forskriftsfestede krav anbefales det derfor at det nye lagerbygget dimensjoneres for å tåle belastningene fra flom opp til kote + 2.1 over NN2000 (tilsvarende stormflonivå i sikkerhetsklasse F2).

Ved å ta høyde for dette vil sikkerheten mot flom fra stormflo øke, samtidig som byggverket vil bli unntatt bestemmelsen fra kommuneplanen om at bygninger ved sjø skal ha laveste golvnivå på kote + 2.5 NN2000, ettersom sjøvannsinntrenging ikke vil påføre bygningen skader.

7 Avslutning

Søknaden har belyst at hensynet med bestemmelsene ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, og det vil være få eller ingen ulemper, dersom dispensasjonen innvilges. I tillegg skal kommunens vilkår for dispensasjonen imøtekommes og krav til utforming av hallen med tanke på flom, skal ivaretas.

Det vil etter vår vurdering være en tilstrekkelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon fra nevnte punkter. Reduksjon av støy fra området er det viktigste argumentet til hvorfor søknaden bør innvilges.

Vilkårene for å gi dispensasjon i samsvar med pbl. § 19-2 er til stedet.

8 Konklusjon

Vi som ansvarlig SØK konkluderer med at det alt i alt foreligger tilstrekkelig begrunnelse iht. plan- og bygningsloven § 19-2 til at det bør kunne gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen §§11, 5-12 og 1-8, hjemlet i PBL §§12-4, 12-7 og 11-9.

E02	2023-10-11	For godkjenning hos Karmøy kommune	maraar	pso	maraar
B01	2023-10-10	for gjennomgang av kunde	maraar	pso	maraar
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult Norge AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.