



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
110/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	14.11.2023

Vedtak i klagesak - Nybygg sodalutfabrikk - gnr. 124 bnr. 9 - Steinhaugvegen 1

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1218/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 14.11.2023:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 110/23 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1218/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

Saks- og faktaopplysninger

- 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

oppretholdt. Saken ble oversendt Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling 27.01.22.

- Statsforvalteren i Rogaland opphevet kommunens vedtak i sin helhet 19.09.22, og sendte saken tilbake til kommunen for ny behandling.

- Ny søknad om oppføring av sodalutfabrikk ble sendt kommunen 13.02.23.

- I delegert sak nr. 1218/23 ble det gitt tillatelse til nybygg sodalutfabrikk. Tillatelsen er påklaget av to naboer. Det er også kommet inn klage på ferdigattesten, men denne blir behandlet i egen sak.

Klage I (gnr./bnr. 124/57)

Klagen er svært omfattende og oppsummeres punktvis:

- Nabomerknader er ikke hensyntatt.
- Fabrikken overholder ikke krav knyttet til støy og lukt.
- Estetikk og høydeplassing.
- Saken viser for tett samarbeid mellom søker og kommunen.
- Ikke god grunn for å gi dispensasjon.
- Atkomst.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Klage II (gnr./bnr. 124/5)

Klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- Har vært misvisende og mangelfull informasjon.
- Gitt dispensasjon uten at det er informert naboer.
- Stiller spørsmål knyttet til utslipp og vond lukt.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Søkers tilsvaer til klagen

- Tidligere mangelfull informasjon er ivaretatt i ny søknadsprosess, og naboer er varslet.
- Anlegget erstatter tidligere anlegg, og støy og lukt endres ikke som følge av tiltaket.
 - Tilbakeviser at det er gitt misvisende informasjon, og det har vært viktig for tiltakshaver å belyse saken så godt som mulig.
- Tiltakshaver tar avstand fra påstand om et for tett samarbeid mellom søker og kommunen.

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Uttaler fra andre myndigheter

Statsforvalteren i Rogaland

«Tiltaket er plassert i et område som er avsatt til industri i gjeldene reguleringsplan, og til næring i kommunepplan. 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.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale. Fylkeskommunes seksjon for kulturarv har 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 sendte ansvarlig søker tilsvarende der de redegjorde for forholdene som var påpekt. Rogaland fylkeskommune ved seksjon for kulturarv vurderte tilsvaret og er tilfreds med svaret og rapporten fra ansvarlig søker. De har videre ingen merknader til søknaden fra kulturfaglig hold.

Vurdering

Oppføring av sodalutfabrikk er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 543 – Vestre Mykje – godkjent 08.06.1993, og er regulert til industri/lager.

I klagene anføres det at det er gitt misvisende og mangelfull informasjon, at dispensasjon ikke er varslet og at nabomerknader ikke er ivaretatt.

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 informasjonen som var vedlagt nabovarselet. Tiltaket er, i nabovarselet, dokumentert med tegninger, kart,

redegjørelse og dispensasjonssøknader. Dette anses å være tilfredsstillende, og i tråd med plan- og bygningslovens krav til nabovarsel. Nabomerknadene er videre grundig vurdert i vedtak om tillatelse.

Det påpekes i klagen at utslipp knyttet til støy og lukt ikke blir ivaretatt av tiltakshaver.

Søker har i sitt tilsvar kommentert at nytt anlegg er erstatning for tidligere anlegg, og at støy og lukt ikke endres som følge av tiltaket. Kommunen anser klagerens punkt vedrørende støy og lukt til å gjelde virksomheten generelt, og ikke konkret for dette tiltaket. Kommunen viser videre til at det er Statsforvalteren i Rogaland sin miljøvernnavdeling som er forurensningsmyndighet, og eventuelle klager knyttet til dette skal rettes til miljøvernnavdelingen, og ikke til kommunen.

Klager viser videre til estetikk og høydeplassing.

Kommunen har forståelse for at omsøkt tiltak medfører ulemper for klagerne, da tiltaket er svært synlig fra klagerens boliger. Tiltakshaver har imidlertid i søknaden redegjort for hvilke vurderinger som er gjort i forhold til utforming og høydeplassing. Tiltakshaver har blant annet vist til at estetikk og utforming er i tråd med hva en kan forvente av et etablert fabrikkområde, samt at omgivelsene er hensyntatt i prosjekteringen ved at det er søkt om to mindre tanker og kolonner, for å redusere størrelsen. Utstyr som pumper og vifter er omsøkt i eget bygg. Høyden på absorpsjonskolonnene er gitt av et høyde-diameterforhold basert på prosessimuleringer for å kunne produsere den sodalut-faktoren som fabrikken trenger. Dette forklarer tiltakshaver at er avgjørende for at anlegget skal ha ønsket funksjon.

Når det gjelder høydeplassing har tiltakshaver i søknaden vist til at plasseringen ble gjort så langt ned i terrenget som var praktisk mulig, og at en eventuell lavere plassering ville komme i konflikt med kjelhus, rørgater og infrastruktur. Det er videre kommentert at det er viktig å beholde samme nivå på nettstasjon som på nytt anlegg, samt at det er flere bygninger på samme nivå, med gangbro/rømningsvei fra produksjonsbygg, noe som gir god og sikker tilkomst for folk. En senkning av nivået ville vanskeliggjort transport av utstyr mellom områdene.

Kommunen mener at tiltakshaver i tilstrekkelig grad har redegjort for omsøkt plassering.

I klage I fremkommer det at klager mener det har vært for tett samarbeid mellom søker og kommunen, samt at det stilles spørsmål om atkomst.

Kommunalsjef teknisk bestrider at det har vært for tett samarbeid mellom søker og kommunen.

Kommunen har veiledet søker i forbindelse med søknadsprosessen, noe som kommunen er pliktig til etter forvaltningslovens veiledningsplikt, og har for øvrig behandlet søknaden som en hvilken som helst annen søknad.

Når det gjelder atkomst er det opplyst fra tiltakshaver at atkomst og parkering er uendret som følge av omsøkt tiltak. Kommunen ba i forbindelse med søknadsprosessen om mer informasjon om atkomst og trafikk, og det ble tilbakemeldt 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

Steinhausvegen (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 trafikksikring 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 skal vurderes i denne saken, ikke industriområdet og aktiviteten der generelt. Kommunen er enig i at trafikksikkerheten må ivaretas. Samtidig ser ikke kommunen at det kan kreves opparbeidelse av veg da tiltaket gjelder erstatning av eksisterende fabrikkbygg uten utvidelse.

I klage I fremkommer det videre at det ikke er gode grunner for å gi dispensasjon.

Omsøkt tiltak ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, og det er ikke regulert byggegrense i gjeldende reguleringsplan. Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8. Omsøkt tiltak er videre i strid med regulert byggehøyde, og avhengig av dispensasjon fra dette.

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.

Det må først vurderes om hensyn bak pbl. § 1-8 er 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.

Omsøkt tiltak er i samsvar med arealanvendelsen i plan. Området er allerede etablert og bebygget 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.

Det må videre vurderes om hensyn bak bestemmelsen om regulert byggehøyde blir vesentlig tilsidesatt.

Hensyn 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.

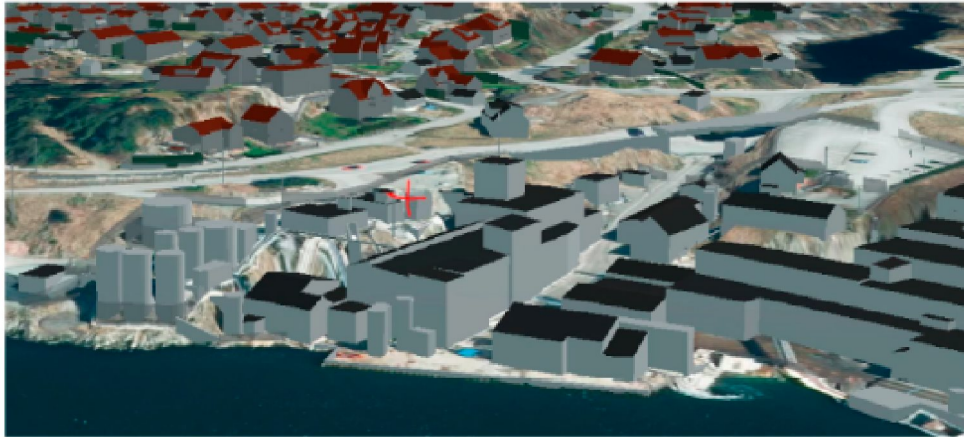
Det regulerte industriområdet grenser til et eldre boligområde i nordøst. Industriområdet ligger i det

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, jf. bilde under.



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.

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.

Kommunen 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 vejen, 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 vesentliggrad. 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.

Det må videre vurderes om fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Som vist til 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 etablert 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.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd å være oppfylt. Kommunen kan dermed gi dispensasjon.

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. Kommunen vurderer dermed at dispensasjon kan gis i medhold av pbl. § 19-2.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 1218/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 124, bnr. 9 - Klage på tillatelse til tiltak

Gnr. 124, bnr. 9 - Klage på tillatelse til tiltak

Gnr. 124, bnr. 9 - Tilsvar på klager

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

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

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 Statsforvalteren - 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

Gnr. 124, bnr. 9 - Statsforvalteren i Rogaland - Klageavgjørelse i byggesak