



Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke As
Mona Fågelklo
Postboks 29

5501 HAUGESUND

Dato: 17.11.2023
Dokumentnummer: 23/6348-11
Deres referanse:
Saksbehandler: Ingvill Granodd

Vedtak om rammetillatelse - Vesentlig terrengingrep - gnr. 140 bnr. 34 - Osnes

Adresse Osnes	Gårdsnr. 140	Bruksnr. 34	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke As Postboks 29 5501 HAUGESUND	Tiltakshaver Storøy Næringspark As Postboks 98 5501 HAUGESUND			
Type tiltak/bygning Terrengarbeid / fylling i sjø og planering av terreng				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Det knyttes følgende vilkår til tillatelsen:

- Støyende arbeid må legges utenfor hekkesesongen, mellom 15. april og 1. august, av hensyn til fuglene i området
- Tiltak i sjø gjennomføres fra oktober til februar, da det er perioden av året hvor livet i kystsonen ligger mest i ro.

Følgende tiltak er godkjent:

- Fylling i sjø i bukt
- Planering av en kolle, volum 1
- Tidligere planering av bebygd tomt, volum 4

Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Tillatelse etter forurensningsloven
- Tillatelse etter havne- og farvannsloven
- Det må sendes inn profiltegninger av de planerte områdene, volum 1 og 4. Skjæring og avslutning mot sjø og tilliggende terreng skal vises.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Osnes	Gårdsnr. 140	Bruksnr. 34
Planert areal	2,8 da	
Utfylt areal	6 da	
Tidligere planert areal	3 da	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på situasjonsplan og perspektivtegninger med journaldato 30. oktober 2023.

Tillatelsen er basert på profiltegning av fylling med journaldato 4. juli 2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Industri

Lokalisering og høydeplassering

- Høyden på fylling/planert areal blir satt til kote + 2 moh. Høyden kan justeres opp 50 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassering på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

Nabovarsling

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-3 er tiltaket unntatt nabovarsling, da tiltakshaver eier alle eiendommene rundt.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med byggeforbudet i strandsonen.
- Søkerens begrunnelse:
«KONKLUSJON: Ved å gjennomføre omsøkt nedspregning, utfylling inkl. her omtalte avbøtende tiltak så oppstår ingen samfunnsmessige ulemper, en kan kun se driftsmessige fordeler og muligheter for videre utvikling av industriområdet. Omsøkte tiltak tilrettelegger for bruk av arealene til regulert formål. Fordelen ved å gi dispensasjon er at masser kan benyttes på stedet, samtidig som naboer og allmenheten ellers på nord-Karmøy ikke får belastende tungtransport gjennom boligområder, miljøet for øvrig spares for forurensende tungtransport.» Se hele begrunnelsen vedlagt.
- Uttale fra sektormyndigheter:

Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, har følgende uttalelse:

«Området er allereie regulert, og problemstillingar knytta til kulturminne skal vere avklarte i reguleringsplanprosessen. Fylkesdirektøren kan ikkje sjå at dei omsøkte tiltaka vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminne. Dette er kulturminne som er freda i medhald av Kulturminnelovens § 4. Vi har på den bakgrunn ingen merknader til søknaden eller evt seinare tiltak – når det gjeld forholdet til kulturminne.

Fylkesdirektøren vil avslutningsvis understreke at sjølv om det pr. i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i tiltaksområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringa av tiltaka straks bli melde til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndigheit har vurdert/nærare dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.»

Statsforvaltaren i Rogaland har gitt følgende uttalelse:

«Konklusjon

Denne dispensasjonssøknaden bør heller gå i en planprosess, eller en endring av reguleringsplan. En økning av industri på Storøy vil kunne ha konsekvenser utover arealbeslag, som kan ha innvirkning på lokalbefolkningen særlig på Osnes og Litlasund. Vi vurderer at denne planen krever ROS- analyse, uansett om man velger å ta det som en dispensasjon søknad, eller en reguleringsplanprosess. På bakgrunn av dette **fraråder** vi at kommunen gir dispensasjon før en risikoanalyse er forelagt. Vi fremmer også **faglig råd** om at man beholde de ytre delene av Grøneholmen for å sikre en barriere mot sjø.» Hele uttalelsen er vedlagt.

Karmsund Havn IKS har gitt følgende uttalelse:

«Ved planlegging i sjø må ta det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farleden. Karmsund Havn IKS har, utfra en havne og farvannsmessig vurdering, ikke merknader til de arealdisponeringer som er tenkt gjort i sjø. De tiltak som planlegges etablert må prosjekteres og dimensjoneres slik at de tåler den belastningen de kan bli påført i farvannet.

Det er registrert større tareskogforekomster, med verdi viktig, samt skjellsand, med verdi viktig, i nærheten av tiltaket. Det kan derfor være hensiktsmessig at Fiskeridirektoratet uttaler seg før behandling av saken. Fiskeridirektoratet settes i kopi.

Karmsund Havn IKS vil minne om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i farvannet også krever tillatelse etter lov om havner og farvann av 21.juni 2019, og ber om at saken oversendes for behandling dersom det gis dispensasjon i saken.»

Kystverket har følgende uttalelse:

«Kystverkets vurdering er at tiltaket har liten eller ingen relevans for sjøtransport- og havneinteressene som vi har fått i oppdrag å ivareta. Vi har derfor ingen merknader til saken.»

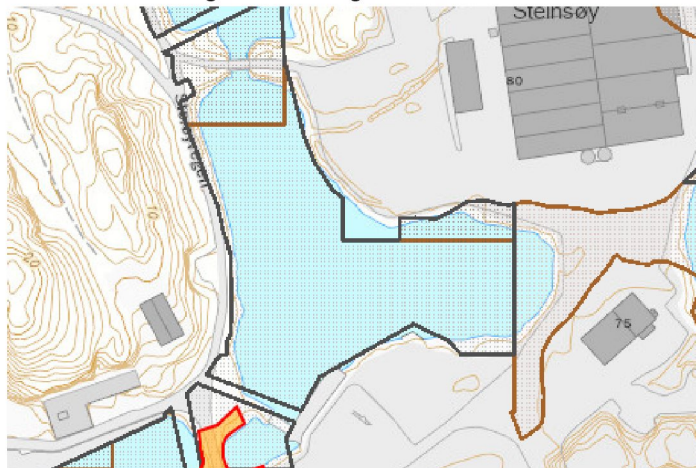
Fiskeridirektoratet har gitt følgende uttalelse:

«Fiskeridirektoratet har over tid registrert kystnære fiskeridata, tilgjengelig i vår kartløsning: <https://portal.fiskeridir.no/plan>. Dette er bruks og ressursområder for fiskeriinteressene. Vi kan ikke se at det er registrert bruks og ressursområder for fiskeriinteresser i omsøkt tiltaksområde.

Marine naturtyper

I kartløsningen vår ser vi at utfyllingen av området i sjø vil skje i et område hvor Miljødirektoratet har registrert naturtypene skjellsand og større tareskogforekomst, begge verdsatt som «svært viktig». Skjellsand er et habitat som ofte er rikt på bløtbunnsfauna. Denne sanden, som i stor grad består av knuste og delvis nedbrutte kalkskall fra skjell og andre marine organismer, regnes som en ikke-fornybar ressurs i et menneskelig tidsperspektiv. Naturtypen fungerer som gyte og oppvekstområder for flere fiskearter. I tillegg benytter større krepsdyr skjellsandbankene til parringsplasser og ved skallskifte, de finner også matgrunnlag her. Tareskogene regnes som spesielt produktive økosystemer med stor artsrikdom. Den har en grunnleggende betydning for det assosierte plante og dyrelivet. Det er yngle og oppvekstområde, gjemmeded og beiteplass for fisk. Bløtdyrene og krepsdyrene i tareskogen er viktige som næringsdyr for en rekke arter. Noen fuglearter benytter også tareskogen som matfat. Mangfoldet i tareskogen er svært stort med forskjellige fastsittende alger og dyr som vokser på stilkene og

festeorganene, mens frittlevende dyr finnes på stilkene, festeorganene og i algene som vokser på stilkene. Tareskogen bidrar også med å binde karbondioksid.



Det er uheldig at utfyllingen i sjø vil skje i et område hvor det er registrert svært viktig skjellsand og større tareskogforekomst. I området rundt den omsøkte utfyllingen er det registrert store arealer med skjellsand og større tareskogforekomst. Vi anser at utfyllingen vil påvirke et areal som er relativt lite og har således ingen innvendinger til at det gis dispensasjon.

Utfylling av masser i sjø vil føre til oppvirvling av finpartikulært materiale som lett kan spres i et større område. Marine sedimenter kan inneholde flere ulike kjemikalier og miljøgifter som holder seg i vannmassene over lang tid. Finpartikulært materiale og innhold fra marine sedimenter som holder seg i vannmassene over lang tid følger havstrømmene og kan dermed også spres langt fra tiltaksområdet å gjøre skade i det marine økosystemet, inkludert på gytende fisk, tidlige livsstadier og over trofiske nivåer når fisk spiser andre dyr som har fått i seg partikler. Det er påvist forurensede masser i utfyllingsområdet. Det er positivt at tiltakshaver planlegger for bruk av siltgardin som avbøtende tiltak ved gjennomføring av utfylling for å hindre spredning av forurensning.

Vi ber generelt om at tiltak i sjø gjennomføres på høst og/ eller tidlig vinter, da der er perioden av året hvor livet i kystsonen ligger mest i ro. Vi er høringspart når saken skal behandles etter forurensningsloven, og vil da gi ytterligere uttalelse. Vi ber om kopi av vedtak i saken.»

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.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen:

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.

Det vises til naturforvalters vurdering av naturverdiene: «Det er lite trolig at forholdene i dag er gode for disse naturtypene pga. lite vannutskiftning og forurensning fra industriområdet. Derfor er det lite sannsynlig at en utfylling her ødelegger viktig naturmangfold.»

Det er ikke registrert kulturminner i området.

Området ligger i Torvastadskjærgården, som er et viktig friluftsområde for både Karmøy og Haugesund. Grøneholmen, som skal planeres til samme høyde som arealet på østsiden, er vist som tilgjengelig strandsone i naturbase-kart. Det samme gjelder for sørsiden av bukta som skal fylles opp. Grøneholmen er imidlertid bratt og lite tilgjengelig for opphold, med unntak av den vestligste tuppen.

Bukta inne på industriområdet er imidlertid ikke et fristende sted for friluftsliv. Hele området er i virkeligheten preget av at dette er et industriområde og det er ikke her folk går tur, fisker, raster, bader el.l. Turområdene er lenger sør, inne på «fastlandet».

Grøneholmen har en viss funksjon som natur- og landskapsskjerm mot industriområdet. Den er imidlertid ikke høyere enn 11,85 moh og bygningene på industriområdet har mønehøyder på 13,0 moh, 16,2 moh, 17,6 moh og 12,2 moh. Tankanleggene ligger enda høyere plassert i terrenget. Som buffer er Grøneholmen veldig liten, både i høyde og areal, se bilde på tidsmaskinen Torvastad, 2015 | Tidsmaskinen.no. Betydningen som landskapselement er derfor liten.

Storøy er et utbygget industriområde, og er avsatt til industri både i reguleringsplan og kommuneplan. Statsforvalter mener at tiltaket krever en planprosess, eller en endring av reguleringsplan. Dette for å vurdere tiltakets innvirkning på lokalbefolkningen særlig på Osnes og Litlasund. Statsforvalter mener også at det må utarbeides en ROS- analyse. Kommunen ba om en ROS-analyse og tiltakshaver har utarbeidet dette. Planeringstiltaket på Grøneholmen er også redusert i omfang, slik at mer av terrenget mot sjøen i vest og sør beholdes. Dette vil skjule noe av bygningsmassen på industriområdet fra sjøen. Det vil også bevare strandsonen. Kommunen vil også peke på at det er regulert buffersone mellom industriområdet og bebyggelsen lenger sør. Reguleringsplanen har dermed tatt stilling til skjerming og avstand. Arbeidene vil ikke medføre omfattende massetransport, da utsprengte masser skal benyttes i utfylling. Dette er en stor fordel også fordi en unngår masser av annen kvalitet og med uønskede arter. Det er også nettopp laget en ny reguleringsplan for ny bro til Storøy. I den forbindelse er det ikke stilt krav om å innbefatte større deler av industriområdet. Plan om ny bro bekrefter området bruk. Etter kommunens mening er tiltaket en påregnelig endring inne på industriområdet.

Kommunen kan ikke se at tiltakene endrer vesentlig på forholdene på eiendommen, og at hensynet bak bestemmelsen settes vesentlig til side utover det situasjonen allerede er. Dispensasjon kan derfor gis.

Fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene

Fordelene er at den eksisterende næringsvirksomheten har tilgjengelige arealer for utvidelse, som de nå kan utvikle der bedriften allerede er lokalisert. De tilstøtende arealene er planert og bebygget. Ulempene er at noe natur forsvinner. Dette er imidlertid vurdert å ha begrenset betydning i og med at området er et etablert og regulert industriområde.

Natur- og friluftinteressene er ikke vesentlig berørt. Fordelene vurderes å være større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

Samlet vurdering

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt og kommunen kan dermed gi dispensasjon. Kommunen ønsker å ta hensyn til fuglene i området, og vil derfor at det mest støyende arbeidet, som sprengning, legges utenfor hekkesesongen. Dvs. at støyende arbeid ikke må skje mellom 15. april og 1. august. Da unngår man å forstyrre hekkende fugler på nærliggende holmer og på land. Livet i sjøen skal også beskyttes, og arbeidene i sjø må foregå i vintersesongen mellom oktober og februar. Med bakgrunn i utredningen over har kommunen kommet fram til at dispensasjon kan gis på de vilkårene som er satt.

Vurdering etter naturmangfoldloven

I den østlige delen av vika, som skal fylles opp, er det registrert tareskog. I hele vika er det registrert skjellsand. Naturforvalter konkluderer med at støyende arbeid må legges utenfor hekkesesongen av hensyn til fuglene i området. Se hele vurderingen vedlagt.

Samfunnssikkerhet

Det er laget en ROS-analyse. Konklusjonen er at foreskrevne avbøtende tiltak, så vil risiko for skade på 3. persons liv og helse, materielle verdier og miljø i forbindelse med tiltak i område være redusert.

Visuelle kvaliteter

Planering avsluttes mot sør og vest i god avstand fra sjø, slik at eksisterende terreng beholdes langs stranda.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.11.2 - Vesentlige terrenginngrep, støttemurer, støyskjerm etc. (pbl. § 20-1 k)	6500	1	6500
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15600	1	15600
Totalt gebyr å betale			22100

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

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.
- 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. 1659/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Fiskarlaget Vest	Slottsgaten 3	5003	Bergen
Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
Karmsund Havn lks	Postboks 186	5501	Haugesund
Kystverket	Postboks 1502	6025	Ålesund
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 sentrum	4001	Stavanger
STATSFORVALTAREN I ROGALAND	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER
Storøy Næringspark As	Postboks 98	5501	HAUGESUND

Vedlegg:

Perspektiver før etter nedspregning
ROS-analyse
Situasjonsplan
Gnr 140 bnr 34 - Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland
Gnr. 140, bnr. 34 - Utfylling Storøy - Uttalelse fra naturforvalter
Profil av fylling med fyllingsfot og h
Masserapport

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.