



KARMØY KOMMUNE

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130 Sentrum

4001 STAVANGER

Dato: 06.06.2023

Dokumentnummer: 20/5453-69

Deres referanse:

Saksbehandler: Karina Haga Melhus

Oversender søknad til uttalelse - Dispensasjon pbl. § 1-8 og regulert byggehøyde - Nybygg sodalutanlegg - gnr. 124, bnr. 9 - Steinhaugvegen 1

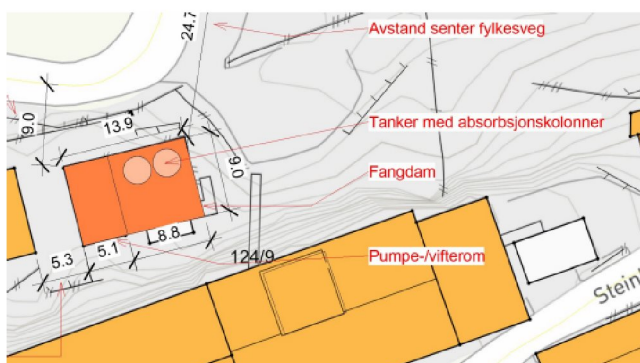
Tiltak: Nybygg sodalutfabrikk
Byggested: Gbnr: 124/9 Steinhaugvegen 1
Tiltakshaver: Dupont Nutrition Norge AS
Ansvarlig søker: Petter J Rasmussen AS

Informasjon om tiltaket

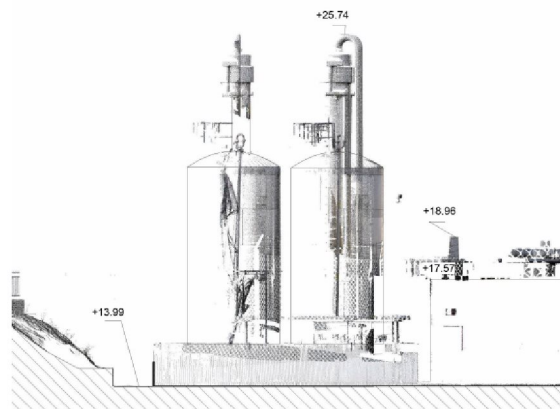
Tiltaket gjelder oppføring av nytt sodalutanlegg. Omsøkte tiltak ligger i nærings-område i gjeldende kommuneplan. Eiendommen er regulert, arealformålet er industri/lager. Gjeldende reguleringsplan er 543 Vestre Mykje.

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. Det nye anlegget er forbedret for å redusere fare for lekkasjer og unødig støy, samt ivareta myndighetskrav jf. søknad.

Reguleringsplanen har ingen byggegrense langs sjø, og omsøkt tiltak er dermed avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8. Videre er anlegget prosjektert over regulert byggehøyde, og kommunen har vurdert tiltaket avhengig av dispensasjon fra planbestemmelse § 24. Tankene og absorpsjonskolonnene har en topp kotehøyde på 25,74. Se utklipp av situasjonskart og oppriss av anlegget under.



Utklipp av situasjonskart



Oppriss nord

Historikk

- I delegert sak nr. 859/19 ble det gitt rammetillatelse for oppføring av ny soda-lut fabrikk 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 soda-lut fabrikk er sendt kommunen 13.02.23. Søknaden sendes nå til Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune for uttale i forbindelse med omsøkte dispensasjoner. Se saksutredning og vedlagte dokumenter.

Søknad om dispensasjon fra

- Forbud mot tiltak langs sjø, pbl. § 1-8.
- Regulert byggehøyde, planbestemmelse § 24.

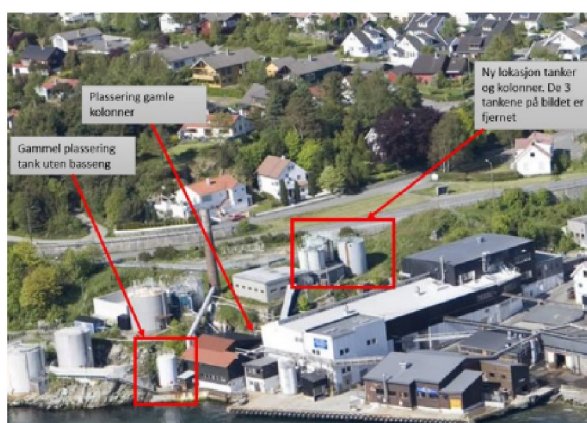
Søkers begrunnelse:

Søkers redegjørelse og dispensasjonsvurdering er delvis gjengitt under. Det vises likevel til vedlagte dokumenter der dokumentene finnes i sin helhet.

Anlegget består av bygg med prosessutstyr, og en fangdam som inneholder lagringstanker. Rørledninger som er koblet til anlegget skal levere og videreføre substanser.

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

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 tvinger 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.



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.

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.

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.

Oppsummering

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.

Ansvarlig søker har også vurdert muligheten for å senke terrenget. Søker informerer at plasseringen ble gjort så langt ned i terrenget som var praktisk mulig. Eventuell lavere plassering vil komme i konflikt med kjelhus, rørgater og infrastruktur som igjen ville medført redusert og sannsynligvis stans av produksjon gjennom anleggsperioden. Søker kommenterer at det er av logistikkmessige årsaker viktig å beholde samme nivå på nettstasjon som på nytt anlegg. 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.

Kommunens vurdering

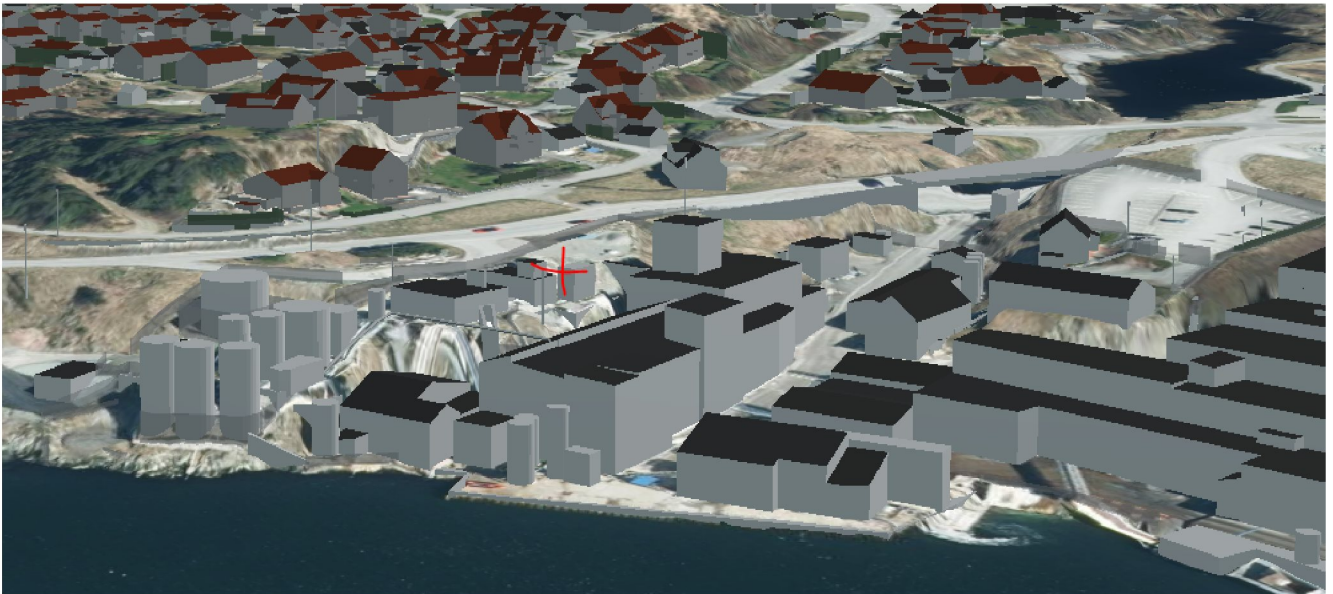
Hensynet bak bestemmelsen er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, at man sikrer rammer for bebyggelsen innenfor et område og at hensynet til omkringliggende bebyggelse ivaretas. Videre anses hensynet med bestemmelsen også at nødvendige mindre bygningselementer kan oppføres høyere, der det er nødvendig for tiltakets funksjon, etter en konkret vurdering. Kommunen har gjennomgått reguleringsplanens dokumenter og tidligere plandokumenter. Vi kan dessverre ikke se at det er gjort noen konkrete vurderinger knyttet til bestemmelsen om byggehøyder i planen. Ut fra våre arkiver kan det se ut til at tidligere regulert byggehøyde er videreført dagens reguleringsplan uten videre vurdering.

Kommunen anser omsøkt tiltak å bryte 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.

Når det gjelder strandsonen skal det etter pb1 § 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. Tiltaket bryter imidlertid med regulert byggehøyde for området, og kan dermed påvirke allmenne interesser mer enn hva som kan forventes i strandsonen og området for øvrig.

Det regulerede 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, og videre begrunnet hvorfor. Se vedlagte dokumenter og søkers begrunnelse over.



Omsøkt tiltak sett fra nord. Bildet er hentet fra søknaden.

Industrivirksomheten er allerede etablert. Omsøkt tiltak er en mindre del av helheten, og nødvendig for videre drift av anlegget. De samfunnsmessige hensynene der det legges til rette for videre drift i tråd med regulert

formål veier tungt. Videre ser kommunen at det vil være en ulempe å senke nivået for anlegget da det vil vanskeliggjøre tilkomsten, utfordringer med tilkoblinger og eksisterende tekniske løsninger, stopp i produksjon osv. Samtidig vil det være en fordel å senke nivået slik at det blir mindre synlig/sjenanse, samt at dispensasjonssøknaden vil være mindre prekær. Søker har imidlertid tilbakemeldt at senking av terrenget vanskelig kan la seg gjøre. Enkelte bygningsdeler må ligge høyere, da høyden styres av funksjon.

Det har vært klart at området vil bebygges og fortettes, og at høyder kan tillates høyere enn kote 15, jf. planbestemmelse § 24. Dispensasjoner er likevel med på å uthule planen, og enhver dispensasjon som gis kan bidra til at reguleringsplanen mister sin tyngde. Hver sak må vurderes individuelt, og i dette tilfellet ser kommunen at det er forhold som veier både for og mot omsøkte tiltak. Kommunen ser at dispensasjon kan føre til ulemper for bakenforliggende naboer, da tiltaket ligger over høydebestemmelsen i planen. Samtidig oppleves ikke tiltaket i seg selv å være mer enn området kan tåle som en helhet.

Kommunen ber om uttale fra berørte myndigheter før saken videre behandles.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 04.07.2023.

Vedlagt følger kopi av redegjørelser, dispensasjonssøknad, tegninger, kart og bilder.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Karina Haga Melhus
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Dupont Nutrition Norge AS	Postboks 223	1377	BILLINGSTAD
Petter J Rasmussen AS	Diktervegen 8	5538	HAUGESUND

Vedlegg:

Gnr. 124, bnr. 9 - Tilsvar til tilbakemelding om mangler
Situasjonsskilt
Foto
Situasjonsskilt RP
Eks. situasjonsskilt 1-1000
Situasjonsskilt-flyfoto 1-500
Redegjørelse
Dispensasjonssøknad rev13feb
Oppriss nord, sør, øst, vest
Plan- og snittegning
Situasjonssnitt + oppriss
Oversiktskart
124-9 Oversiktskart