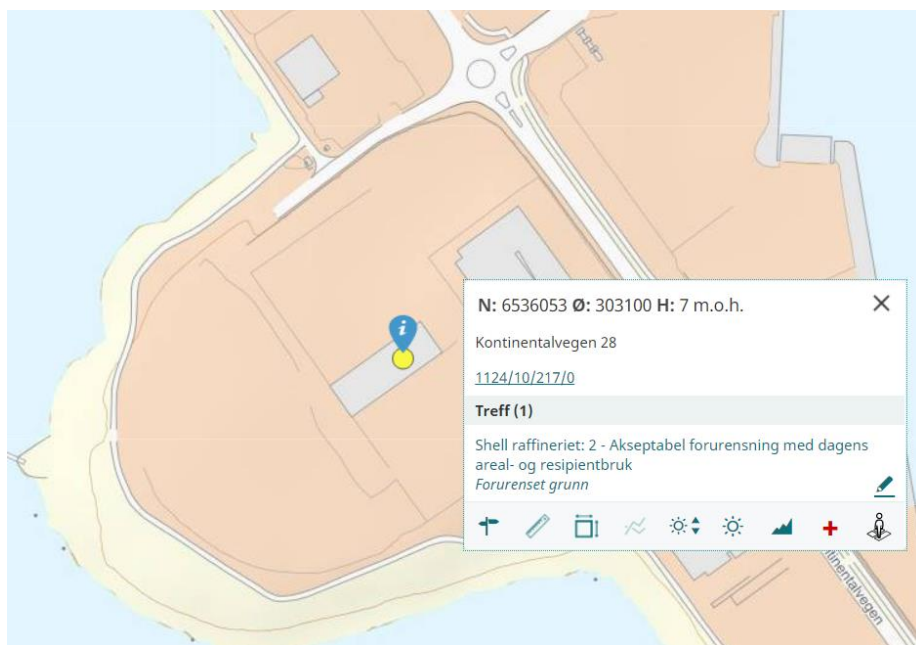
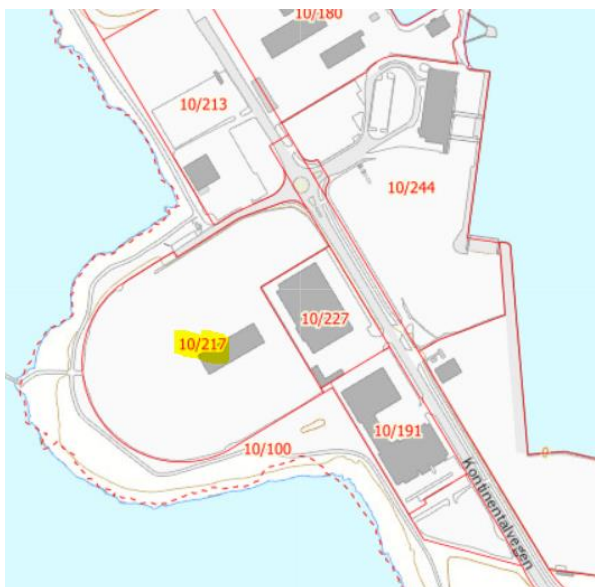


## Nautøya, SRHs eiendom gnr 10 bnr 217



Utklipp til venstre er registreringen på [www.temakart-rogaland.no](http://www.temakart-rogaland.no) med avhuking «forurensset grunn».

Se omtale av dette nedenfor.

I forbindelse med utkjøp av private eiere i Risavika Havn AS utførte Haver Advokatfirma en Due Diligence, hvor miljørisiko på Nautøya omtales.

I pkt 3.2 g) Hovedfunn er følgende beskrevet:

«Det kan foreligge miljørisiko og det knytter seg uansett enkelte ulemper relatert til tidligere drift på eiendommen. På de eiendommer som Selskapet har kjøpt fra Risavika Eiendom AS, har Shell tidligere hatt sin raffinerivirksomhet. Shell sin opprydning på tidlig 2000 tall har ikke fjernet all miljørisiko. Opprensningen har rensset tomtene slik at den kommer inn under stedspesifikke akseptkriterier.

Vi har riktignok ikke mottatt informasjon som skulle tilsi at det er noen konkret miljørisiko knyttet til området. Men i matrikkelen for gnr 10 bnr 217 er det lagt inn opplysninger, som er hentet fra Miljødirektoratet sitt register for grunnforurensning, om at det på denne eiendommen er forurensset grunn eller mistanke om forurensset grunn. At grunnen er forurensset eller at det i alle fall foreligger mistanke om at slik forurensning innebærer at bygge - og gravearbeider ikke kan

gjennomføres uten at forurensingsforskriftens kapittel 2 er fulgt som stiller krav til tiltaksplan m.v. De dokument vi har fått og skaffet oss tilgang til sier lite om hva som kan være aktuelt av tiltak på gnr 10 bnr 217. Nese hevder at dette så langt ikke har vært et problem for Selskapet. For øvrig er det også stilt opp tilsvarende krav som rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplaner for området jf bokstav f).

Forurensingen som er avdekket synes ikke å by på noen problem i seg selv. Det er først når eiendommene skal utbygges ytterligere at en kan bli møtt med ulike krav om undersøkelser og tiltak for å få gjennomført sine planer.»

Vi har innhentet ubekreftet grunnbokutskrift for Selskapets eiendommer. Nedenfor følger en oversikt over hjemmelshaver og tinglyste pengeheftelser på eiendommene:

Eiendom	Hjemmelshaver	Tinglyste heftelser
Gnr 10 bnr 213	Risavika Havn AS	Fortrinnsrett (bensinstasjonsdrift mm), pant pålydende 2 mrd. og avaler om infrastruktur.
Gnr 10 bnr 217	Risavika Havn AS	Fortrinnsrett (bensinstasjonsdrift mm), pant pålydende kr 2 mrd. og erklæring om forurensning.

På gnr 10 bnr 217 er det tinglyst en erklæring om at graving på eiendommen krever skriftlig avtale med Statens forurensningstilsyn. Erklæringen inneholder også en rett for Norske Shell AS til å etablere tiltak for overvåkning av forurensning/utslipp. Så snart det foreligger en eventuell avklaring på forurensning på eiendommen, bør Selskapet ta initiativ til å få slettet heftelsen. Erklæring om sletting må signeres av rettighetshaverne Statens forurensningstilsyn og Norske Shell AS.

#### 4.5.2. Risiko knyttet til tidligere drift

##### 4.5.2.1. Forurensning i grunnen

Da kan det være større grunn til å stille spørsmål ved den risiko og ulemper som knytter seg til tidligere drift på eiendommen.

På de eiendommer som Selskapet har kjøpt fra Risavika Eiendom AS, har Shell tidligere hatt sin raffinerivirksomhet. Det er her bl.a snakk om eiendommene gnr 10 bnr 180 og bnr 217 som begge er skilt ut fra gnr 10 bnr 100.

I forbindelse med at Shell avviklet sin virksomhet ble gnr 10 bnr 100 miljørisikovurdert og Shell pålagt av forurensningsmyndighetene å utføre tiltak før virksomheten kunne avsluttes. Arbeidet ble utført tidlig på 2000 tallet.

Shell sin opprydning har øyensynlig ikke fjernet all miljørisiko. Opprensingen har nok hatt som formål å rense tomten slik at den kommer inn under steds spesifikke akseptkriterier. Dette knyttet til den regulering som forelå når Shell gjennomførte sin opprensning.

I utdrag fra salgsavtalen mellom Shell og Risavika Eiendom AS, som vi har mottatt utdrag av, fremgår det at Shell påtar seg ansvar for fremtidige krav og pålegg som skyldes mangelfull opprensning ihht rammetillatelse. Har Shell derimot gjort det rammetillatelsen gir anvisning på, kan ikke Shell med basis i avtalen, gjøres ansvarlig for ytterligere opprydning som det måtte være behov for.

Det er imidlertid ikke lagt ved informasjon i datarommet som skulle tilsi at det er noen konkret miljørisiko knyttet til området. Men i matrikkelen for gnr 10 bnr 217 er det lagt inn opplysninger, som er hentet fra Miljødirektoratet sitt register for grunnforurensing, om at det på denne eiendommen er forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn. Ved oppslag i nevnte register ser dette ut til å relatere seg til et område på 10 000 m<sup>2</sup> uten at det fremgår nærmere hvor dette er.

At grunnen er forurenset eller at det i alle fall foreligger mistanke om at slik forurensing innebærer at bygge – og gravearbeider ikke kan gjennomføres uten at forurensingsforskriftens kapittel 2 er fulgt. Forskriften stiller krav til gjennomføring av undersøkelser, utarbeidelse av tiltaksplan, rapportering m.v. Hvor omfattende et slikt arbeid kan bli kommer an på type forurensing. De dokument vi har fått og skaffet oss tilgang til sier lite om hva som kan være aktuelt av tiltak på gnr 10 bnr 217.

For øvrig er det også stilt opp tilsvarende krav som rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplaner for området jf Plan 0015/D/500

Forurensingen som er avdekket synes ikke å by på noen problem i seg selv. Det er først når eiendommene skal utbygges ytterligere at en kan bli møtt med ulike krav om undersøkelser og tiltak for å få gjennomført sine planer. I den forbindelse kan det stilles spørsmål ved om dette skulle vært hensyntatt i forbindelse med prisingen av ledig areal.

På spørsmål til Selskapet svarer Nese at Selskapet så langt ikke har blitt pålagt spesielle tiltak i forbindelse med graving på eiendommen.

#### 4.4. Bygningsmessige forhold

Vi har ikke fått tilsendt en oversikt over eksisterende bygningsmasse på Selskapets eiendommer. Med bakgrunn i matrikelbrev for eiendommene (jf. Datarommet) og opplysninger Se Eiendom har vi utarbeidet følgende oversikt:

Eiendom	Areal	Bygning	Kommentar
Gnr 10 bnr 213	20 440,50 m <sup>2</sup>	Industribygg	Ferdigattest
Gnr 10 bnr 217	36 820,6 m <sup>2</sup>	Lagerhall	Midlertidig bygg (tillatelse opphører 31.12.2019).