

# PLANINITIATIV

Reguleringsplan for Trollbukta Industriområde, Straumen

---



Dato: 02.01.2021

## Innhold

Ansvarlige .....	3
Formålet med planen.....	3
Planområdet og omgivelsene.....	3
Plansituasjon og føringer .....	4
Kort presentasjon av prosjektet / planidéen.....	5
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	5
Utnyttelsesgrad og byggehøyder.....	5
Funksjonell og miljømessig kvalitet .....	6
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.....	6
Samfunnssikkerhet.....	6
Vurdering i forhold til om tiltaket er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger .....	8
Planprosessen og samarbeid / medvirkning .....	8

## Ansvarlige

---

<b>Forslagsstillere</b>	Salten Bygg AS Salten Entreprenør og Eiendom AS Acustus AS Sisomar AS
	Kontaktperson: Ole Martin Pettersen hms@acustus.no 901 83 583
<b>Planfaglig konsulent</b>	Kjell Sæterhaug Kvitlyngveien 40, 8208 Fauske E-post: Kjell.saeterhaug@isenergi.no 416 97 959
<b>Hjemmelshavere</b>	Sisomar AS, Acustus AS, Salten Entreprenør og Eiendom AS Sørfold Kommune Telenor Infra AS

---

## Formålet med planen

- Hensikt med planen  
Gjeldende reguleringsplaner ønskes sammenslått til et planområde, dvs at Naustvollen og Trollbukta Industriområde slås sammen til Trollbukta Industriområde, og gis likelydende/samordnede reguleringsbestemmelser.  
Bedriftene ønsker å legge til rette for videre vekst av sine virksomheter ved å utvide sine tomtearealer gjennom utfylling i Straumbukta.  
Endring av en del av gjeldende reguleringsbestemmelser i gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanen; begrensning på utnyttelsesgrad og byggehøyde virker hemmende på utvikling av bedriftene i planområdet.  
Det er ingen regulering av avkjørslene til aktørene i området, og dette ønskes løst i ny reguleringsplan. Det er dog regulert inn en kommunal vei som krysser tomteareal til Salten Entreprenør og Eiendom AS. Denne veien gir SEE inngripende begrensninger i utnyttelse av eget tomteareal, og ønskes endret i ny reguleringsplan.
- Fremtidig arealformål  
Formål er «bebyggelse og anlegg» for hoveddelen av arealet og «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» for veier, grøfter o.l., ref § 12 – 5 i plan- og bygningsloven.

## Planområdet og omgivelsene

- Beliggenhet  
Planområdet ligger mellom Sørfoldbukta i øst og Valljordveien i vest og mellom E6 i sør og Elkem Salten i nord. Det vises til vedlagte oversiktskart.
- Avgrensning  
Planområdet omfatter gårdsnummer 56, bruksnummer 13, 14, 17, 20, 22, 25 og 26 og et stykke ut i Sørfoldbukta. Planområdet på land utgjør ca 60 daa i dag. Etter utfylling i sjø vil arealet bli

utvidet til ca. 160 da. Det vises til vedlagte kart med foreslått planavgrensning og tilhørende SOSI-fil.

- Beskrivelse av planområdet

Planområdet er regulert til industriområde gjennom to reguleringsplaner:

- Trollbukta Industriområde vedtatt 27.02.1986
- Naustvollen Industriområde vedtatt 18.01.1988

Reguleringsplanene Trollbukta og Naustvollen har virkning foran kommuneplanens arealdel.

Arealet har i dag utnyttelsesgrad som begrenses av gjeldende reguleringsbestemmelse på 30%. For gnr 57, bnr 22 Valljordveien 27 ble det ultimo 2020 gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan vedrørende utnyttelsesgrad.

Planområdet består i stor grad av arealer på oppfylte steinmasser delvis på land og delvis i sjø.

- Hjemmelshavere innenfor planområdet:

- 1845-56/13 Telenor Infra AS
- 1845-56/14 Sørfold Kommune
- 1845-56/17 Salten Entreprenør og Eiendom AS
- 1845-56/20 Sørfold Kommune
- 1845-56/22 Sørfold kommune, festet til Elkem, bortfestet til Sisomar AS
- 1845-56/24 Sørfold kommune
- 1845-56/25 Salten Entreprenør og Eiendom AS
- 1845-56/26 Acustus Sveis AS

- Tilstøtende arealbruk:

Hele planområdet er adskilt fra øvrige arealer med Valljordveien. Denne avgrensner hele planområdet mot vest. Tilstøtende arealer på motsatt side av Valljordveien har blandet bruk til industri- og landbruksformål.

Tilstøtende eiendommer har følgende eiere:

- 1845-56/3 Sørfold Kommune
- 1845-56/9-2 Siso Vekst
- 1845-56/27 Sørfold Kommune
- 1845-56/28 Sørfold Kommune
- 1845-56/1-2 Sameie Per Bernhardsen og Tord Jensen
- 1845-56/2 Tord Jensen
- 1845-57/1 Elkem ASA
- 1845-57/9 Elkem ASA

- Analyse av nærområdet og omgivelsene

Planinitiativet vil ikke vesentlig endre områdets bruk og det vurderes derfor som unødvendig å foreta noen analyse av nærområdet og omgivelsene.

## Plansituasjon og føringer

- Forholdet til kommuneplanens arealdel 2009-2021.

Reguleringsplanene Trollbukta og Naustvollen har virkning foran kommuneplanens arealdel.

- Forholdet til gjeldende reguleringsplaner  
Planområdet innbefatter to gjeldende reguleringsplaner (Trollbukta Industriområde vedtatt 27.02.1986 og Naustvollen Industriområde vedtatt 18.01.1988)

Planbestemmelsene for disse tenkes samordnet i den nye reguleringsplanen.

- Forholdet til evt. pågående planarbeid i eller omkring planområdet.  
Elkem ASA har pågående planarbeid på eiendommene 1845-56/9 og 1845-57/1. Dette arbeidet innebærer endringer av Valljordveien i området som grenser til vårt planområde ved Sisomar. Disse endringene vil frigjøre noen små arealer mellom vårt planområde og Valljordveien. Dette arealet innarbeides i den nye reguleringsplanen for Trollbukta Industriområde.

## Kort presentasjon av prosjektet / planidéen

### Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

- Sisomar AS har konkrete planer for utvidet produksjon på gnr 56 bnr 22.
- Området vil i framtida fortettes med industribygg lignende dagens stålbygg og bygg i tre. Det er i dag ingen boenheter i området, og dette vil heller ikke være aktuelt i framtida.
- I planprosessen vil avkjørsler tilpasses dagens krav til avkjøring fra offentlig vei i henhold til Statens Vegvesens Håndbok v 121. Dette innebærer blant annet:
  - Årsdøgntrafikken (ÅDT) på primærveien (Valljordveien) må fastslås.
  - ÅDT for hver avkjørsel på fastslås. Dette må hver «aktør» kunne definere.
  - Geometriske verdier må fastsettes for hver avkjørsel:
    - Svingradius
    - Siktlinje i avkjøringen
    - Stoppsikt på primærveien

For avkjørsler med liten trafikk ( $\text{ÅDT} < 50$  eller færre enn 10 boenheter) bør hjørneavrundingen utføres som en enkel sirkel med radius  $R = 4$  m. På de første 2 m bør avkjørselen ha et jevnt fall fra vegkant på totalt 5 cm. På de neste 3 m bør avkjørselen ha en naturlig overgangskurve til avkjørselens videre forløp. På de neste 30 m bør avkjørselen ha et maksimalt fall eller stigning på maksimalt 1:8.

For avkjørsler med  $\text{ÅDT} > 50$  eller med stor andel lastebiler og vogntog, og  $\text{ÅDT}$  på primærvegen  $< 2\ 000$ , bør hjørneavrundingen utføres som en enkel sirkelkurve med radius  $R = 9$  m. Disse avkjørslene bør bygges med samme krav til vertikal linjeføring som kryss – det betyr noe for vinkelen mellom avkjørsel og primærvei og vertikal linjeføring (som antakelig ikke er noe problem siden det er flatt).

### Utnyttelsesgrad og byggehøyder

- Basert på foreliggende konkrete planer om utvidelse av produksjonen hos Sisomar (gnr 56, bnr 22), vil BYA havne langt over 30 %. Det ønskes derfor å øke tillatt BYA til 100% i ny reguleringsplan for området.
- Byggehøyde i gjeldende reguleringsplan er 9 m. Denne foreslås hevet til 18 m, fordi Sisomar AS vil ta i bruk vannbehandlingsteknologi som vil kreve byggehøyde høyere eller lik 15 m.

## Funksjonell og miljømessig kvalitet

- Tomtearealene er i dag utnyttet helt inntil veigrøft mot Valljordveien. Det er derfor lite rom for grøntarealer på regulert industriområde. Eksisterende reguleringsplaner angir også at ingen tomter kan beplantes med trær eller busker som gir trafikkmessig uoversiktligheit .
- Det meste av planområdet er oppbygd av kunstig oppbygde arealer med fylling på land og delvis i sjø. Dette har medført at det er etablert en ny strandsone med fugleliv.
- I og med at hele planområdet er regulert i sin helhet til industriområde er det heller ingen rekreasjonsverdi innenfor planområdet.
- Det er etablert avkjøring fra Valljordveien til alle virksomhetene innenfor planområdet, herunder også atkomst til eksisterende naust. Disse vil fremgå av planforslaget.
- Tilførsel av tilstrekkelig energi vil avklares i planprosessen, i samarbeid med Indre Salten Energi AS.

## Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

- Utenfor planområdet vil det ikke skje vesentlige endringer hverken i forhold til natur eller annen bebyggelse.
- Innenfor utvidet planområde vil det aller meste av endringer skje ved fylling i sjø, og oppbygging av nytt landområde. Dette vil kreve flere sentrale utredningstema, herunder:
  - Naturmangfold. Vil utfylling i sjøen påvirke artsmangfold og/eller naturtyper negativt, og hvordan kan påvirkningen eventuelt minimaliseres.
  - Sørfoldbukta tilføres store mengder ferskvann fra Straumvassbotn. Det må derfor utredes om hvorvidt vår planlagte fylling i sjø vil påvirke isdannelse i Sørfoldbukta. Påvirkning av småbåthavna må også utredes, for eksempel ift endringer i strømforhold og utfelling/sedimentering.
  - Det er utført flere grunnundersøkelser i området. Sørfolds kommune har tatt initiativ til ytterligere grunnundersøkelser. Dette må samkjøres slik at vi kan avklare behov for ytterligere grunnundersøkelse. Dersom grunnundersøkelsene tilsier at området i sjø kan bygges opp med steinmasser, må det lages en beskrivelse for krav til struktur i oppfylte masser.

## Samfunnssikkerhet

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Forslagsstiller har allikevel på dette stadiet vurdert enkelte forhold:

- G/S-vei  
Det er planlagt gang og sykkelvei på motsatt side av Valljordveien i forhold til planavgrensningen i denne planen.
- Overvann og flom  
Planområdet er ikke utsatt for flomfare. Bedriftene i planområdet har kontroll på overflatevann, og dette vil vedlikeholdes.
- Havnivåstigning  
Det globale havnivået stiger. Økte havtemperaturer og smelting av isbreer er de viktigste årsakene til dette. Samtidig som det globale havnivået stiger, reduserer landheving virkningen av økt havnivå langs Norskekysten. De ferskeste beregningene for fremtidig havnivå viser at

størst havnivåstigning er å forvente på Sørlandet, Vestlandet, i Lofoten og i Finnmark. Det viser rapporten «Fremtidig havnivå og stormflo i norske kystkommuner» (Sea Level Change for Norway: Past and Present Observations and Projections to 2100) som er laget av Kartverket og Nansensenteret/Bjerknessenteret på oppdrag for Miljødirektoratet. Den ble publisert i september 2015.

Forslagsstiller vil i planprosessen sammen med aktuelle myndigheter vurdere om planområdet må eller bør beskyttes mot fremtidig havvannsstigning for eksempel ved å lage forbygning/dike/sjete' mot sjøen.

- Geotekniske vurderinger  
Det er gjennomført flere geotekniske vurderinger i området. Disse peker på at området ligger på setningsfarlig grunn og at det må gjennomføres vurderinger av sikkerhet mot utglidning før det foretas utfylling i sjøen.
- Steinsprang/ras.  
Dette er ikke et relevant tema for planområdet.
- Virksomheter med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp.  
Risiko for brann- og eksplosjonsfare regnes ikke for høy for bedriftene i området. Det er flere av bedriftene som driver mekanisk produksjon med bruk av sveis, gass og skjærende verktøy. Sisomar AS har i tillegg stort lager av oksygen under trykk. Dette vil redegjøres for i endelig plan.  
Alle bedriftene er pålagt krav til brannsikring og kontroll av brannsikring i sine bedrifter.  
Alle bedriftene er pålagt å ha godkjente anlegg for avløp, og oppsamling av skadelig forurensning.  
Alle bedriftene har offentlige krav til avfallshåndtering og håndtering av farlig avfall.
- Forurensing (støy og luft)  
Det er ikke ventet at forurensing av støy eller luft vil endres vesentlig i forhold til dagens nivå. Bedriftene på området driver med oppdrett, maskinering og linjeboring samt bygg og anleggsvirksomhet.
- Forurensing i grunnen  
I henhold til Miljødirektoratets kartinnsyn er det påvist to forurensende områder med lokalitet ID 5627 innenfor planområdet. Påvirkningsgrad er definert som «2 Akseptabel forurensning med dagens areal og resipientbruk».  
Det vil bli innarbeidet i planbestemmelsene at utfylling skal skje med masser som ikke skal inneholde stoffer som kan være til skade eller ulempe for miljøet.
- Tilkomst for utrykningskjøretøy og trafiksikkerhet  
Avkjøring vil skje direkte fra Valljordveien. All trafikk på området vil da være internttrafikk, og sikres i henhold til Arbeidsmiljølovens bestemmelser. Det vil være god adkomst for utrykningskjøretøyer.

## Vurdering i forhold til om tiltaket er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger

På forhåndskonferansen med Sørfold kommune ble det avklart at planen kan få vesentlige virkninger for miljø. Dette begrunnes spesielt med:

- Mulige virkninger for naturmangfoldet
- Mulige virkninger for isdannelse, strømningsforhold og utfelling/sedimentering av sandpartikler.

Forslagsstiller vil derfor få utført en konsekvensutredning hvor ovennevnte temaer inngår.

## Planprosessen og samarbeid / medvirkning

Oppstart av planarbeidet skjer gjennom varsel til offentligheten gjennom annonsering i Saltenposten og på Sørfold Kommunes hjemmesider.

Aktuelle myndigheter og instanser vil varsles om oppstart gjennom brev. Dette gjelder: Sørfold Kommune, Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune, Sametinget, Statens Vegvesen, NVE Region Nord, Reindriftsforvaltningen i Nordland, Kystverket samt alle tilgrensende grunneiere.

Etter mottak av høringsuttalelser vil forslagsstiller vurdere alle innspill og angi hvordan disse hensyntas i planforslaget.

Vedlegg:

- Planavgrensning i PDF-format
- Planavgrensning i SOSI-format