

BESKRIVELSE REGULERINGSENDRING

REGULERINGSENDRING AV PLAN 1845_2019001, VALLJORD
INDUSTRIOMRÅDE



Kunde: Elkem ASA Salten Verk

Prosjekt: Elkem ny sjøvannsstasjon

Prosjektnummer: 10227499_50

Dokumentnummer: REG 02

Rev.:

Sammendrag:

Sweco Norge AS har på vegne av Elkem ASA Salten verk utarbeidet en reguleringsendring for plan 1845_2019001. – Valljord industriområde vedtatt 16.06.2021.

Elkem ASA Salten Verk og Sisomar har behov for å etablere en ny pumpestasjon med tilhørende trafostasjon og containeraggregat. Det medfører at man må utvide plangrensen og formålet BKB2 med ca. 0.7 daa mot øst rett sør for dagens pumpestasjon. Område som berøres av reguleringsendringen er avsatt til formålet FFFN (Fiske-, ferdsel, friluftsliv- og naturområde) i kommunedelplan for Straumen vedtatt 30.09.2010.

Endringene som foreslås vil ikke gå utover hoveddrammene i eksisterende plan, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Dermed er det vurdert at endringene kan behandles som en reguleringsendring i tråd med pbl. §12-14.

Rapporteringsstatus:

- Endelig
 Oversendelse for kommentar
 Utkast

Utarbeidet av: Ronny Dahl	Sign.: Digital underskrift
Kontrollert av: Runar Kvalvik Kyllingstad	Sign.: Digital underskrift
Prosjektleder: Frode Sørensen	Prosjekteier: Elkem ASA Salten verk

Revisjonshistorikk:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av
1	22.01.2022	Beskrivelse reguleringsendring	nordah	noruky

Innholdsfortegnelse

1	Beskrivelse	4
2	Saken gjelder.....	4
3	Gjeldende reguleringsplan og reguleringsformål	4
4	Beskrivelse av endringsforslagene	6
4.1	Det foreslås følgende endringer i plankart	6
4.1.1	Bakgrunn for endring.....	6
4.1.2	Beskrivelse av endringen	7
4.2	Det foreslås følgende endringer i bestemmelsene	9
5	Konsekvenser av endringsforslagene.....	9
6	Avsluttende kommentar	14
7	Vedlegg	14

1 Beskrivelse

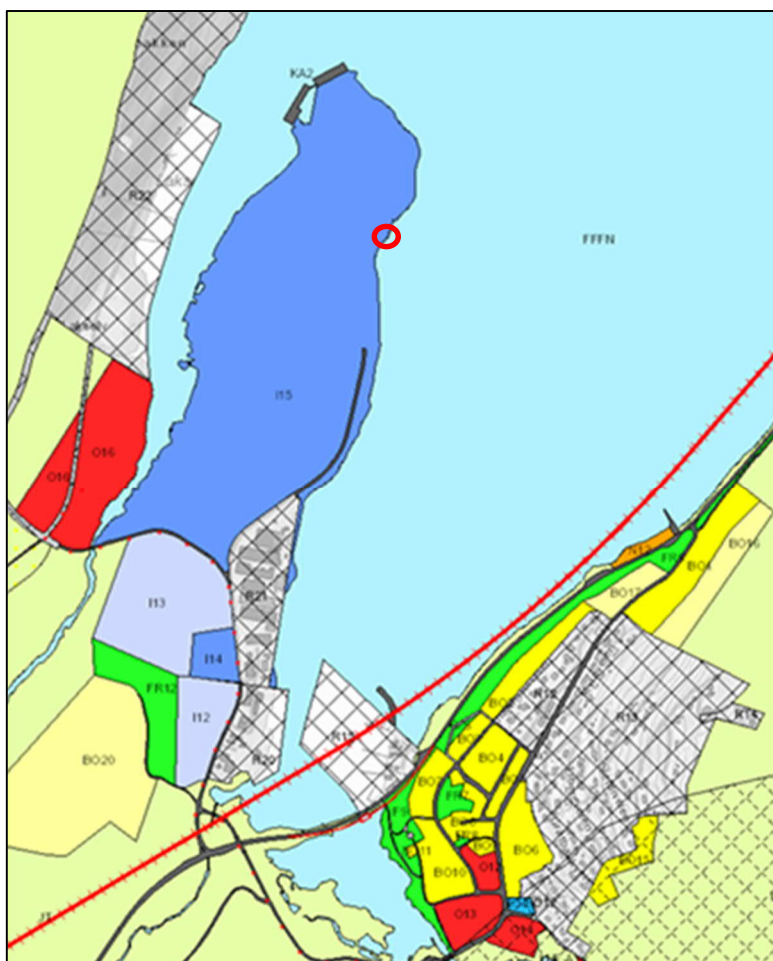
Sweco Norge AS har på vegne av Elkem ASA Salten verk utarbeidet en reguleringsendring for plan 1845_2019001. – Valljord industriområde vedtatt 16.06.2021.

2 Saken gjelder

Elkem ASA Salten Verk og Sisomar har behov for å etablere en ny pumpestasjon med tilhørende trafostasjon og containeraggregat. På grunn av eksisterende infrastruktur (el, rørledninger, bygg etc.) er det nødvendig å plassere bygget utenfor avsatt plangrense i gjeldende reguleringsplan. Det medfører at man må utvide plangrensen og formålet BKB2 med ca. 0.7 daa mot øst rett sør for dagens pumpestasjon. På grunn av at det er nødvendig å ha en forbindelse mellom gammel og ny pumpestasjon via rør må den nye pumpestasjonen nødvendigvis plasseres i nærheten av den gamle. Område som berøres av reguleringsendringen er avsatt til formålet FFFN (Fiske-, ferdsel, friluftsliv- og naturområde) i kommunedelplan for Straumen vedtatt 30.09.2010.

3 Gjeldende reguleringsplan og reguleringsformål

Gjeldende kommunedelplan for Straumen vedtatt 30.09.2010.



Utsnitt av kommunedelplan for Straumen. Området som blir berørt av reguleringsendringen er markert med rød sirkel.

Området som berøres, ca. 0.7 daa, i kommunedelplanen er avsatt til formålet FFFN (Fiske-, ferdsel, friluftsliv- og naturområde). Det er gitt følgende bestemmelser og retningslinjer til formålet:

§ 6.3 Fiske-, ferdsel, friluftsliv- og naturområde (FFFN)

- a) Omfatter innerste del av Leirfjorden og Sørfolda.
- b) Flerbruksområde med høy verdi for flere brukstyper der friluftsliv er prioritert. Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med angitte formål.
- c) I området avsatt til FFFN-1 tillates ikke ankring. Unntak ved plan for ankring- og fortøyning, som skal være godkjent av kommunens planmyndighet før tiltak iverksettes.

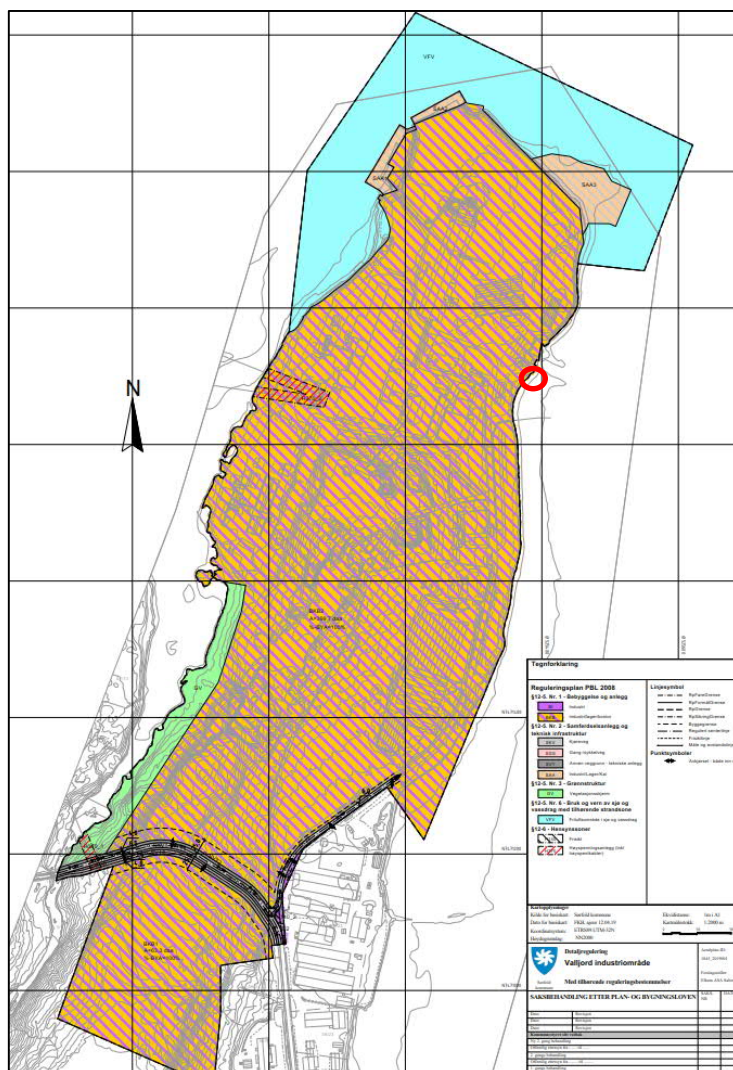
Retningslinjer

Områdene er forbeholdt friluftsliv og etablering av akvakultur skal unngås. Andre aktiviteter kan skje fritt så lenge de ikke kommer i konflikt med planformålet.

Plan for ankring og fortøyning skal være av utformet slik at de ulike interessene ivaretas.

Gjeldende detaljregulering Valljord industriområde, vedtatt 16.06.2021

Områdene som blir utvidet som følge av reguleringsendringen er i gjeldende detaljregulering gitt formålet BKB 2. Endringen innebærer en utvidelse av formålet BKB 2 på 0.7 daa.



Utsnitt av gjeldende detaljregulering. Området som blir lagt til som følge av reguleringsendringen er markert med rød sirkel.

Det er gitt følgende bestemmelser til formålet BKB 2:

3.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål- industri/lager/kontor (Felt BKB1-2)

Innenfor felt (BKB) kan det etableres industri (herunder landbasert akvakulturanlegg)-, håndverks og lagervirksomhet, kontor og teknisk infrastruktur (herunder internt vei-, manøvrerings- og parkeringsareal, o.l).

Maks gesimshøyde får ikke overskride 20 m over gjennomsnittlig planert terreng. Teknisk rom, trappetårn og lignende tillates 3,5 m over tillatt gesimshøyde. Enkeltanlegg kan ha byggehøyde inntil 50 m over gjennomsnittlig planert terreng. Plassering av slike enkeltanlegg må fremgå av situasjonsplan.

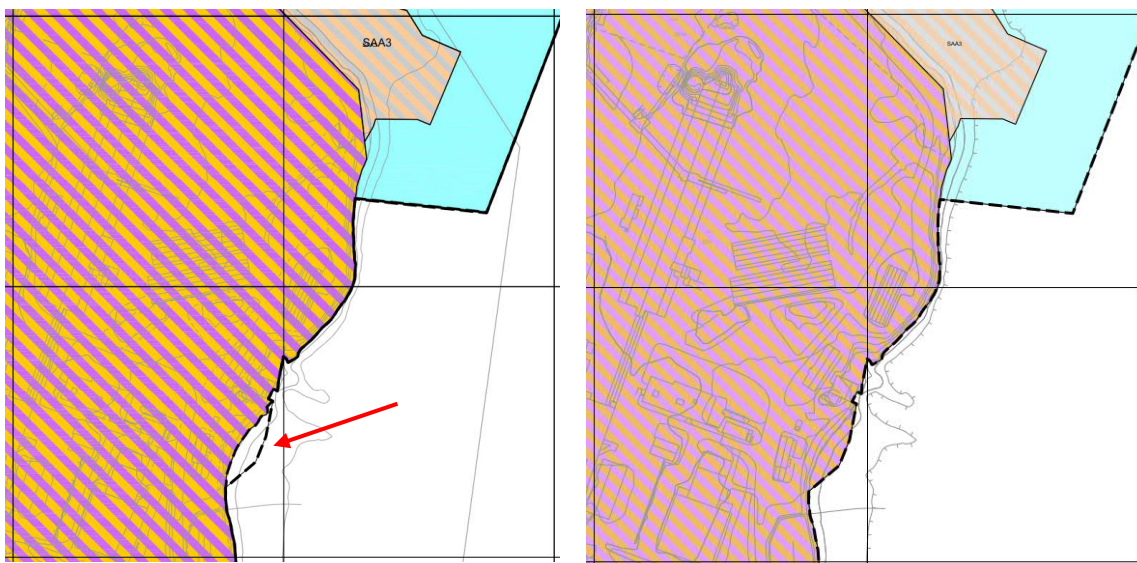
Utnyttingsgrad er % BYA=100%. Maksimalt bebygd areal for anlegg med byggehøyde inntil 50 m settes til 7.000 m².

Der byggegrenser ikke er vist på plankart er de sammenfallende med formålsgrenser. Eierformen er annen/privat.

4 Beskrivelse av endringsforslagene

Foreslått tiltak medfører endring i plankart. Reguleringsendringen medfører ikke til endringer i bestemmelsene.

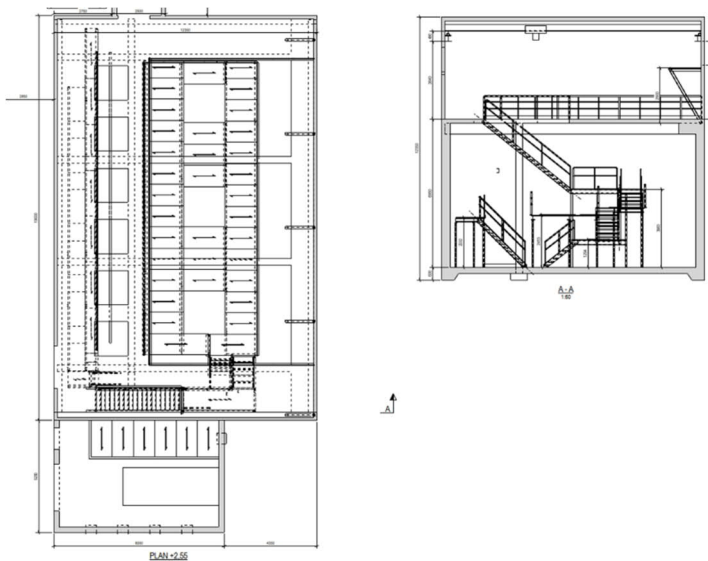
4.1 Det foreslås følgende endringer i plankart



Utsnitt av gjeldende plankart (til høyre) og plankart til reguleringsendring (til venstre). Formålet BKB2 økes med 0.7 daa. Det aktuelle området er vist med svart stiplet strek i gjeldene plankart, jfr rød pil.

4.1.1 Bakgrunn for endring

Formålet med endringen er å legge til rette for en ny pumpestasjon for sjøvann med tilhørende trafostasjon og containeraggregat. Pumpestasjonen vil være 19 meter * 12,35 meter = 234,6 m² og ha en høyde på 12,35 meter, der ca. 5 meter vil være over planert terreng. En trafo og to containeraggregat vil ha en størrelse på ca. 13–15 m² per stk.



Plan og snitt av planlagt ny pumpestasjon

4.1.2 Beskrivelse av endringen

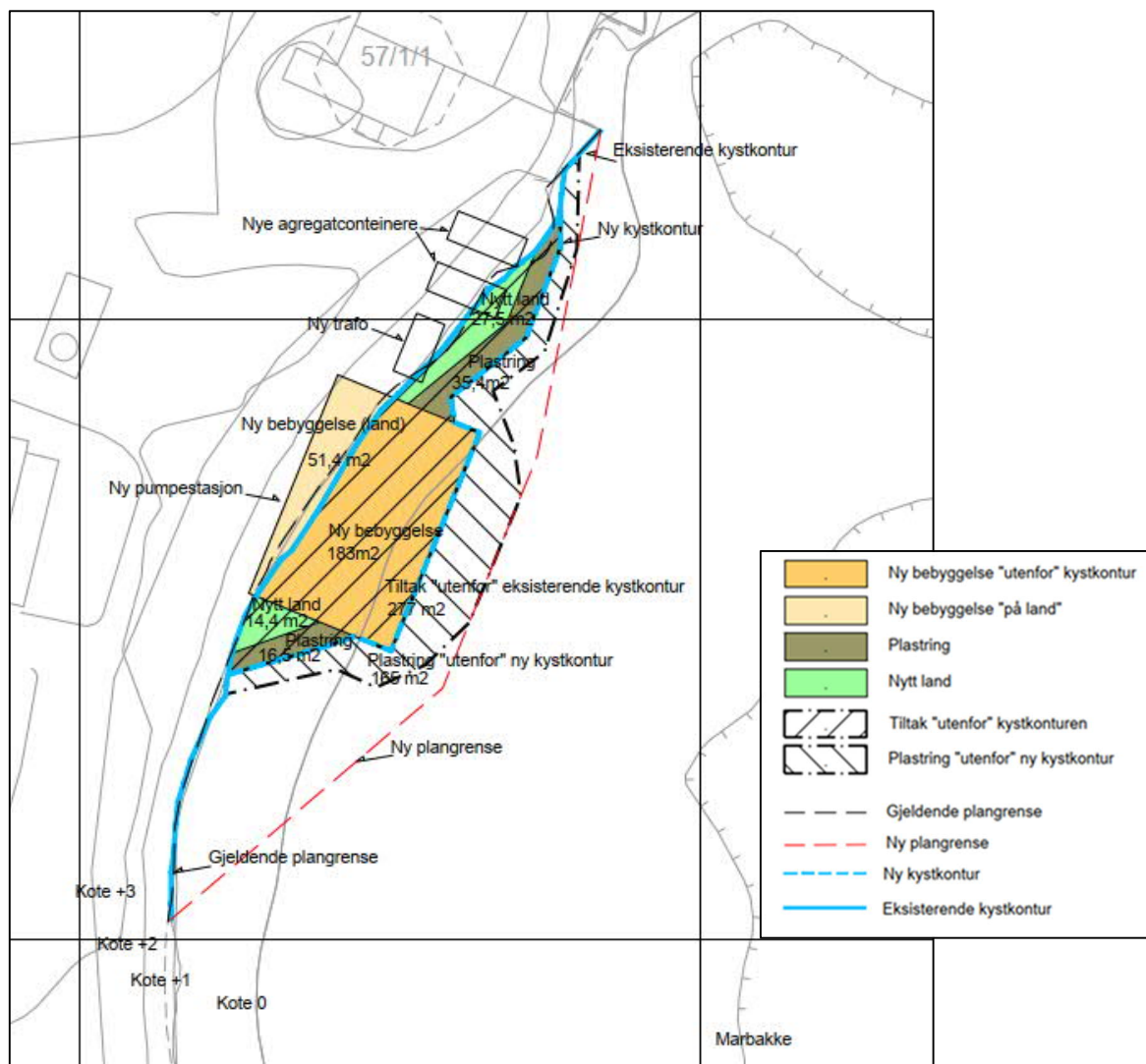


Illustrasjon med utsnitt av gjeldende plankart, reguleringsendring med utvidelse av BKB 2 med planlagt ny bebyggelse og dagens pumpestasjon.

Som man ser av illustrasjonen ovenfor vil deler av tiltaket og ny bebyggelse være innenfor gjeldende reguleringsplan for området, men på grunn av eksisterende infrastruktur (el, rørledninger, bygg etc.) er det nødvendig å plassere bygget utenfor avsatt plangrense i gjeldende reguleringsplan. Det medfører at man må utvide plangrensen og formålet BKB2 med 0.7 daa mot øst rett sør for dagens pumpestasjon. På grunn av at det er nødvendig å ha en forbindelse mellom gammel og ny pumpestasjon via rør må den nye pumpestasjonen nødvendigvis plasseres i nærheten av den gamle. Område som berøres av reguleringsendringen er avsatt til formålet FFFN (Fiske-, ferdsel, friluftsliv- og naturområde) i kommunedelplan for Straumen vedtatt.

Tiltaket vil medføre at man vil berøre eksisterende kystkontur i området og skape en ny kystkontur i det aktuelle området. Følgende tiltak vil være «utenfor» eksisterende kystkontur:

- Ca. 183 m² av ny pumpestasjon
- Ca. 41,9 m² nytt land (til ca. kote +3)
- Ca. 51,9 m² plastring (Fra nytt land til ny kystkontur)
- Ca. 165 m² plastring utenfor ny kystkontur (under vann)



Illustrasjon som viser det planlagte tiltaket i forhold til kotehøyde og kystkontur (følger som vedlegg).

4.2 Det foreslås følgende endringer i bestemmelsene

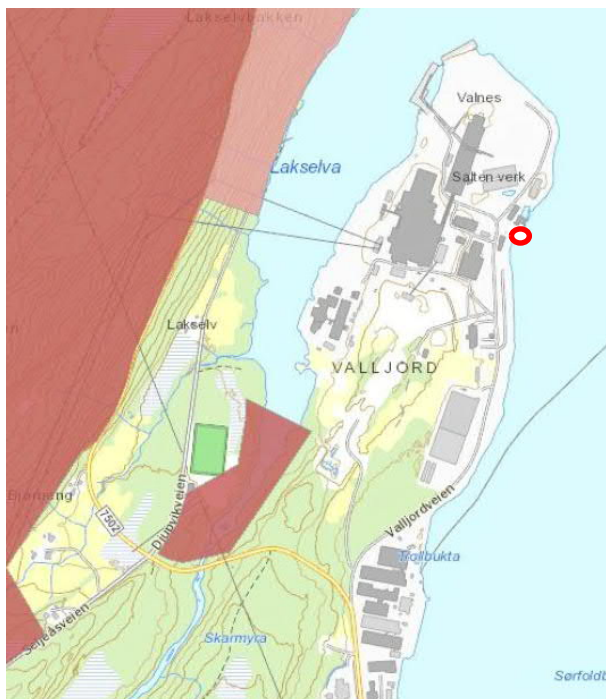
Det foreslås ingen endringer i bestemmelsene

5 Konsekvenser av endringsforslagene

Tiltak i strandsonen

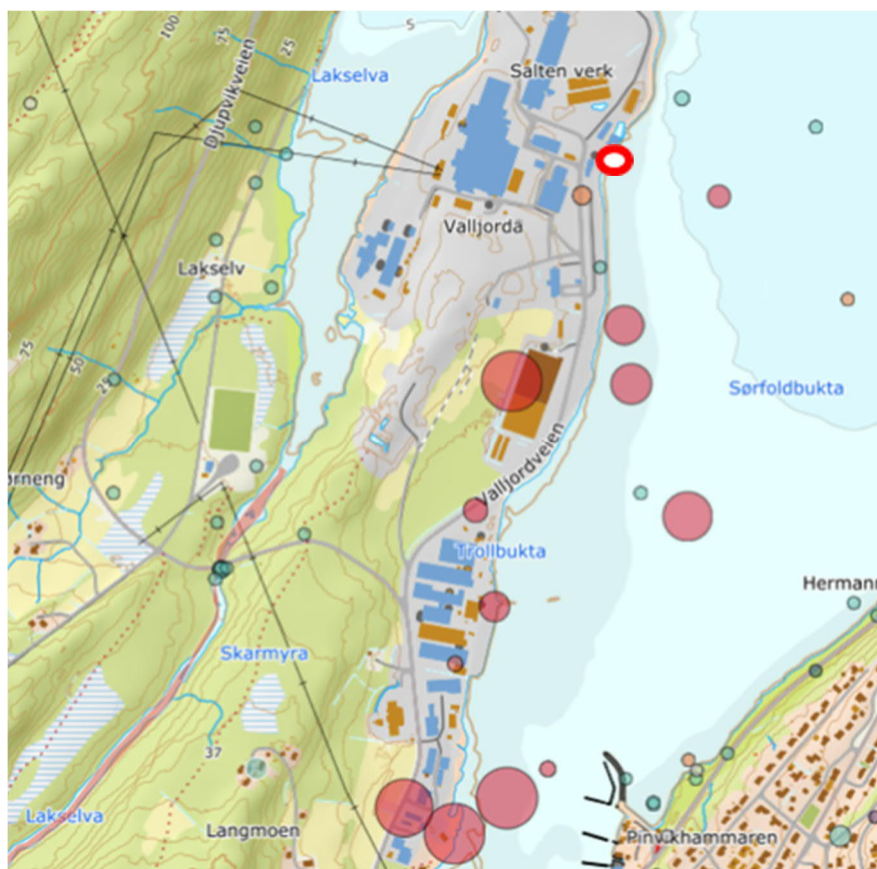
Selv om tiltaket berører strandsonen og kystkonturen er det definert som et «lite tiltak» (under 1000 m² og 500 m³) etter kriteriene som statsforvalteren forholder seg til. Reguleringsendringen utvider planområdet med 0.7 daa, men det er bare ca. 277 m² av planlagt tiltak som vil være «utenfor» dagens kystkontur. Bakgrunnen for at man regulerer et større areal enn det man behøver er at det er ønskelig å ha litt spillerom i forbindelse med detaljprosjektering av tiltaket. I tillegg vil man plastre ca. 165 m² utenfor ny kystkontur. Nytt landareal på ca. kote +3 utgjør ca. 41.9 m² og ny pumpestasjon ca. 183 m². Kun deler av planlagt bebyggelse vil ligge «utenfor» kote 0. Det vil kun være behov for utfylling av nye masser i det området som er illustrert som «nytt land». Det vil utgjøre ca. 150 m³ masser (ca. kote +3) i tillegg til plastring ned mot ny kystkontur. Plastring utenfor ny kystkontur er for å gi stabilitet til ny bebyggelse med tilhørende rørledninger.

Selv om området for reguleringsendring ligger innenfor formålet FFFN (Fiske-, ferdsel, friluftsliv- og naturområde) i kommunedelplanen er ikke det aktuelle området tilgjengelig fra land på grunn av at det er innenfor Elkems industriområde. Kun en liten del, 38 m² av tiltaket er under kote 0. Fra marbakken i øst til sjøsiden ligger tiltaket fra ca. 13 til 53 meter. På grunn av at tiltaket kun berører en liten del av kystkonturen og ligger relativt langt unna marbakken vil ikke tiltaket påvirke friluftsliv, ferdsel eller fiske. Tiltaket vil ikke påvirke friluftsområdene som ligger vest for planområdet.



Kartet viser registrerte friluftslivsområder område for reguleringsendring er vist med rød sirkel. Kilde Naturbase

Tiltaket som ligger på østsiden av halvøya som Elkem ligger på vil ikke berøre Lakselva som ligger vest for halvøya. Tiltaket vil heller ikke berøre rødlistearter direkte, men det er registrert rødliste arter i omkringliggende områder. I planbeskrivelsen til vedtatt plan er det under kap. 4.5 nærmere beskrevet hvilke typer arter det er snakk om. Rødlistede arter / arter av stor forvaltningsinteresse i og ved industriområdet på Valljord, er alt vesentlig fuglearter som ikke vurderes å være fast tilknyttet området, men som er observert i forbindelse med trekk, næringsøk eller overvintring. Tiltaket vurderes å ha ingen konsekvens for naturmiljø / biologisk mangfold.



Røde punkter angir rødlistete arter, Blå punkter angir observasjoner av vanlige arter. Rød sirkel viser område for reguleringsendring (Kilde: Artsdatabanken.no)



Kartet viser gytefelt for torsk. Rød sirkel viser område for reguleringsendring (Kilde: Fiskeridirektoratets kartløsning Yggdrasil)

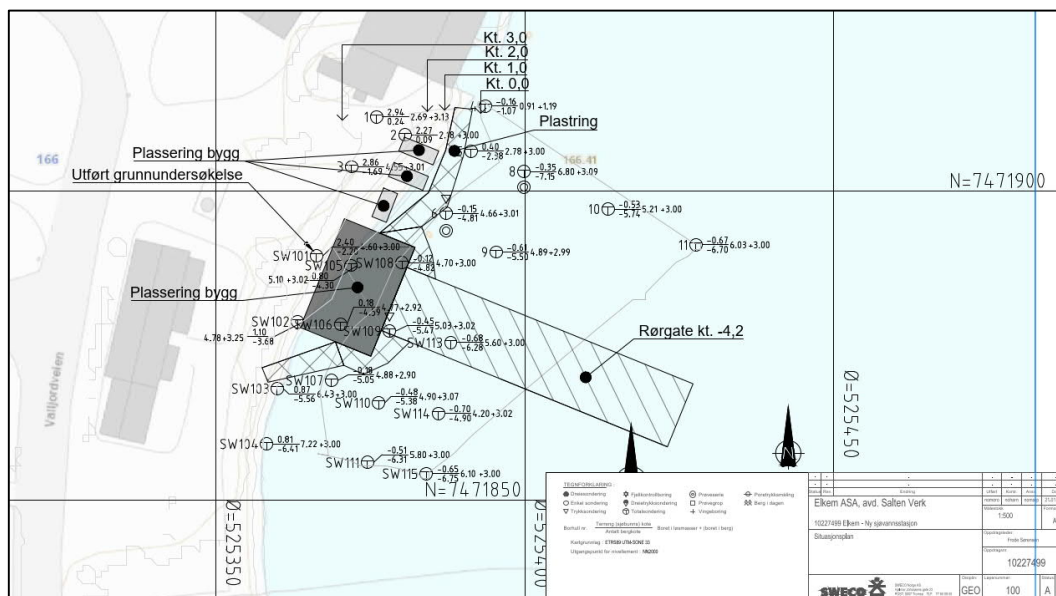
I Fiskeridirektoratets kartløsning er det angitt gytefelt og oppvekst / beiteområde for torsk i fjordbassenget omkring Valljord. Omfanget av tiltaket er så lite at tiltaket vurderes å ha ingen konsekvens i forhold til oppvekstområde for marin fisk.

Grunnforhold og stabilitet

Det er utført grunnundersøkelser i området for å kartlegge stabilitet i området. Grunnundersøkelsene viser at løsmassene består av 3 m fyllmasser av stein, grus og sand og derunder bløt leire til fjell. Fjelloverflaten ligger 3-8 m under terreng. Ute i sjøen er det ikke fyllmasser.

Vurdering av områdestabilitet viser at området har tilstrekkelig sikkerhet mot områdesskred.

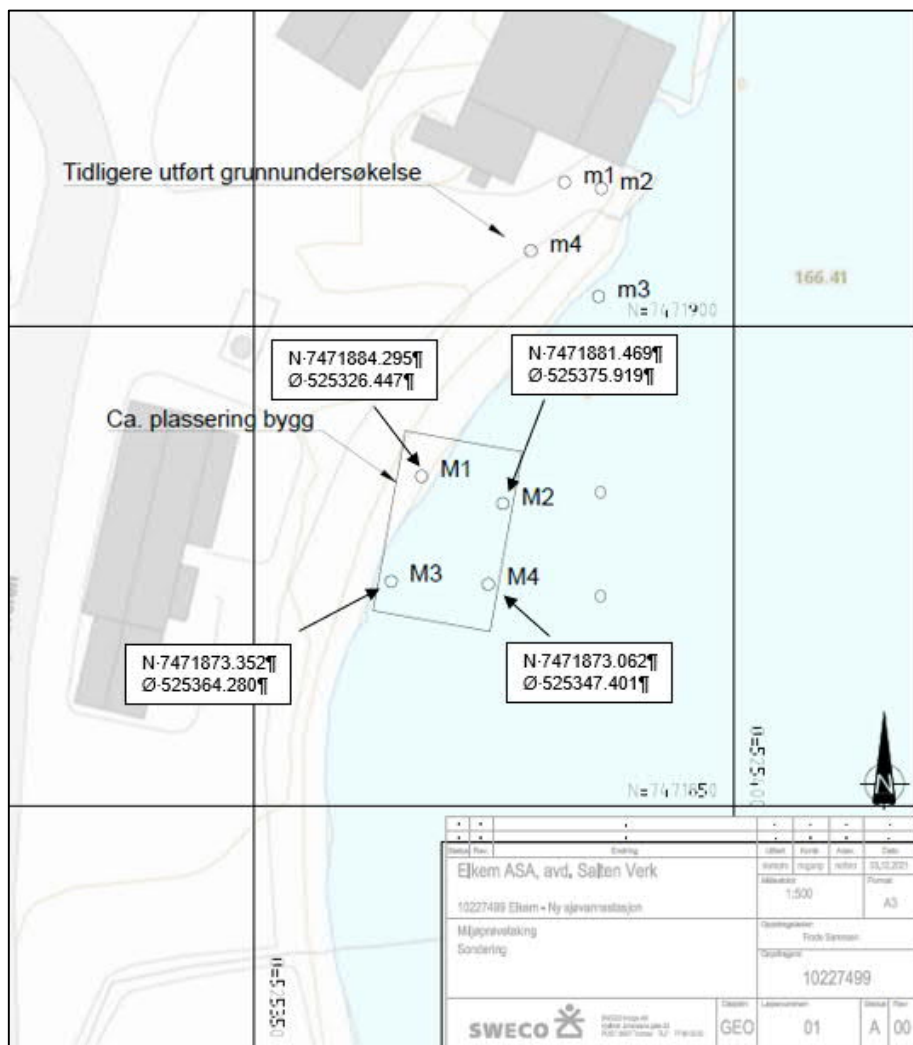
For å etablere bygg skal det spantes rundt byggegropa ned til berg. Stabilitet i byggefasen ivaretas med utgraving i avstivet byggegrop. Tiltak bygg skal direkte fundamenteres på berg, utfra dette beholdes god stabilitet, jfr. bestemmelsens § 5 *Rekkefølgebestemmelser*.



Utsnitt av situasjonsplan som viser planlagt bebyggelse og utførte grunnundersøkelser (følger som vedlegg).

Miljø

Sweco Norge AS har på oppdrag fra Elkem Salten gjennomført en miljøteknisk grunnundersøkelse og undersøkelse av sedimenter inne på industriområdet til Elkem Salten, gnr/bnr 57/1 Sørfold kommune. Tiltaksområdet er lokalisert i strandsonen mot Sørfoldbukta i umiddelbar nærhet til sjø. Den miljøtekniske grunnundersøkelsen er utført i forbindelse med etablering av ny pumpestasjon for kjølevann til Elkem Salten, samt for inntak av vann til et nærliggende smoltanlegg. Sweco Norge AS gjennomførte en miljøteknisk grunnundersøkelse ved tiltaksområdet 14.12.2021. Samtlige prøver ble analysert for åtte metaller (arsen, bly, kadmium, kobber, krom, kvikksølv, nikkel og sink), samt de organiske parameterne olje (alifater), monosykliske aromatiske hydrokarboner (BTEX), 16 polysykliske aromatiske hydrokarboner (PAH) og syv polyklorerte bifenyler (PCB). Sedimentprøvene er analysert og klassifisert i henhold til Veileder M-608/2016 «Grenseverdier for klassifisering av vann, sediment og biota – revidert 30.10.2020». Analyseresultatene viser at alle prøver er rene, tilstandsklasse 1, utenom i punkt M 3 i sjiktet 0 – 1m. Her er det påvist forhøyede verdier av arsen, tilsvarende tilstandsklasse 2. Det er ingen verdier som overskrider tillatt forurensning på eiendommen. De øvre 30 cm av sedimentene er sterkt forurenset i henhold til veileder M 608. I henhold til veileder for forurenset grunn /TA-2553 er imidlertid sedimentene moderat forurenset, og kan i prinsippet disponeres på eiendommen. Likevel vil dette være mindre mengder, slik at det anbefales å deponere de øvre 30 cm av sedimentene på godkjent deponi for tilstandsklasse 3. Det er utviklet tiltaksplan for området.



Kart som viser oversikt over prøvepunkter med koordinater.

I bestemmelsene, jfr. §§ 2.11 Forurensning i grunn og 5. Rekkefølgebestemmelser er det sikret at forurensning av grunn skal vurderes og dokumenteres før tiltaket kan igangsettes.

2.11 Forurensning i grunn

Ved mistanke om forurenset grunn, skal nødvendige undersøkelser utføres før gravearbeider kan starte. Forurensende masser skal håndteres i tråd med forurensningslovens forskrifter og eventuell tiltaksplan for forurensete masser. Ved utfylling i sjø skal det benyttes rene masser, med mindre annet fremgår av godkjent tiltaksplan.

Det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensningsforskriftens kap.2.

5.1 Byggetillatelse

Før byggetillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven kan gis skal følgende foreligge:

- Dokumentasjon av grunnen ift. tilstrekkelig stabilitet og eventuell forurensning, jf. 2.10 og 2.11.

Tiltaket vil ikke tilføre støy eller luftforurensning til området.

Landskapsvirkning

Tiltaket vil ikke være synlig som ett enkelt stående tiltak, men vil oppleves som en del av den eksisterende bebyggelsen på Valljord. I NIN-landskapskartlegging er området Valljord karakterisert som «klasse 2 – vanlig forekommende landskap». Tiltaket er lite og vurderes til å ha ingen konsekvens i forhold til området landskap.

Risiko og sårbarhet

Det vises til kap. 5.14 *Risiko og sårbarhet* i planbeskrivelsen til vedtatt plan. Reguleringsendringen kommer ikke opp med nye momenter som ikke allerede er ivarettatt i ROS og vedtatte bestemmelser.

Gjeldende bestemmelser ivaretar forholdet til havnivåstigning og stormflo, jfr. § 2.9 *Klima*

2.9 Klima

Nye bygg og anlegg må plasseres minimum kote +3,0 m (NN 2000), eller etter siste anbefalte nivå. Bygningsdeler som ligger under +300 cm over middelvannstand skal kunne tåle sjøvann og bølgepåvirkning.

6 Avsluttende kommentar

På bakgrunn av en gjennomgang av konsekvensene av endringsforslaget vil vi si at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Vi kan ikke se at noen interesser blir berørt negativt av tiltaket.

For nærmere beskrivelse av detaljregulering for Valljord industriområde, vedtatt 16.06.2021, vises det til tilhørende planbeskrivelse datert 28.04.2021 utarbeidet av Norconsult AS.

7 Vedlegg

- Plankart med revisjonsdato 22.01.2022
- Illustrasjonsplan til reguleringsendring datert 22.01.2022
- G100 Situasjonsplan
- Møtereferat fra oppstartsmøte med Sørfold kommune 21.12.2021
- Plankart Detaljregulering Valljord industriområde_vedtatt 16.06.2021
- Bestemmelser Detaljregulering Valljord industriområde_vedtatt 16.06.2021
- Planbeskrivelse Detaljregulering Valljord industriområde_vedtatt 16.06.2021