



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Plan- og ressursutvalget	34/24	02.04.2024

1. gangs behandling av planprogram for detaljregulering Trollbukta Industriområde planID 2020002

Vedlegg

- 1 Reguleringsplan Trollbukta industriområde feb 2024 - mars 2024_v1_1
- 2 Planbestemmelser_Trollbukta industriområde 14_03_2024
- 3 Plankart Trollbukta_14_03_2024
- 4 Planavgrensning med gjeldene planer 05.11.2020
- 5 Oppstartsmøte 01.12.2020
- 6 Igangsetting av reguleringsplanarbeid - Trollbukta industriområde
- 7 Analyse av bunnsedimenter Trollbukta. Utfylling mot sjø 21.07.2018
- 8 KU - Trollbukta industriområde 21.08.2022
- 9 ROS-analyse Trollbukta Industriområde 29.11.2022
- 10 Sisomar Arealutvidelse, Geoteknisk vurdering for reguleringsplan 13.11.2020
- 11 Marinarkeologisk befaringsrapport Trollbukta Industriområde, Sørfold kommune 28-29.06.2021
- 12 NVEs innspill - Varsel om oppstart - Reguleringsplan for Trollbukta Industriområde – Gnr. 56 bnr. 13 m.fl. – Sørfold Kommune 20.04.2021
- 13 Statens vegvesen - Innspill til oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Trollbukta Industriområde i Straumen i Sørfold kommune 30.04.2021
- 14 Nordland fylkeskommune - Innspill til varsel om oppstart av planarbeid for Trollbukta industriområde i Sørfold kommune 27.05.2021
- 15 Statsforvalteren i Nordland - Innspill til varsel om oppstart av planarbeid for Tollbukta industriområde, Sørfold kommune 04.06.2021
- 16 Reguleringsplan Trollbukta industriområde feb 2024 - mars 2024_v1_1

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges planforslaget «Detaljregulering for Trollbukta Industriområde planID 20200002» med konsekvensutredning og ROS-analyse ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er vist på plankart datert 29.02.2024, med tilhørende planbestemmelser datert 14.03.2024 og planbeskrivelse datert 28.02.2024.

Saksprotokoll i Plan- og ressursutvalget - 02.04.2024

Behandling:

Merknad fra PRU:

Det forutsettes at administrasjon kommer med avklaring om krav til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, før andregangs behandling.

Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges planforslaget «Detaljregulering for Trollbukta Industriområde planID 20200002» med konsekvensutredning og ROS-analyse ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er vist på plankart datert 29.02.2024, med tilhørende planbestemmelser datert 14.03.2024 og planbeskrivelse datert 28.02.2024.

Merknad fra PRU:

Det forutsettes at administrasjon kommer med avklaring om krav til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, før andregangs behandling.

Enstemmig vedtatt

Saksopplysninger

<i>Aktuelle dokumenter</i>	<i>Mottatt dato:</i>
Detaljregulering for Trollbukta industriområde, Straumen PlanID 2020002 28.02.2024	14.03.2024
Planbestemmelser - Detaljregulering for Trollbukta industriområde 14.03.2024	14.03.2024
Plankart Trollbukta industriområde 29.02.2024	14.03.2024
Planavgrensning, 05.11.2020	09.01.2023
Analyse av miljøgifter i sediment ved Trollbukta i Sørfold kommune, juli 2018	09.01.2023
Konsekvensutredning av naturmangfold ved etablering av industriområde ved Trollbukta-Straumen i Sørfold, august 2022	09.01.2023
Marinarkeologisk befarringsrapport, Trollbukta industriområde, Straumen, 28-29.06.2021	09.01.2023
ROS-analyse Trollbukta Industriområde, 29.11.2022	09.01.2023
Geoteknisk vurdering, Reguleringsplan for tomteutvidelse og nytt bygg, 13.10.2020	09.01.2023
Sisomar AS Reguleringsplan for tomteutvidelse og nytt bygg-Geoteknisk vurdering, 13.11.2020	09.01.2023

Forslagstiller: Salten Bygg AS, Salten Entreprenør & Eiendom, Acustus AS og Sisomar AS.

Planfaglig ansvar: Kjell Sæterhaug

Kontaktperson: Ole Martin Pettersen

Eiendom: Gnr. 56, bnr. 13, 14, 17, 20, 22, 24, 25 og 26

Hjemmelshavere: Acustus AS, Salten Entreprenør & Eiendom, Sørfold kommune og Telenor Infra AS

Fester: Elkem ASA (gnr. 56/22)

Framfester: Sisomar AS (gnr. 56/22)

Her gis det kort sammendrag av planbeskrivelsen. Se vedlegg for fullstendig planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser samt andre rapporter. Planforslaget er utarbeidet av Kjell Sæterhaug på vegne av forslagstillere.

Hensikt med planarbeidet er å sammenslå gjeldende reguleringsplaner til et planområde, dvs at Naustvollen og Trollbukta Industriområde slås sammen til Trollbukta Industriområde, og gis likelydende/samordnede reguleringsbestemmelser.

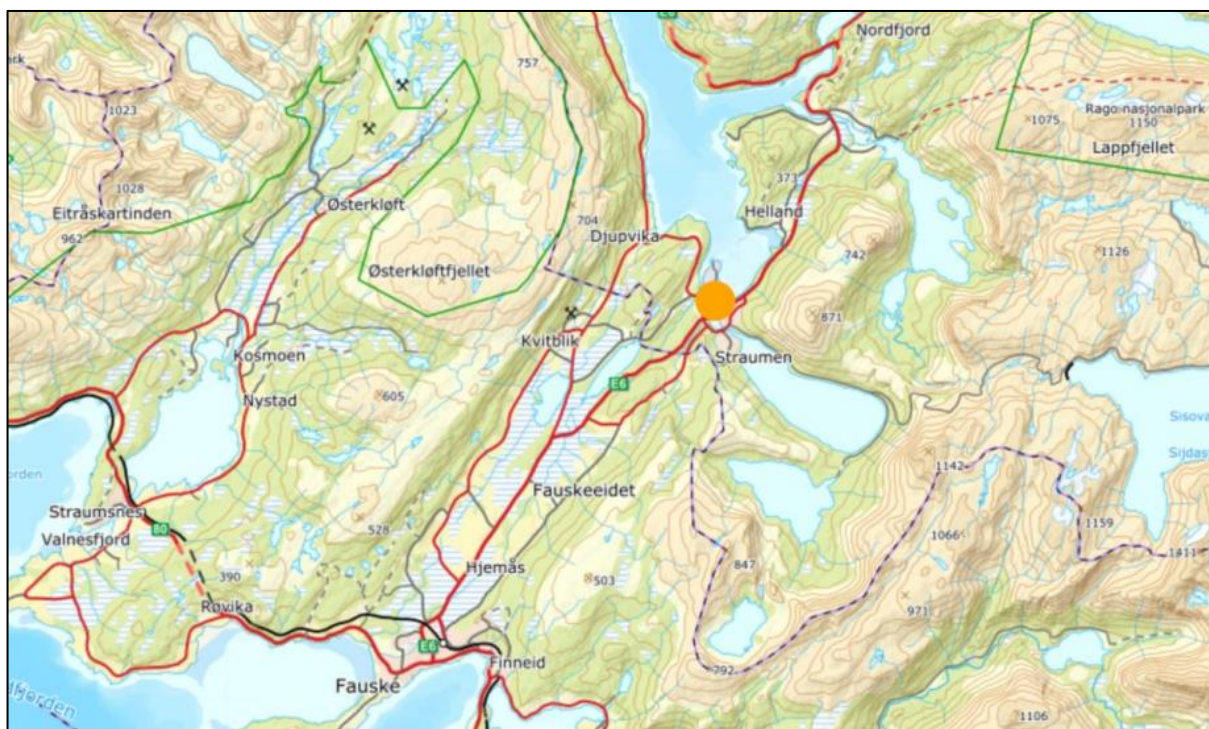
Formålet med ny plan er å legge til rette for videre vekst av virksomhetene ved utvidelse av tomteareal samt endring av utnyttelsesgrad og byggehøyde.

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 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.

Planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer.

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er forskriftsmessig varslet. Planforslaget er utført i samsvar med avklaringer gjort i oppstartsmøtet 01.12.2021.



Figur 1 Planområdets plassering i Sørfold kommune.

Planstatus

Detaljreguleringsplanen for Trollbukta Industriområde vil berøre følgende planer:

- Kommuneplanens arealdel sjø og land 2009 – 2021, vedtatt 30.09.2010 (formål: vannareal for allment friluftsliv)
- Trollbukta Industriområde, planID 1985002, vedtatt 22.11.1985 (formål: industri-/lagerbygg)
- Naustvollen Industriområde, planID 1988001, vedtatt 27.05.1988 (formål: industri-/håndverk-/lagerbygg)

Planprosessen

Forhåndskonferanse med tiltakshaver og planfaglig ansvarlig ble avholdt 07.10.2020.

Oppstartsmøte ble avholdt den 01.12.2020. Det vises til referat fra møtet.

Oppstart av reguleringsplanarbeidet ble varslet 16.04.2021. Oppstartsvarselet, forslag til planprogram og med informasjon om planarbeidet ble lagt ut på Sørfold kommunes hjemmeside. Frist for merknader/innspill til oppstart av planarbeidet og forslag til planprogram ble satt til 29.05.2021. Ved fristens utløp var det innkommet 9 innspill til oppstartsvarselet med forslag til planprogram. Alle innspillene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen, og er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget, se «Detaljregulering for Trollbukta industriområde, Straumen PlanID 2020002, datert 28.02.2024, side 8 - 14.

1.gangs behandling av planprogram for detaljregulering Trollbukta Industriområde plan ID 2020002, PS 111/23 datert 31.08.2023 ble sendt på høring og offentlig ettersyn den 06.09.2023 og 09.11.2023.

Det er innkommet 8 uttalelser og siste mottatt uttalelse/presisjon til uttalelsene ble mottatt den 03.01.2024 fra Nordland fylkeskommune.

02.02.2024 ble forslagsstillere og planforsvarlig konsulenter informert om omgjøring av ugyldig vedtak på grunn av feil faktum. I saksframlegget ble gjort vurdering av reguleringsplanområde på feil plankartgrunnlag.

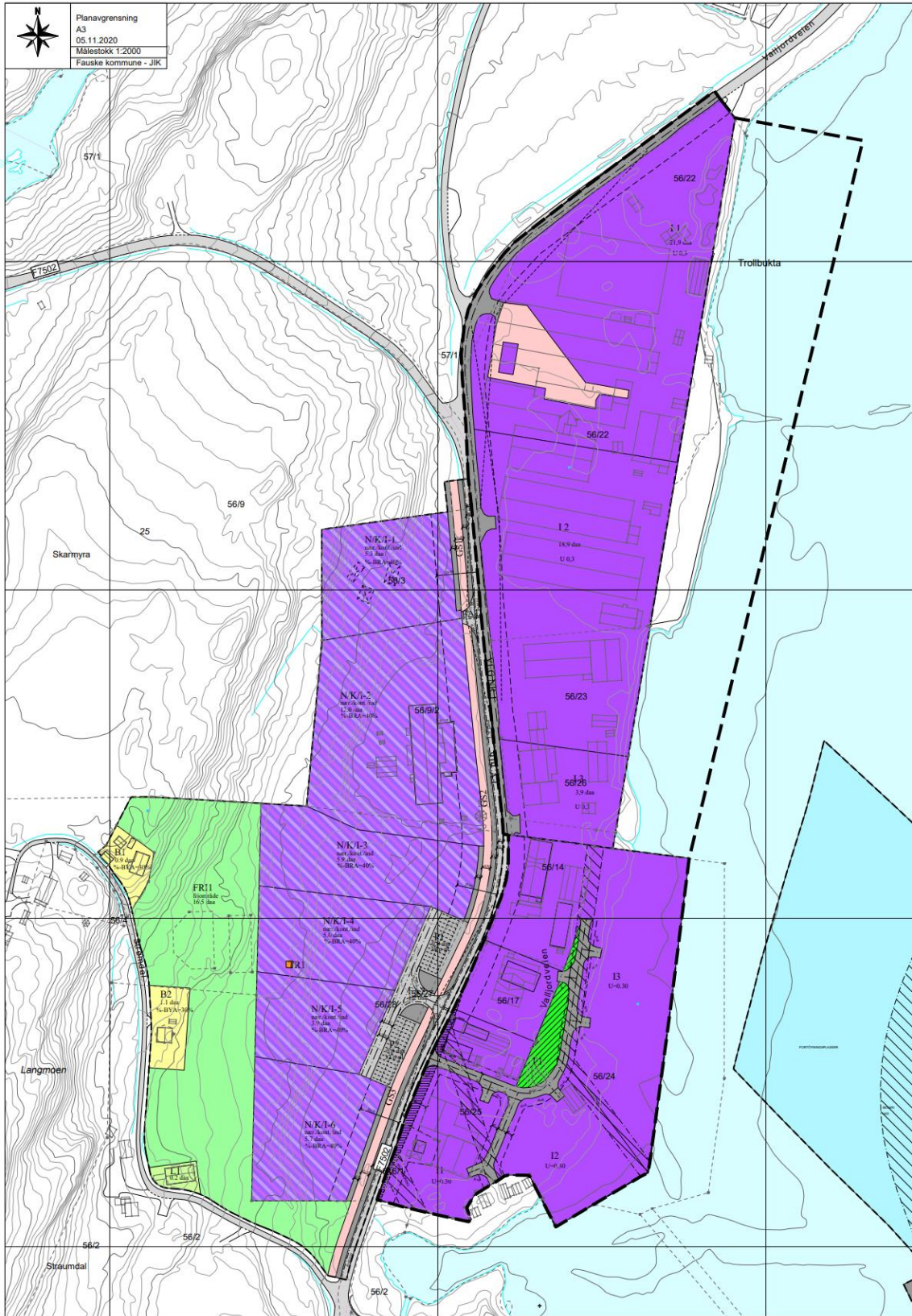
I medhold av forvaltningslovens § 35 første ledd bokstav c omgjøre kommunen eget vedtak som må anses ugyldig uten klage, den 02.04.2024.

Selv om 1. gangs behandling av planprogram for detaljregulering Trollbukta Industriområde plan ID 2020002, PS 111/23 datert 31.08.2023 ble ugyldig, men alle innspillene er oppsummert og tatt hensyn til ved utarbeidelse av plandokumenter.

Planforslaget

Planområdet ligger mellom Sørfoldbukta i øst og Valljordveien, FV7502, i vest og mellom E6 i sør og Elkem Salten i nord. Det vises til vedlagte oversiktskart.

Planområdet omfatter gårdsnummer 56, bruksnummer 13, 14, 17, 20, 22, 24, 25 og 26 og et stykke ut i Sørfoldbukta. Planområdet på land utgjør ca. 60 daa i dag. Etter utfylling i sjø kan arealet bli utvidet til ca. 120 daa. Avgrensning av planen er vist i kartskissene nedenfor, inkludert tilstøtende planer.



Figur 2 Oversiktskart som viser planavgrensning med gjeldene planer.

- Mulige virkninger for isdannelse, strømningsforhold og utfelling/sedimentering av sandpartikler. Kunnskap er hentet fra Reguleringsplan Nye Strømmen bru og Straumen Båtforenings undersøkelser av vannmiljø og forurensing.

I tillegg har Aqua Kompetanse utført måling av vannmiljøet i deler av planområdet. Ingen funn over tiltaksgrense, jf vedlegg «Analyse av miljøgifter i sediment ved Trollbukta i Sørfold kommune, juli 2018».

Temaet som er vurdert er konsekvenser for naturmangfold. Det er gjort vurderinger av behov for avbøtende tiltak. Det er gjort en samlet vurdering av registrerte naturverdier og verdi av ulike delområdene.

Samtidig ble det gjort vurderinger i forhold til utredningskrav i Naturmangfoldloven. Administrasjonen mener at konsekvensvurderingene er gir en grundig vurdering av eventuelle virkninger på miljø og samfunn, og at de foreslåtte avbøtende tiltakene vil kunne veie opp for de ulemper som eventuelt vil kunne oppstå.

Risiko og sårbarhet (ROS)

Det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), datert 29.11.2022.

Planforslaget legger til rette for industriutvikling i Trollbukta Industriområde i Sørfold Kommune.

ROS-analysen er utarbeidet med bakgrunn i foreliggende utredninger, offentlige databaser og momenter fra oppstartsmøte.

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av sjekklister, fareidentifikasjonsmøte osv:

- Flom/overvann
- Skred/kvikkleire
- Ekstremvær/Havstigning
- Utslipp
- Støy
- Trafikk

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen 1 med forslag til risikoreduserende tiltak.

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreducerende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Flom/overvann				Sørge for at overvann og flomveier blir ihensyntatt ved utvikling av området. Krav til plan som inkl. overvannsløsninger.
Stein- og jordskred				Lite relevans i forhold til områdets beliggenhet. Dokumentasjonskrav i forhold til stabil byggegrunn.
Støy				Det er et industriområde med god avstand til boligområder, skoler, barnehager og annen virksomhet for publikum. Bedriftene som er etablert på området genererer lite støy.
Utslipp				Bedriftene som er etablert på området er pålagt strenge utslippskrav. Det kan ikke påregnes nyetablering av annen type industri på grunn av om planområdets begrensede størrelse.
Trafikk				Gang- og sykkelvei er vedtatt bygget på motsatt side av Valljordveien. Avkjørsler til bedriftene må strammes opp og tydeliggjøres.
Ekstremvær/Havstigning/utfylling i sjø				Bygninger må dimensjoneres slik at de tåler bølger som slår innover land. Det må gjennomføres overvåking av havnivåstigning, og eventuelt bygges dike/sjete mot sjøen. Dette bør ha fokus minst hvert tiende år. Ytre del av fyllingen må dimensjoneres tilstrekkelig til å tåle bølgepåvirkning. Det bør være 8 m avstand fra bygg til ytterkant av fylling i sjø, ref grunnundersøkelser fra Norconsult. Bygninger må dimensjoneres for å tåle bevegelser/sig i undergrunnen. Ref. grunnundersøkelser Norconsult.

Naturmangfoldloven § 12

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

«For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere,

nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

Utvidelsen av planområde betinger en forholdsvis omfattende utfylling av fjærområdet. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding eller beplantning av arealer. Ved flytting av løsmasser eller andre masser hvor fremmede arter er registrert, skal disse leveres godkjent deponi eller håndteres iht. rapporten «Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter».

Anleggsarbeider i strandsona skal gjennomføres i vinterhalvåret, og skal avsluttes senest i månedsskifte februar/mars for å hensynta gytetiden til torsk. For å minimere påvirkning på både økologisk og kjemisk tilstand stilles det vilkår om at delen av tiltaket som foregår i fjæresonen utføres ved lavvann, og under rolige vind- og bølgeforhold.

Det er viktig å unngå forurensende avrenning til sjøen, både fra massedeponier av gravemasser og utfyllingene i anleggsperioden, samt eventuell skadelig avrenning fra næringsvirksomheter etter etablering. God håndtering av overvann kan derfor være et viktig skadereduserende tiltak. Det er innarbeidet i rekkefølgebestemmelser som vilkår for VA-plan som inkluderer håndtering/opsamling av overvann i samsvar med teknisk plan for vann og avløp.

Vannforskriften

Planen berører vannforekomst Sørfolda-Indre (vannforekomst-ID 0363030601-C), som skal forvaltes iht. rammene satt i vannforskriften (FOR-2006-12-15-1446). Ifølge vann-nett, Sørfolda-Indre er et kystvann kvalifisert som ferskvannpåvirket beskyttet fjord med god økologisk tilstand. Den kjemiske tilstanden er god, foruten for funn av kvikksølv i prøveundersøkelser, som er tatt i forbindelse med deponi. Det er flere punktutslipp fra det nærliggende tettstedet Straumen, samt enkelte industrielle punktutslipp.

Planområdets utstrekning mot sjøen vil berøre strandsonen med fylling i sjø. Næringsområdets utstrekning langs strandsonen er vist på figur 2.

Ytre begrensning for fylling ligger hovedsakelig i tørrfallsonen. Dette betyr at anleggsarbeider inkl. utlegging av masser kan gjennomføres kontrollert. Det forutsettes at alle fyllmasser som tilføres anlegget er klassifisert som rene masser, og alle grunnarbeider skal utføres innenfor rammene av gjeldende lovverk.

Basert på vurderingene, vil plantiltaket gi lite negative konsekvenser på vannforekomsten, men tiltaket vil heller ikke forbedre miljøtilstanden i Sørfolda-Indre. Tiltaket er dermed ikke i tråd med vannforskriften § 4, og må vurderes opp mot vilkårene i vannforskriftens §12.

§ 12. Ny aktivitet eller nye inngrep

Ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst kan gjennomføres selv om dette medfører at miljømålene i § 4–§ 7 ikke nås eller at tilstanden forringes, dersom dette skyldes:

- a) nye endringer i de fysiske egenskapene til en overflatevannforekomst eller endret nivå i en grunnvannforekomst, eller*
- b) ny bærekraftig aktivitet som medfører forringelse i miljøtilstanden i en vannforekomst fra svært god tilstand til god tilstand.*

I tillegg må følgende vilkår være oppfylt:

- a) *alle praktisk gjennomførbare tiltak settes inn for å begrense negativ utvikling i vannforekomstens tilstand,*
- b) *samfunnsnyttene av de nye inngrepene eller aktivitetene skal være større enn tapet av miljøkvalitet, og*
- c) *hensikten med de nye inngrepene eller aktivitetene kan på grunn av manglende teknisk gjennomførbarhet eller uforholdsmessig store kostnader, ikke med rimelighet oppnås med andre midler som miljømessig er vesentlig bedre.*

Reguleringsplanen for Trollbukta industriområde legger til rette for utfylling i sjø og dette vurderes som et nytt inngrep, jf. veileder til vannforskriftens § 12, pkt. 3.3. Derfor må det vurderes hvorvidt utfylling i sjø medfører at «miljømålene i § 4- § 6 ikke nås», eller «at tilstanden forringes».

Den økologiske tilstanden er satt til «god» slik at miljømålet er allerede nådd. «Forringelse» innebærer man går fra en klasse til en annen som innebærer en forringelse. Det vil si at man går fra god til moderat.

Det er lite sannsynlig at tilstanden vil forringes ved utfylling i sjø da det vil bli satt krav til at det skal benyttes rene masser i utfyllingen. I tillegg er det innarbeidet rekkefølgebestemmelser som setter vilkår om tillatelse fra Statsforvalteren må være gitt for utfylling i sjø, jf. Forurensningsforskriften kapittel 22.

Vurdering av planforslag og planlagte tiltak:

Vurdert opp mot vannforskriften §12, annet ledd bokstav a) anses alle praktisk gjennomførbare tiltak å være iverksatt for å begrense negativ utvikling av vannforekomstens tilstand. Det er i planens bestemmelser fastsatt flere krav som har til hensikt å avbøte planens negative virkninger på, og minimere spredning av forurensning til, Sørfoldfjorden. Anleggs- og driftsfasen vil ikke medføre varig forringelse av vannforekomsten, eller at miljømålene ikke nås.

Vurdert opp mot vannforskriftens §12, annet ledd bokstav b) anses tiltaket å gi noe negative konsekvenser for vannforekomsten. Samtidig anses samfunnsnyttene som relativt stor da plantiltaket vil legge til rette for økt lokal verdiskaping og arbeidsplasser. Området ligger også i nærheten av Elkem som har overskuddsvarme som kan benyttes av næringsaktører som vil etablere seg på området. Sisomar AS er allerede en av dem. Samfunnsnyttene anses med dette å være større enn tapet av miljøkvalitet.

Vurdert opp mot vannforskriftens §12, annet ledd bokstav c) anses vilkåret som oppfylt. Vi kan ikke se at det vil være miljømessig vesentlig bedre å flytte næringsområdet til en annen lokasjon langs fjorden, og utformingen av selve planområdet er justert for å minimere den negative påvirkningen på naturmangfold og vannforekomst. Etablering av sjønære næringstomter andre steder vil gi de samme negative konsekvensene, men de positive konsekvensene som følger av planområdets lokalisering vil utgå.

Reguleringsplanen legger videre til rette for utvidelser av nærings- og industrivirksomhet på området. Det innebærer at kommunen må gjøre vurderinger i de konkrete byggesakene hvorvidt vannforskriftens § 12 kommer til anvendelse.

Oppføringen av bygninger og infrastruktur må følge de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og vurderes å ivareta hensynet til naturmiljøet.

Tiltaket vurderes å ha liten konsekvens i forhold til gyte- og oppvekstområdet for marin fisk.

FN's Bærekraftsmål

Reguleringsplan for Trollbukta industriområde berører flere av FNs bærekraftsmål.

Reguleringsplanen kan bidra positivt til mål:

- 2 Utrydde sult, som blant annet omhandler matproduksjon og matsikkerhet.

- 7 Ren energi til alle, ved gjenbruk av varmtvann fra Elkem Salten sin (Elkem Salten er et norsk silisiumverk i Sørfold kommune i Nordland. Og et av Europas største smelteverk. De leverer varmtvann til smoltprodusenten Sisomar som er allerede etablert i omsøkt planområde).

- 8 Anstendig arbeid og økonomisk vekst.

- 9 Industri, innovasjon og infrastruktur, ved å legge til rette for arbeidsplasser, næringsliv og verdiskapning.

- 15 Livet på land, trafiksikkerhet - ved å legge til rette for omregulering av innkjørsler fra FV7502 etter SVV Håndbok N100.

Samtidig åpner reguleringsplanen opp for inngrep som kan virke negativt på naturmiljø, særlig naturmiljø i sjø og fugleliv – mål:

- 14 Livet i havet.

- 15 Livet på land.

I tillegg kan økt støv, støy og trafikk i anleggsfasen, som følge av utbygging og utfylling i sjø, ifm næringsvirksomheten, virke negativt for beboere i området og friluftsliv – mål:

- 3 god helse og livskvalitet.

- 11 bærekraftige byer og lokalsamfunn.

Avbøtende tiltak er sikret i bestemmelsene for å minimere disse konsekvensene. I tillegg gjenbruker reguleringsplanen et område som allerede er sterkt berørt av tidligere næringsvirksomhet, noe som har langt færre negative konsekvenser enn om planen hadde lagt beslag på et mindre berørt naturområde.

Oppsummering vurdering

Planforslaget er i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer samt kommunens overordnede planer. Oppstart av planen er lovlig annonsert, og berørte parter varslet på forskriftsmessig måte. Administrasjonen vurderer at planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar innspillene som har kommet inn i høringsperioder.

Administrasjonen anbefaler at planforslaget «Detaljregulering for Trollbukta Industriområde, planID 2020002» legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.