



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Plan- og ressursutvalget	100/20	24.11.2020

### 1. gangs behandling Detaljreguleringsplan for Valljord industriområde - planID 1845 2019001

#### Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse\_Detaljregulering Valljord\_121020
- 2 Planbestemmelser\_Detaljregulering Valljord\_121020 (1)
- 3 Plankart Elkem\_Detaljregulering Valljord\_121020
- 4 Geoteknisk rapport 01 - Geotekniske vurderinger for detaljregulering Valljord (1)
- 5 Konsekvensutredning luft\_m Vedlegg (1)
- 6 Rapport støyvurdering Salten verk Straumen (1)
- 7 Lengdeprofil fylkesvei og adkomstvei
- 8 Tegning avkjørsel

#### Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges planforslaget «Detaljregulering for Valljord industriområde planID 1845 2019001» med konsekvensutredninger ut til offentlig ettersyn.

#### Saksprotokoll i Plan- og ressursutvalget - 24.11.2020

#### Behandling:

Det fremkom ingen merknader

#### Vedtak:

## **Kommunedirektørens innstilling**

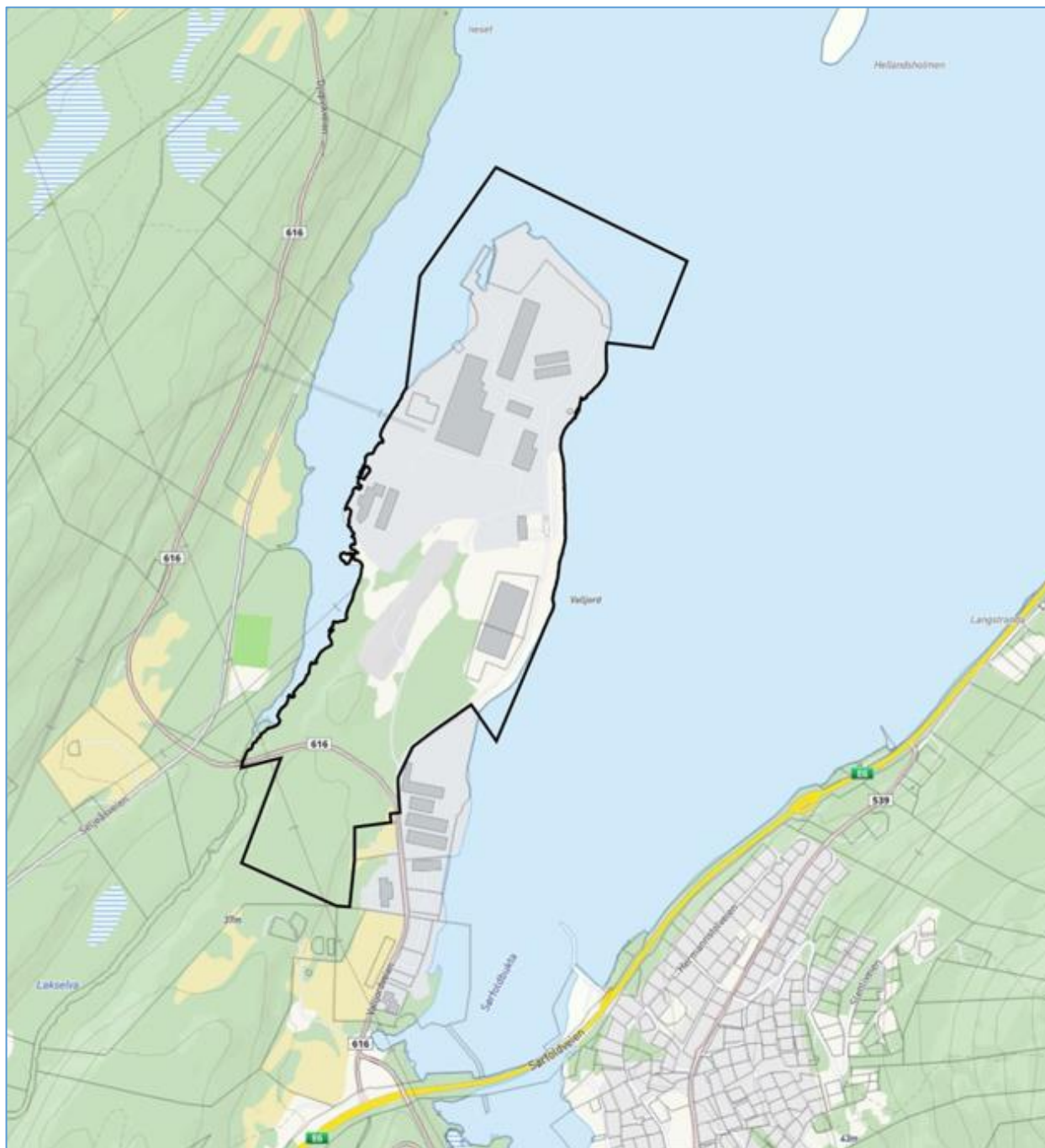
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges planforslaget «Detaljregulering for Valljord industriområde planID 1845 2019001» med konsekvensutredninger ut til offentlig ettersyn.

Enstemmig vedtatt.

## **Saksopplysninger**

Her gis det et kort sammendrag av planbeskrivelsen. Se vedlegg for fullstendig planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser samt konsekvensutredninger. Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av Elkem ASA Salten Verk (heretter forkortet til Elkem).

Hensikten med å få utarbeidet en reguleringsplan for området er å forenkle byggesaksbehandlingen samt gjøre at det blir mer forutsigbart for omgivelsene for hva som er tillatt på området. Planen legger videre til rette for ei tømmerkai nord i planområdet for utskipping av tømmer fra Saltenregionen. Planområdet ligger rett nordvest for Straumen sentrum som vist på kartet under.



Figur 1: Foreslått planområde, hentet fra planbeskrivelsen

Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt 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 08.04.2019.

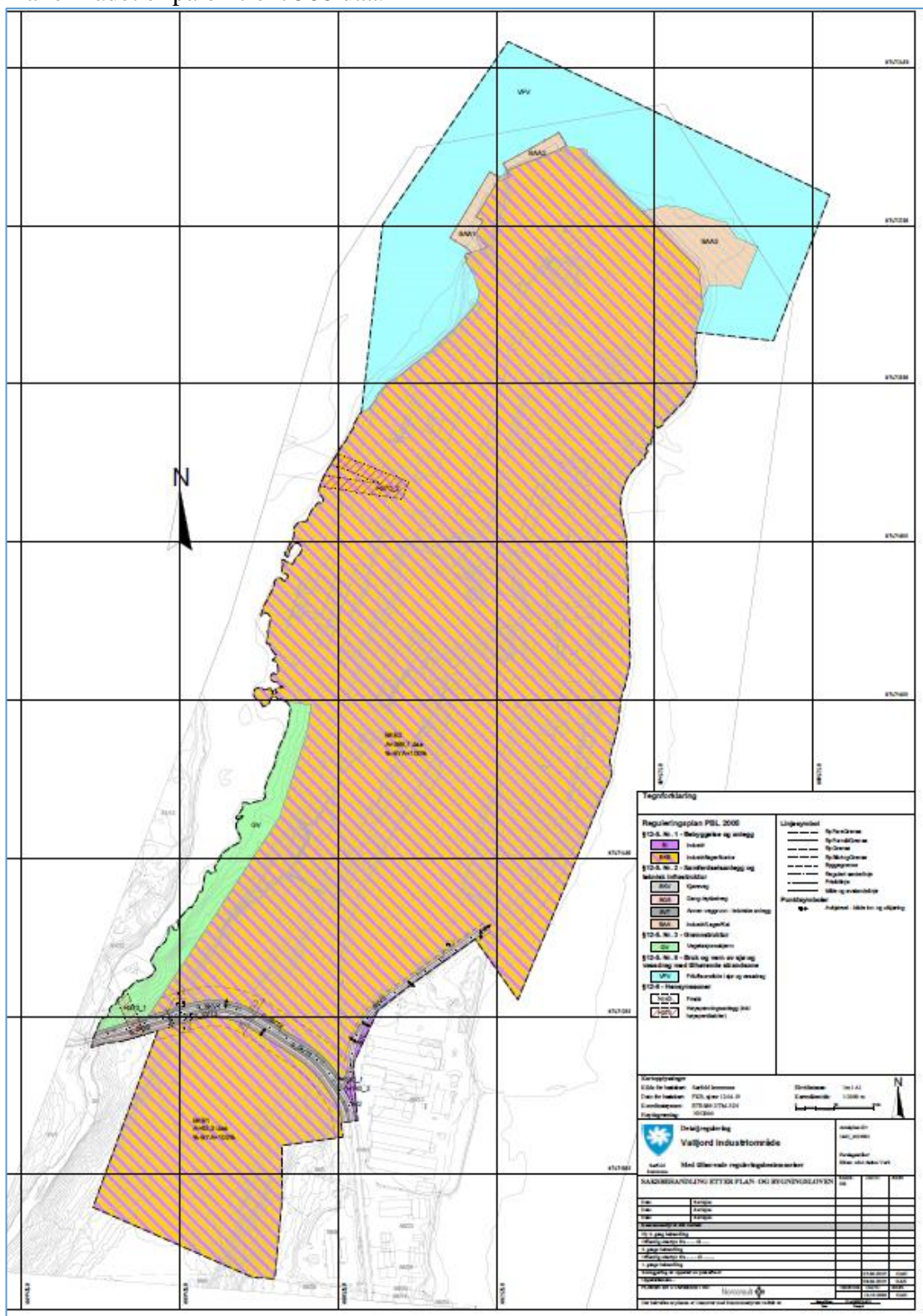
### Planstatus

Detaljreguleringsplanen for Valljord industriområde vil berøre følgende planer:

- Kommunedelplan for Straumen (planID 2010002) med formålene nåværende industri (I15), fremtidig industri (I13) og vannareal til allment friluftsliv.
- Sisoflor veksthusområde (planID 1993003) med formålene landbruksområde og spesialområde.
- Trollbukta industriområde (planID 1985002) med formålene kjøreveg og industri (I1).

## Planforslag med konsekvensutredning

Planområdet i planforslaget er ikke endret sammenlignet med den varslede planavgrensningen. Planområdet er på omtrent 588 daa.



Figur 2: Plankart, utarbeidet av Norconsult AS

### Bebyggelse

I planområdet er det lagt til rette for industriell virksomhet med tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Næringsområdene gis kombinert formål industri/lager. På to mindre områder øst for den private adkomstveien videreføres formålet i gjeldende plan. Planforslaget er

lagt opp til å være en fleksibel plan slik at det unngås nye planprosesser ved fremtidige byggetrinn.

Maks tillatt utnyttingsgrad er foreslått til % BYA = 100%. Byggegrenser fremgår av plankart. Der det ikke er tegnet byggegrense er den sammenfallende med formålsgrensen. Det er satt en generell byggehøyde på 20 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bestemmelsene åpner for at enkeltanlegg kan føres opp i en høyde på inntil 50 meter. Bebygd areal for slike enkeltanlegg får ikke overstige 7000 m<sup>2</sup>.

Nye bygg og anlegg må plasseres på 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.

### ***Trafikk og forholdet til omkringliggende veianlegg***

Fylkesveien er regulert inn etter dagens trasé med gang- og sykkelvei på sørsiden. Kryssgeometrien mellom fylkesvei og privat adkomstvei er strammet opp slik at det er tydelig at fylkesveien er hovedvei. Regulering av gang- og sykkelvei langs fylkesveien vil på sikt kunne bedre fremkommeligheten og trafikksikkerheten for myke trafikanter forbi industriområdet.

Videre er eksisterende kai, areal til mellomlagring og fremtidig tømmerkai regulert inn med formålet kai/lager/industri. Sjøarealet er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag.

### ***Teknisk infrastruktur***

Høyspentlinjer i planområdet reguleres inn med 15 meters faresone.

Energigjenvinningsanlegget som er under etablering på området vil ha en positiv innvirkning på energiløsninger i området.

Brannvannsforsyning må dokumenteres i byggesak for det enkelte byggetrinn.

### ***Naturmiljø og rekreasjonsverdi***

Lakselva er kartlagt som et svært viktig friluftsområde. Det reguleres inn en vegetasjonsskjerm mot Lakselva som en buffersone for ivaretagelse av friluftsområdet. Bredden på buffersonen skal være minimum 25 meter. Det tillates ingen varige eller midlertidige tiltak innenfor dette området, med unntak av Sørfold kommune og netteieres behov for utbedring/vedlikehold av eksisterende vannledning/høyspentlinje.

### ***Konsekvensutredning***

Konsekvensutredning skal være en integrert del av planprosessen etter plan- og bygningsloven (pbl). Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven gir utfyllende bestemmelser for plan og bygningslovenes krav om at reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal konsekvensutredes. Forskriften angir hvilke planer som skal konsekvensutredes, saksbehandlingsregler og krav til innhold i konsekvensutredningen.

I henhold til forskriftens § 6, bokstav b skal detaljreguleringer som omfatter tiltak nevnt i vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram. Tiltaket er vurdert til å falle under følgende punkter i vedlegg I:

- pkt. 8 bokstav b – Nyetablering av farleder, havner og havneanlegg, der skip på over 1 350 tonn kan seile og anløpe.

- pkt. 24 - Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>.

Planforslaget avviker også noe fra kommuneplanens arealdel i området med planlagt tømmerkai hvor det vil er behov for å omregulere vannareal for allment friluftsliv til industriformål. Det er derfor stilt krav om konsekvensutredning og planprogram, og tiltakets konsekvenser for miljø og/eller samfunn er utredet.

I oppstartsmøtet var det enighet om at det var behov for å konsekvensutrede følgende tema:

- Støy
- Luftforurensning/støv
- Grunnforhold

Planprogrammet ble vedtatt i Sørfold kommunes plan- og ressursutvalg 08.04.2020.

Overfor nevnte temaer er utredet og beskrevet i planforslaget og i konsekvensutredningen. Det er gjort vurderinger av behov for avbøtende tiltak, og disse er beskrevet i planbeskrivelsen kapittel 5.15. Under følger en kort konklusjon for hvert av temaene som er konsekvensutredet. Det henvises til rapporter /vurderinger som følger saken for grundig utredning av temaene.

#### Konklusjon utredning støy

Støyvurderinger viser at støynivåer ved to fritidsboliger vil være over grenseverdiene som er gitt i nåværende utslippstillatelsen. Fremtidig utvidelse vil ikke føre til flere støyutsatte eiendommer. Når energigjenvinningsanlegget som er under bygging er ferdigstilt skal det gjennomføres nye støymålinger og beregninger som grunnlag for iverksetting av eventuelle støyreducerende tiltak.

#### Konklusjon utredning luftforurensning

Resultatene viser at luftforurensning fra dagens verk ikke påvirker det nye utvidede industriområdet, og siden det ikke skal komme virksomhet på dette området som har utslipp til luft vil ikke utvidelsen endre situasjonen mht. luftforurensning.

Reguleringsplanen vil ikke endre situasjonen knyttet til dagens anlegg. Utslippene er regulert av gjeldende utslippstillatelse. Avbøtende tiltak knyttet til de mulige overskridelser må skje via andre prosesser enn bestemmelser/krav i reguleringsplanen for det utvidede industriområdet. Oppsummert vurderes eksisterende anlegg ikke å være til hinder for tilrettelegging av nye industriarealer for lettere industri på de tenkte område.

Anleggsarbeid kan medføre stor belastning på luftkvaliteten, og det må derfor gjøres avbøtende tiltak under anleggsperioden.

#### Konklusjon utredning grunnundersøkelser

Det vurderes at det er utført tilstrekkelig med grunnundersøkelser for detaljregulering av sjøfylling og kai nordøst i planområdet. Alt av tiltak må detaljprosjekteres før utførelse og det kan ikke utelukkes at det vil være behov for supplerende undersøkelser.

For fremtidige tiltak innenfor eller nært planområdet er det viktig at stabilitetsforholdene vurderes av geotekniker da det ikke kan utelukkes at det er områder med dårlig stabilitet som inneholder kvikkleire eller sprøbruddsmateriale.

Det er grunn til å tro at det planlagte utfyllingsområdet i sjø og grunnen innenfor eksisterende industriområdet er forurenset. Det er derfor innarbeidet rekkefølgebestemmelse om at dette skal være sjekket med eventuell tiltaksplan for opprydding før det kan gis igangsettingstillatelse.

## ***Rekkefølgebestemmelser***

Planbestemmelsene kapittel 5 inneholder rekkefølgekrav som er knyttet til ulike faser i byggesaksbehandlingen – igangsettingstillatelse og ferdigattest. Rekkefølgebestemmelser er i utgangspunktet ment for å hindre at en utbygging gjennomføres før visse vilkår er oppfylt, og på den måten sikre at planen får de kvalitetene som er ønskelig.

## **Vurderinger**

### ***Risiko og sårbarhet (ROS)***

ROS-skjemaet er gjennomgått og vurdert, og det er ikke identifisert noen risikoforhold som er uakseptable eller som kan påvirke foreslått bruk av planområdet.

### ***Konsekvensutredning***

Kystverket ga innspill til oppstartsvarslet hvor det bes om at det gjennomføres en konsekvensvurdering i henhold til vedlegg II, pkt. 10 bokstav e) ii og iii. Punktet relateres til infrastrukturprosjekter; Bygging av havner og havneanlegg samt utvidelse eller vesentlig endret bruk av eksisterende farleder.

Eksisterende industrikai på Elkem har omtrent 4-500 båtanløp i året. Skogbruksansvarlige i dekningsområdet til den planlagte tømmerkaia ved Elkem Salten (Sørfold, Fauske, Saltdal, Bodø og Beiarn), har anslått at årlig realistisk kvantum over kai de første 10 årene er 40 - 50 000 m<sup>3</sup>. Dette ut fra et estimert årlig tilgjengelig volum på 70 000 m<sup>3</sup>, og at skurtømmerandelen på avvirket gran i området ligger på over 70 %. Det er da kalkulert med at massevirke i all hovedsak vil gå til Elkem Salten. Hvis massevirke går til andre kjøpere, vil årlig kvantum over kai være tilnærmet det samme som årlig tilgjengelig volum, altså 70 000 m<sup>3</sup>, økende til 100 000 m<sup>3</sup>.

Det er anslått at kvantumet vil øke etter første 10 årsperiode til 100 000 m<sup>3</sup>. Dagens frakteskuter for tømmer tar ca. 5 000 m<sup>3</sup>. Dette innebærer at økningen i trafikk på bakgrunn av etablering av tømmerkai, vil være på 10 – 20 skuter årlig.

Som følge av dette støtter administrasjon tiltakshaver i at økningen er så liten at konsekvensene mest sannsynlig ikke vil bli store, og at det derfor ikke er nødvendig med en fullstendig konsekvensutredning. Forholdene skal derimot belyses i planbeskrivelsen.

Det er gjennomført konsekvensutredninger slik det ble avtalt i oppstartsmøtet. Administrasjonen mener at konsekvensvurderingene 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.

## ***Vannmiljø***

Vannforskriften retter seg mot offentlige myndigheter, og den setter rammer for vannforvaltningen. Det er kommunens ansvar å vurdere om vannforskriftens § 12 kommer til anvendelse og om vilkårene i § 12 er oppfylt ved utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner. Paragraf 12 kommer til anvendelse i tilfeller hvor ny virksomhet enten medfører at «miljømålene i § 4- § 6 ikke nås», eller «at tilstanden forringes».



Området som skal reguleres er en del av vannforekomsten Sørfolda-indre, med vannkategori kystvann. Vanntypenavn er ferskvannspåvirket beskyttet fjord. Den økologiske tilstanden er ifølge vann-nett karakterisert som god. Den kjemiske tilstanden er god, foruten for funn av kvikksølv i taskekrabbe i undersøkelser tatt i forbindelse med deponi.

Reguleringsplanen for Valljord industriområde legger til rette for utbygging av tømmerkai, noe som vil medføre utfylling av masser i sjø. En etablering av tømmerkai vurderes som et nytt inngrep, jf. veileder til vannforskriftens § 12, pkt. 3.3. Administrasjonen må derfor vurdere hvorvidt etablering av tømmerkai 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. I dette tilfellet vil det si at man går fra god til moderat. Administrasjonen vurderer at det er lite sannsynlig at tilstanden vil forringes ved etablering av tømmerkai 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 Fylkesmannen må være gitt for utfylling i sjø, jf. Forurensningsforskriften kapittel 22. Administrasjonen vurderer videre at etablering av tømmerkai for utskiping av tømmer er en samfunnsnyttig aktivitet som blant annet reduserer tømmertransport på veiene.

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

### ***Innspill til oppstartsmeldingen***

Det ble meldt oppstart med forslag til planprogram med annonse i Saltenposten 25.06.2019, kommunens hjemmeside og Facebook. Berørte parter er forskriftsmessig varslet. Det kom 11 innspill fra offentlige myndigheter innen frist. Innspillene er gjengitt og kan leses i planbeskrivelsens kapittel 2.2. Innspillene er kommentert av forslagstiller, og de vurderes ivare tatt så langt i planprosessen.

### **Oppsummering vurdering**

Etter en samlet vurdering av planforslaget og innspill til oppstartsmelding anbefales det at planforslaget «Detaljreguleringsplan for Valljord industriområde, planID 1845 2019001» legges ut for offentlig ettersyn