



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Plan- og ressursutvalget	111/23	31.08.2023

### **1. gangs behandling av planprogram for detaljreguleringsplan Trollbukta Industriområde planID 1845 20200002**

#### Vedlegg

- 1 Planavgrensning med gjeldene planer 05.11.2020
- 2 Trollbukta plankart vesjon 29.11.2022
- 3 Planbestemmelser Trollbukta Industriområde 09.01.2023
- 4 Planinitiativ Trollbukta industriområde 18.01.2020
- 5 Reguleringsplan Trollbukta industriområde 09.01.2023
- 6 Analyse av bunnsedimenter Trollbukta. Utfylling mot sjø 21.07.2018
- 7 KU - Trollbukta industriområde 21.08.2022
- 8 ROS-analyse Trollbukta Industriområde 29.11.2022
- 9 Sisomar Arealutvidelse, Geoteknisk vurdering for reguleringsplan 13.11.2020
- 10 Trollbukta og Langmoen - grunnundersøkelser 20.02.2021
- 11 Marinarkeologisk befaringsrapport Trollbukta Industriområde, Sørfold kommune 28-29.06.2021
- 12 Igangsetting av reguleringsplanarbeid - Trollbukta industriområde
- 13 Nordland fylkeskommune - Innspill til varsel om oppstart av planarbeid for Trollbukta industriområde i Sørfold kommune 27.05.2021
- 14 NVEs innspill - Varsel om oppstart - Reguleringsplan for Trollbukta Industriområde – Gnr. 56 bnr. 13 m.fl. – Sørfold Kommune 20.04.2021
- 15 Statens vegvesen - Innspill til oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Trollbukta Industriområde i Straumen i Sørfold kommune 30.04.2021
- 16 Statsforvalteren i Nordland - Innspill til varsel om oppstart av planarbeid for Tollbukta industriområde, Sørfold kommune 04.06.2021
- 17 Oppstartsmøte 01.12.2020

## Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges planforslaget «Detaljregulering for Trollbukta Industriområde planID 1845 20200002» med konsekvensutredning og ROS-analyse ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er vist på plankart datert 29.11.2022, med tilhørende planbestemmelser datert 09.01.2023 og planbeskrivelse datert 09.01.2023

## Saksprotokoll i Plan- og ressursutvalget - 31.08.2023

### Behandling:

Det fremkom ingen merknader

### Vedtak:

## Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges planforslaget «Detaljregulering for Trollbukta Industriområde planID 1845 20200002» med konsekvensutredning og ROS-analyse ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er vist på plankart datert 29.11.2022, med tilhørende planbestemmelser datert 09.01.2023 og planbeskrivelse datert 09.01.2023.

Enstemmig vedtatt

.

## Saksopplysninger

<i>Aktuelle saksdokumenter:</i>	<i>Mottatt dato:</i>
Planinitiativ Reguleringsplan for Trollbukta Industriområde, Straumen, 02.01.2021	19.01.2021
Reguleringsplan Detaljreguleringsplan for Trollbukta industriområde, Straumen planID 1845 20200002	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 befaringsrapport, Trollbukta industriområde, Straumen, 28-29.06.2021	09.01.2023
Planbestemmelser Trollbukta Industriområde	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
Geoteknisk grunnundersøkelser, Straumen-Trollbukta, 20.02.2021	09.01.2023
Plankart Trollbukta Industriområde, 29.11.2022	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 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 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.

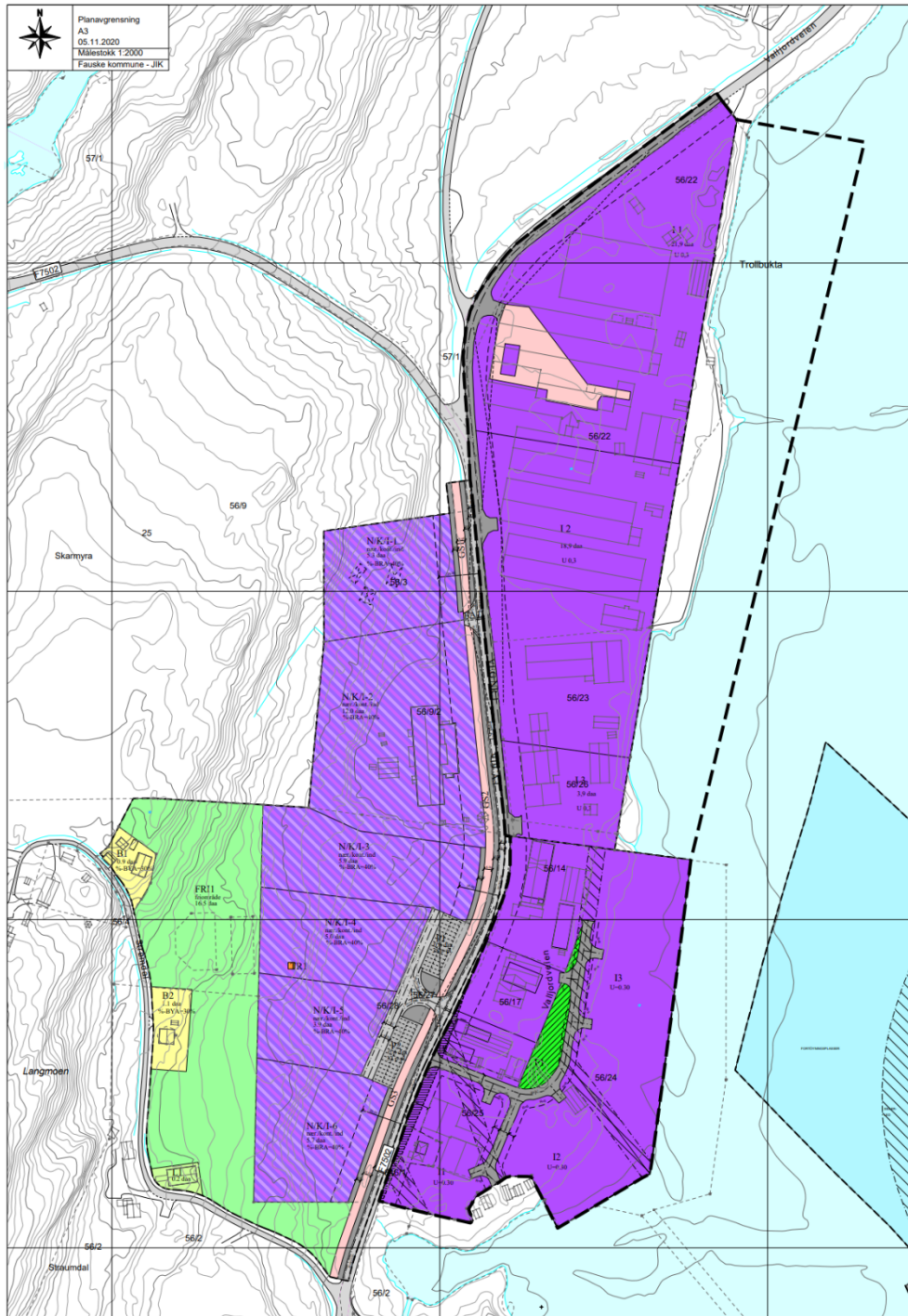
Oppstartsmøte ble avholdt den 01.12.2020. Det vises til referat fra møtet.

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 «Detaljreguleringsplan for Trollbukta Industriområde, Straumen planID 1845 20200002», datert 09.01.2023, side 7 - 13.

## **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, 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. 160 da. Avgrensning av planen er vist i kartskissene nedenfor, inkludert tilstøtende planer.



Figur 2 Oversiktskart som viser planavgrensning med gjeldene planer.



inntil 50 m over gjennomsnittlig planert terreng. Plassering av slike enkeltanlegg må fremgå av situasjonsplan.

Utnyttingsgrad er % BYA=100 %.

Der byggegrensene ikke er vist på plankart er de sammenfallende med formålsgrensene. Eierformen er annen/privat.

### ***Samferdselsanlegg og infrastruktur***

Mindre justeringer av formålsgrensene mellom de ulike samferdselsformål tillates.

Valljordveien er adkomstvei til planområdet. Det anlegges avkjøringer i henhold til vedlagt plankart.

Kommunal vei innenfor planområdet avreguleres, og gis status som hele planområdet.

Det er regulert inn adkomster og plasseringene tillates justert ved søknad om byggetillatelse.

### ***Grønnstruktur***

Naustområdet og bekkeutløp innerst i Straumbukta bevares uberørt. Området ligger like utenfor planområdet. Ingen varige eller midlertidige tiltak tillates innenfor dette området, med unntak av Sørfold kommune og netteiers behov for utbedring/vedlikehold av eksisterende infrastruktur.

### ***Bruk av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone***

Tiltakshaver må søke Statsforvalteren om tillatelse for utfylling i sjø. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før slik søknad er innvilget.

### ***Sikrings-, støy- og faresoner***

Frisiktsoner for frisikt langs Valljordveien og avkjørsler fra denne skal sikres. Innenfor disse sonene tillates det ikke vegetasjon og andre objekter som er høyere enn 0,5 meter over vegbanens nivå.

Alle tiltak med nærhet til infrastruktur for energiforsyning må godkjennes av netteier.

### ***Rekkefølgebestemmelser***

#### ***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.
- Før byggetillatelse for støyende virksomheter kan gis, skal det foreligge støyfaglig dokumentasjon som sikrer at støygrensene i tabell 3 i T-1442/2016 overholdes. I oppdaterte støyberegninger skal støy fra eksisterende virksomheter baseres på faktiske støymålinger.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig brannsikring.
- Situasjonsplan, jf. pkt «Bebyggelse og anlegg».
- Tekniske planer godkjent av Nordland Fylkeskommune for avkjøring fra Valljordveien.
- Godkjenning fra Statsforvalteren før utfylling i sjø.
- Godkjenning fra havnemyndighetene ved tiltak som faller inn under havne- og farvannsloven..
- Godkjenning fra eier av høyspentlinje ved tiltak som berører disse. Godkjenning fra lednings-/kabeleier før igangsettingstillatelse for tiltak/terrenginngrep nærmere enn 5 meter fra tekniske anlegg i grunnen

### Ferdigattest

Før ferdigattest kan gis skal:

- Tiltaket med tilhørende uteområder og trafikkarealer være opparbeidet i henhold til situasjonsplan.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold og eventuelle forurensede masser.
- Avkjørsler fra offentlig vei være opparbeidet i henhold til tekniske planer godkjent av Nordland fylkeskommune.
- Avbøtende tiltak mot støy være gjennomført.
- Nye støymålinger med tiltaket i ordinær drift være gjennomført, ved ny støyende virksomhet.

### Annet rekkefølgetema

Anleggstiltak i sjø skal skje i henhold til vilkår satt av Statsforvalteren etter behandling av søknad om utfylling i sjø.

## **Vurderinger**

### ***Konsekvensutredning (KU)***

På forhåndskonferansen med tiltakshaver og planfaglig ansvarlig, den 01.12.2021, ble det avklart at planen kan få vesentlige virkninger for miljø. Dette begrunnes spesielt med:

- Mulige virkninger for naturmangfoldet. Konsekvensutredningen av naturmangfold ved etablering av industriområde ved Trollbukta-Straumen i Sørfold, utarbeidet av Natur og Samfunn AS den 21.08.2022 vedlegges.
- 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 under med forslag til risikoreduserende tiltak.

Tabell 1 Oppsummering av risiko for hendelser og risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende 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				Dette 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 frå Norconsult. Bygninger må dimensjoneres

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
				for å tåle bevegelser/sig i undergrunnen. Ref. grunnundersøkelser Norconsul.

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

### Oppsummering vurdering

Etter en samlet vurdering av planforslaget og innspill til oppstartsmelding anbefales det at planforslaget «Detaljregulering for Trollbukta Industriområde, planID 1845 20200002» legges ut for offentlig ettersyn.