



---

Arkivsak-dok. 19/00818-25  
Saksbehandler Maxim Galashevskiy

Saksgang Møtedato  
Averøy formannskap 14.12.2021

---

### Saksframlegg

#### **Reguleringsplan for industriområdet Kristvika nord. Behandling ifm. oppstart av 2. gangs offentlig ettersyn.**

#### **Kommunedirektørens innstilling:**

Averøy kommune vedtar å fremme planforslaget for Industriområdet Kristvika nord ved å legge den ut til offentlig ettersyn og sende på høring. Planforslaget består av plankart, planbestemmelser, konsekvensutredning og planbeskrivelse, datert 19.11.2021. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-11 Behandling av private reguleringsplanforslag.

#### **Saksopplysninger**

Saken gjelder behandling av planforslag ifm. oppstart av 2. gangs offentlig ettersyn og høring. Planforslaget ble supplert og revidert etter gjennomføring av 1. gangs offentlig ettersyn og høring i 2019.

#### **Sakshistorikk**

14.10.2013 Oppstartsmøte mellom kommunen og forslagsstiller.  
26.11.2013 Formannskapet vedtok oppstart av planarbeid og høring av planprogram (FSK 145/2013).  
09.06.2015 Formannskapet vedtok planprogrammet for reguleringsplanen (FSK 61/2015).  
28.02.2019 Kommunen mottok reviderte planforslaget.  
13.06.2019 Formannskapet vedtok oppstart av offentlig ettersyn og høring (FSK 46/2019).  
15.06. - 05.08.2019 Offentlig ettersyn og høring av planforslaget.  
23.11.2021 Kommunen mottok reviderte planforslaget.

#### **Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn og høring**

- friområdet GF langs Straumsvågen ble utvidet (næringsområdet ble redusert).
- det ble inntegnet byggegrense mot sjø og mot kommunale veien for næringsområder.
- området for etablering av ny avkjørsel for området BKB2 vest i planområdet ble justert og tilpasset terreng.
- frisiktsoner i veikryss.
- inntegnet hensynssone for områder som er utsatt for flom og stormflo.
- inntegnet hensynssone for områder med ustabile grunnforhold.
- næringstomt BKB2 ble delt i to. Ny næringstomt BKB4 ligger nordvest i planområdet.
- innenfor området VHS ble det inntegnet avgrensning av utstrekning av fyllingsfot på sjøbunn.
- utnyttelsesgrad %BYA av næringstomten BKB3 ble økt til 70%, som for andre tomter.
- maksimal gesimshøyde av bygg på næringstomten BKB3 ble økt til 50m, som på andre tomter.

## Vurdering

Vurdering av mottatte høringsuttalelser:

<p><b>Marion og Kjell Leren 11.08.2019</b></p> <p><i>«Vår eiendom 53/54 sammen med gapahuken, d.v.s. østsida av Strømsvågen blir omtrent daglig brukt som friluftsområde av skoleklasser, barnehager og andre institusjoner til rekreasjon. Sammen med lokalbefolkningen er dette et flott område som absolutt ikke trenger å bli regulert som industriområde, da det etter vår mening finnes nok av områder til dette sør for Skretting».</i></p>	<p>- Merknaden tas delvis til følge. Bredde av friområdet (GF) mellom Straumsvågen og næringsområdet er utvidet ift. første høringsutgave av planforslag. Det skal opparbeides en ny sammenhengende tursti som erstatning for eksisterende tursti (som ligger i området BKB4) før industriområdet utbygges. Gapahuken i området er tatt inn i friområdet og skal beholdes.</p>
<p><b>Ann Kristin Eide, 04.08.2019</b></p> <p><i>«Syns at det ikke er ønskelig med forringelse av naturmiljø og biologisk mangfold, rekreasjons- og friluftsområder og kulturhistoriske objekter og bygninger og mener at 0-alternativet er det beste alternativet. Hestvikholman var et fint rekreasjons- og friluftsområde i min barndom og jeg syns det er nok med den utbyggingen».</i></p>	<p>- Merknaden tas ikke til følge. Forslagstiller har gjennom utarbeidelsen av reguleringsplanen utredet konsekvensene for naturmiljø og folkehelse/friluftsliv, og det er vektlagt tiltak for å redusere negative konsekvenser. Det er bl.a. innarbeidet en buffersone mot Straumsvågen med formål friområde GF som sikrer allmenhetens tilgang til friluftsområdet. Eksisterende gapahuk bevares. Det skal også opparbeides en sammenhengende tursti som erstatning for eksisterende tursti som vil bli ødelagt ved utbygging i område BKB4.</p>
<p><b>Anne-Lise Kaald 05.08.2019</b></p> <p>Kaalds eiendom gnr 53 bnr 19 er hennes barndomshjem. På første orienteringsmøte i april 2013 vedrørende ny regulering, ble det opplyst at bl.a. hennes eiendom ville inngå i planarbeidet. Hun var da godt i gang med rehabilitering av eiendommen med sikte på å tilpasse den til bruk i sin pensjonisttilværelse. Planpresentasjonen den gang indikerte hurtig framdrift og arbeidene på hennes eiendom ble derfor stanset i påvente av en avklaring. I de påfølgende seks år har hun purret på svar mht framdrift og konklusjon mht hennes eiendoms framtidige status. På siste orienteringsmøte 25.03.2019 ble det opplyst at tiltakshavers investeringsplaner sto på vent pga. usikker markedsituasjon. Konsekvensutredningen som følger regulerings-saken, beskriver i liten grad hvilke ulemper beboerne i reguleringsområdet blir påført under planprosessen. Det er forutsatt at eiendommene skal innløses ved den senere utvikling av området. Dessuten påpekes at eksisterende adkomstvei til bl.a. Kaalds eiendom ikke er ideell — men «fungerende». Ettersom det nå klart må påregnes at det kan ta ytterligere år før nye investeringer iverksettes, som tilsier innløsning av eiendommen, burde grunneier bedre blitt betrygget mot tap som følge. Den usedvanlig lange planprosessen fra første orientering i 2013, skaper stor usikkerhet om boligene nord for eksisterende fabrikk noen gang blir berørt slik at innløsning aktualiseres. Orienteringen om stans i investeringer forsterker inntrykket av usikkerhet om framdriften. Dette oppleves som svært utilfredsstillende for Kaald som verken kan ventes å oppnå fair pris ved ordinært salg eller som kan investere i tilpassing av eiendommen til sine behov ettersom hun blir eldre. Det</p>	<p>- Det er svært uheldig at planprosessen tar så lang tid og medfører stor usikkerhet for grunneiere rundt fremtidig bruk av bolig.</p> <p>Adkomstvei til boliger gjennom industriområde og nær lokalisering av industriområdet og boliger er en dårlig løsning.</p> <p>Etablering av rekkverk langs kommunale veien sør for kanalen vurderes som trafiksikkerhetstiltak.</p> <p>Averøy kommune forventer at forslagstiller Skretting AS vil avklare tidspunkt for innløsning av private grunneiendommer med eiere og vil finne en tilfredsstillende løsning for grunneiere.</p> <p>Innføring av rekkefølgekrav om tidspunkt for innløsning av grunneiendommer vil bli vurdert før avsluttende behandling av planen.</p>

<p>bes vurderes om reguleringsområdet bør reduseres slik at boligene kan beholde sin status som boliger. Adkomstveien, som nå passerer gjennom fabrikkens område, må dernest forutsettes utbedret for allmenn ferdsel slik at farlige situasjoner unngås. Som alternativ til redusert planområde, krever Kaald forhandlinger med tiltakshaver om tilpassinger som muliggjør bedret adkomst for allmenn ferdsel og risikofri investering for henne, samt at bedriften påtar seg å erverve eiendommen etter ekspropriasjonserstatningsrettslige prinsipper når hun måtte kreve det. Kan reguleringsområdet ikke reduseres som nevnt og partene heller ikke enes om minnelig løsning, bes reguleringsmyndigheten vedta rekkefølgebestemmelse i reguleringsbestemmelsene vedtekter om innløsning av Kaalds eiendom straks plana er vedtatt eller i det minste før noen andre søknadsppliktige tiltak iverksettes innenfor reguleringsfeltet.</p>	
<p><b>Berit Margarete Høhle, 21.08.2019</b></p> <p><i>«Industrien på Averøya er ikke konsentrert på en plass, men spredt over hele øya. Derfor er det spesielt viktig å stille vilkår til utforming av industribyggene og anlegg. Det må være et godt naboforhold mellom industri, boligeiendommer og natur. Jeg mener det blir en del av kulturen som forsvinner med utbygging og verdien på eiendommer i Kristvika og Bruhagen og landskapet blir redusert».</i></p> <p><i>«Rundt villabygningen gnr. 53 bnr. 54 og nordover mot Straumadammen er det anlagt en gammel villahage som består av flere tørrsteinsmurer og planter. Disse er registrert og inkludert i Averøyas framtidige kulturminneplan. I alternativ II ser jeg at de forsvinner helt. Selve villabygningen skal forsvinne. Den er ikke av så stor kulturhistorisk betydning i dag, men jeg kan sjå for meg at den er verdifull om flere tiår».</i></p> <p><i>«Kvalitet på kulturlandskapet blir tydelig redusert. I dag vises Skretting bygningen fra Bruhagen som harmonisk plassert i landskapet. Hvis planer gjennomføres forsvinner skogen og blir erstattet med hall som er synlig fra Bruhagen og Kristvika. Det ødelegger helhetsinntrykket på landskapet og ødelegger utsikten. Da blir industribygningene for dominerende i forhold til naturområde. Det må stilles krav til skjult plassering av bygninger».</i></p>	<p>- Merknaden tas ikke til følge.</p> <p>Konsekvensutredningen og planforslaget vurderer forhold som innsender tar opp. En utvidelse av anlegget vil etter all sannsynlighet foregå over flere trinn. Antall byggetrinn, omfang og starttidspunkt er på dette tidspunktet vanskelig å fastslå</p> <p>Inngrepene og planlagt utbygging vil ikke bli spesielt dominerende i landskapet på grunn av at det aktuelle området i stor grad allerede er utbygd og transformert til industriformål. Det vil bli vektlagt at framtidig utvikling av området tilpasses eksisterende bygningsmasse og landskap.</p>
<p><b>Mattilsynet 31.07.2019</b> Mattilsynet har ingen merknader til planen.</p>	
<p><b>Kystverket, Midt-Norge 27.06.2019</b> Kystverket har ikke kommentarer, merknader eller innspill til fremlagte reguleringsplan for industriområdet Kristvika nord. Planen med tilhørende reguleringsbestemmelser kan for vår del egengodkjennes som forelagt.</p>	
<p><b>NVE, 29.03.2021</b> I planframlegget er det føreslege utbyggingsområde heilt inn til kanalen i aust, medan det i vest er føreslege eit smalt belte med grønstruktur på begge sider. For utbyggingsområda som ligg innanfor aktsemdsområde for</p>	<p>- Merknadene tas til følge.</p> <p>Det er i planprosessen gjennomført en flomvurdering.</p>

<p>flaum, må den reelle faren avklarast gjennom ei fagkunnig vurdering. NVE rår til at det i vurderinga vert avklara om det er flaum i vassdraget eller stormflo som er dimensjonerande for flaumfaren, i tillegg til ei vurdering av kapasitet på elveløpet (kanalen) og kryssingane av dette. I desse vurderingane bør også eventuell fare for erosjon avklarast.</p> <p>I brevet viser de også til at det ligg ein dam nord for planområdet, og at det renn ein mindre bekk ut av dammen og gjennom planområdet. Denne bekken kjem ikkje fram av kartgrunnlaget. Anlegget er heller ikkje registrert i Damdatabasen SIV.</p> <p>Vi har informert Seksjon for damtryggleik i NVE om damanlegget, og kommunen vil bli kontakta med krav om registrering og klassifisering av anlegget. Gjennom ein slik prosess vert tryggleiken nedanfor dammen sikra gjennom <i>Forskrift om sikkerhet ved vassdragsanlegg (damsikkerhetsforskriften)</i>, og det vil ikkje vere naudsynt med særskilde omsyn i reguleringsplanen.</p>	<p>Bekken er innmålt og er lagt inn i grunnlagskartet av Averøy kommune. Det er utført en flomvurdering av bekken. Det forutsettes at dagens bekk følger eksisterende bekkeløp. Ved utbygging innenfor BKB4 skal det gjøres en nærmere vurdering av hvordan bekken skal håndteres gjennom området GF og BKB4. Dette er inntatt i bestemmelsene.</p>
<p><b>Fylkeskommunen i Møre og Romsdal 20.06.2019</b></p> <p><i>«Vi hadde enkelte merknader til planprogrammet ved oppstart. Vi presiserte også der at vedtekte planprogram skal sendast dei som har inngitt merknad, jamfør KU-forskrifta § 7. Detter er ikkje gjort, og det ligg heller ikkje ved planprogram i oversendinga som har kome no. Ein har med andre ord ikkje tingingar å måle konsekvensutgreiinga mot.</i></p> <p><i>Det faglege innhaldet i dei ulike utgreiingane som ligg føre, har vi ikkje avgjerande merknader til. Planomtalen er gjennomarbeidd og stort sett godt systematisert. Det er gitt eit samandrag for dei temaa som er utgreidd i eigne delrapportar. Å skilje dette får andre tema som er omtalt (kap 7 vs kap 9) framstår som kunstig i den forstand at "verknader" og "konsekvensar" betyr det same, og det er dei samla verknadene for miljø og samfunn som skal utgreiast, jf. pbl § 4-2. Ikkje mindre ser det også ut for at val av løysingsalternativ er gjort utan å ta omsyn til utgreiingane for dei tema som er omhandla i kapittel 9. Dette er uheldig.</i></p> <p><i>I nokre av avsnitta som omhandlar dagens situasjon (kap 5) er det også fletta inn konklusjonar frå konsekvensutgreiingane. Dei høyrer strengt tatt ikkje heime her, men i kapittel 7.</i></p> <p><i>I nokre av delkapitla i 7, er moglege tiltak nemnt, men nokre stader utan at desse er drøfta eller at det er konkludert om løysingar».</i></p> <p><i>«Det vart i 2016 registrert fire automatisk freda kulturminne i planområdet. Tre av desse vert direkte eller indirekte råka av tiltak ifølge planframlegget. Vi varsla i brev til tiltakshavar 05.07.2016 at vi vil kunne rå til ein dispensasjon frå kulturminnelova for dei tre råka automatisk freda kulturminna; ID 219521, 219519 og 219518. ID 219521 og 219519 vert direkte råka av plana, og det må derfor søkast om dispensasjon frå kulturminnelova om frigjeving. ID 219518 vert ikkje direkte</i></p>	<p>- Merknadene tas til følge.</p> <p>Vedtatt planprogram vil bli vedlagt til planforslaget ved 2.gangs høring.</p> <p>Planbeskrivelse og KU er revidert i samsvar med merknader.</p> <p>Avgrensing av kulturminnene ID 219521 og 219519 er endret slik at de er i samsvar med utstrekningen Askeladden.</p>

<p><i>råka av planforslaget, men det kringliggjande miljøet vert endra i ein så stor grad at det må søkast om dispensasjon frå kulturminnelova sin paragraf om utilbørleg skjemming (kulturminnelova §3).</i></p> <p><i>Det er Riksantikvaren som er rette mynde i slike saker. Fylkeskommunen utformar og sender over dispensasjonssøknaden til Riksantikvaren, med vår tilråding. NTNU Vitenskapsmuseet mottar også søknaden frå oss, og kjem med si tilråding til Riksantikvaren. For at vi skal kunne sende søknaden, må plankart vere korrekt. Vi ber derfor om at kommunen endrar kartfestinga av RpBo-områda knytt til ID 219521 og 219519 slik at dei er i samsvar med kulturminna si utstrekning i Askeladden».</i></p> <p><i>«Saka er også lagt fram for NTNU Vitenskapsmuseet for avklaring om marine kulturminne. Dei anser tidlegare befaringar som tilstrekkeleg grunnlag for vurdering av foreliggende reguleringsplan og at det derfor ikkje er nødvendig å gjennomføre ein marinarkeologisk befaring av reguleringsområdet. NTNU Vitenskapsmuseum har ingen anmerkingar til planen slik den foreligg, men minner om meldeplikta».</i></p>	
<p><b>Statsforvalteren i Møre og Romsdal 05.08.2019</b></p> <p><i>«Planforslaget har ei buffersone mot Straumsnesvågen med formål friområde GF. Dersom ein ønskjer å vidareføre bruken av turstien opp Raudsandberget, bør ein sørge for at det er mogleg og triveleg å ferdast på stien langs vågen. Fylkesmannen rår til at denne buffersona blir om lag 20 meter brei langs hele austsida av vatnet».</i></p> <p><i>«Delar av planområdet er utsett for skred, og det er utført ei vurdering av reell skredfare. Fylkesmannen kan ikkje sjå at skredfarerapporten er lagt ved oversending av dokument. Fylkesmannen minner om at sentrale vurderingar/dokument skal følgje plansaka. Planomtalen gjev ein kort samanfating av skredfaren i området. Farekart for skred viser at delar av område LN-Naturvern, helt nord-aust i planområdet, kan vere utsett for 5000-årsskredet. Området er utsett for skred skal synast i plankartet med omsynssone, med tilhøyrande føresegn. Planområdet grensar til Straumsvågen og Kristvikbukta. En elv/kanal gjennom området. Planområdet kan derfor vere utsett for flaum- og erosjonsfare. Det er utført ei vurdering av flaumfaren ved Straumsvågen, der det er konkludert med at området ikkje er utsett for flaum på ein slik måte at det er naudsynt med tryggingstiltak i byggeteknisk forskrift (TEK17) §7-2.</i></p> <p><i>Det er lagt inn ei sone på 20 meter langs elva og føresegn §3.1.11 stiller karv til at flaum- og erosjonsfare skal vurderast av fagkyndige før ein kan tillate tiltak innanfor sone. Fylkesmannen minner om at det ved siste plannivå ikkje er mogleg å skyve avklaring av reel fare til byggesak. Reell fare og naudsynte tryggingstiltak må derfor avklarast i samband med detaljreguleringa, og eventuelle tryggingstiltak må sikrast gjennom planen. Inntil planen dokumenterer tilstrekkeleg tryggleik mot flaum- erosjonsfare har Fylkesmannen motsegn til planen, jf. TEK§7-2. Eventuelle fareområder skal synleggjerast i</i></p>	<p>- Merknaden tas delvis til følge. Det er innarbeidet en buffersone mot Straumsnesvågen.</p> <p>- Merknaden tas til følge. Rapport for skredfarevurdering, flomfarevurdering og for geoteknisk vurdering vil bli oversendt ved 2. høring.</p> <p>Det er i planprosessen gjennomført en geoteknisk vurdering av planområdet for bygging av tre kaier. Stabilitetsanalyser tyder på at det ikke vil være mulig å oppnå tilfredsstillende stabilitet ved direkte utfylling med stein. Geotekniker har presentert fire alternative løsninger. Utbygging av alternativene krever at disse prosjekteres/beregnes av kvalifisert personell. Metode for utfylling skal dokumenteres nærmere.</p>

<p><i>plankartet som omsynssoner, med tilhøyrande føresegn som sikrar tilstrekkeleg tryggleik, jf. TEK17 §7-2. Det er kjent at det er ustabile grunntilhøve i Kristvika. Rekkefølgeføresegn §6.5 stiller krav til at det gjennomførast geoteknisk vurdering før eventuelle tiltak. Vi minner om kravet til reel fare vurderast seinast på siste plannivå. Inntil planen dokumenterer tilstrekkeleg tryggleik mot ustabil grunn, jf, TEK17 §7-3, har Fylkesmannen motsegn til planen».</i></p> <p><i>«Det er føringane i støyretningsline T-1442 som ligg til grunn i plansaker der støy kan vere ei utfordring. Så tidleg som mogleg i planprosessen skal ein gjere ei støyfagleg utgreiing med kartlegging av støybildet for influensområdet, og der ev. avbøtande tiltak går fram, jf. T1142 pkt. 3.1. Det er ikkje utarbeidd støyfagleg utgreiing for planområdet pga. at det ikkje er kjent kven som vil etablere seg i planområdet, forutan utviding av verksemda Skretting AS. Vi meiner at når området blir regulert til næring bør ein anstrenge seg for å avklare støybildet fram i tid for støyfølsam busetnad i influensområdet, samt få inn i plana naudsynt støytiltak for å halde seg innanfor akseptable støynivå. Det må gjerast rettingar av tabell i §2.7 i føresegnene. Manglande støyfagleg utgreiing for dette store og utvida næringsarealet i nærleiken av støyfølsam busetnad, og feil i gjengjevne tabell gjer at vi har motsegn til planforslaget».</i></p>	<p>- Merknaden tas til følge. I forhold til støy er planbestemmelse om støy endret i tråd med fylkesmannens forslag for å imøtekomme innsigelsen. Det er utarbeidet en støyfaglig vurdering av planområdet.</p>
---	---

Forslagstilleren skaffet manglende geoteknisk vurdering av grunnforhold, støyvurdering, flomfarevurdering. Risiko- og sårbarhetsanalyse for planen ble revidert. Nødvendige avbøtende tiltak er innarbeidet i planbestemmelser. Merknader i mottatte høringsuttalelser ble gjennomgått, vurdert og i enkelte tilfeller innarbeidet i planforslaget.

Planforslaget består av plankart, bestemmelser, konsekvensutredning, planbeskrivelse, risiko- og sårbarhetsanalyse. Forslaget til reguleringsplan er i samsvar med krav stilt til planforslag i plan- og bygningsloven. Plankart samsvarer med krav stilt i kart- og planforskriften.

Planforslaget vurderes å være i samsvar med vedtatt planprogram. Omfang av endringer i planforslaget etter 1.gangs offentlig ettersyn og høring utløser behov for gjennomføring av ny offentlig ettersyn og høring. Det vurderes at planforslaget er klar til gjennomføring av 2. gangs offentlig ettersyn og høring.

## Vedlegg

Plankart - Reguleringsplan for Industriområdet Kristvika nord - 19.11.2021

Planbestemmelser - Reguleringsplan for Industriområdet Kristvika nord - 19.11.2021

Planbeskrivelse - Reguleringsplan for Industriområdet Kristvika nord - 19.11.2021

ROS-analyse, 19.11.2021