

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Averøy formannskap	19/2018	17.04.2018
Averøy kommunestyre	20/2018	07.05.2018

Endring av reguleringsplan Hestvikholman industriområde. Egengodkjenning.

Vedlegg

- 1 RP Hestvikholman industriområde - bestemmelser - 09042018
- 2 RP Hestvikholman industriområde - plankart - 09042018

Saksopplysninger

Ansvarlig planlegger COWI AS søker på vegne av forslagsstiller KB Project AS om endring av reguleringsplanen Hestvikholman industriområde (Plan ID 20140001).

Hensikten med endring av reguleringsplanen er å utvide industriområdet mot nordøst i sjø, tilrettelegge for etablering av dypvannskai og oppdatere inndeling av næringstomter.

Den gjeldende reguleringsplanen ble vedtatt av kommunestyret 23.02.2015 i sak 4/2015 etter endring av eldre utgave av reguleringsplanen av 10.05.2010 (KST 18/2010).

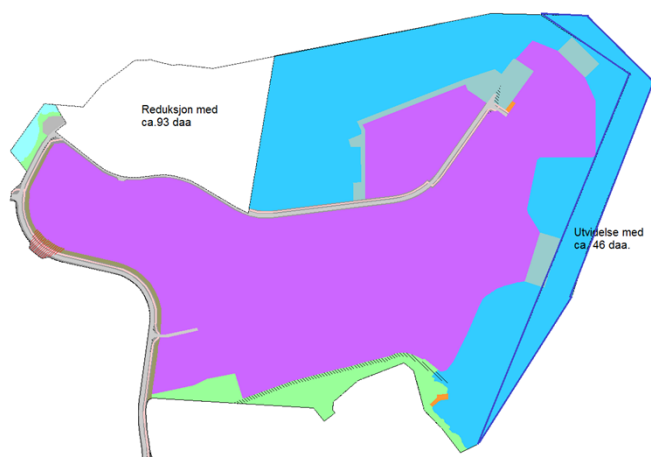
Det søkes om følgende endringer i planen:

1) Endring av planavgrensning.

Det foreslås å utvide planområde i sjøen med ca. 46 daa. Hensikten med utvidelsen er å regulere sjøområde til arealformål havneområde ved planlagt dypvannskai og industriområde. Området som omfattes av planutvidelsen er avsatt i kommuneplanens arealdel 2008-2018 til arealformål NFFF (natur, fiske, ferdsel, friluftsliv). Foreslåtte endringen vil føre til at tiltak og aktiviteter knyttet til havn og ferdsel vil bli prioritert over fritidsfiske. Det vurderes at denne endringen ikke vil skape interessekonflikter.

Kommunen foreslår også å redusere planområdet i den nordvestlige delen. Siden 2013 har det der pågått en reguleringsprosess for industriområde Kristvika Nord. Det utarbeides egen

reguleringsplan for dette området. Delen av reguleringsplanen Hestvikholman hvor Skretting forfabrikk ligger tas ut fra planen. Reduksjon av planområdet utgjør ca. 93 daa. Grense mellom reguleringsplanene settes i veiens senterlinje.



2) Utvidelse av næringsområde og område for dypvannskai.

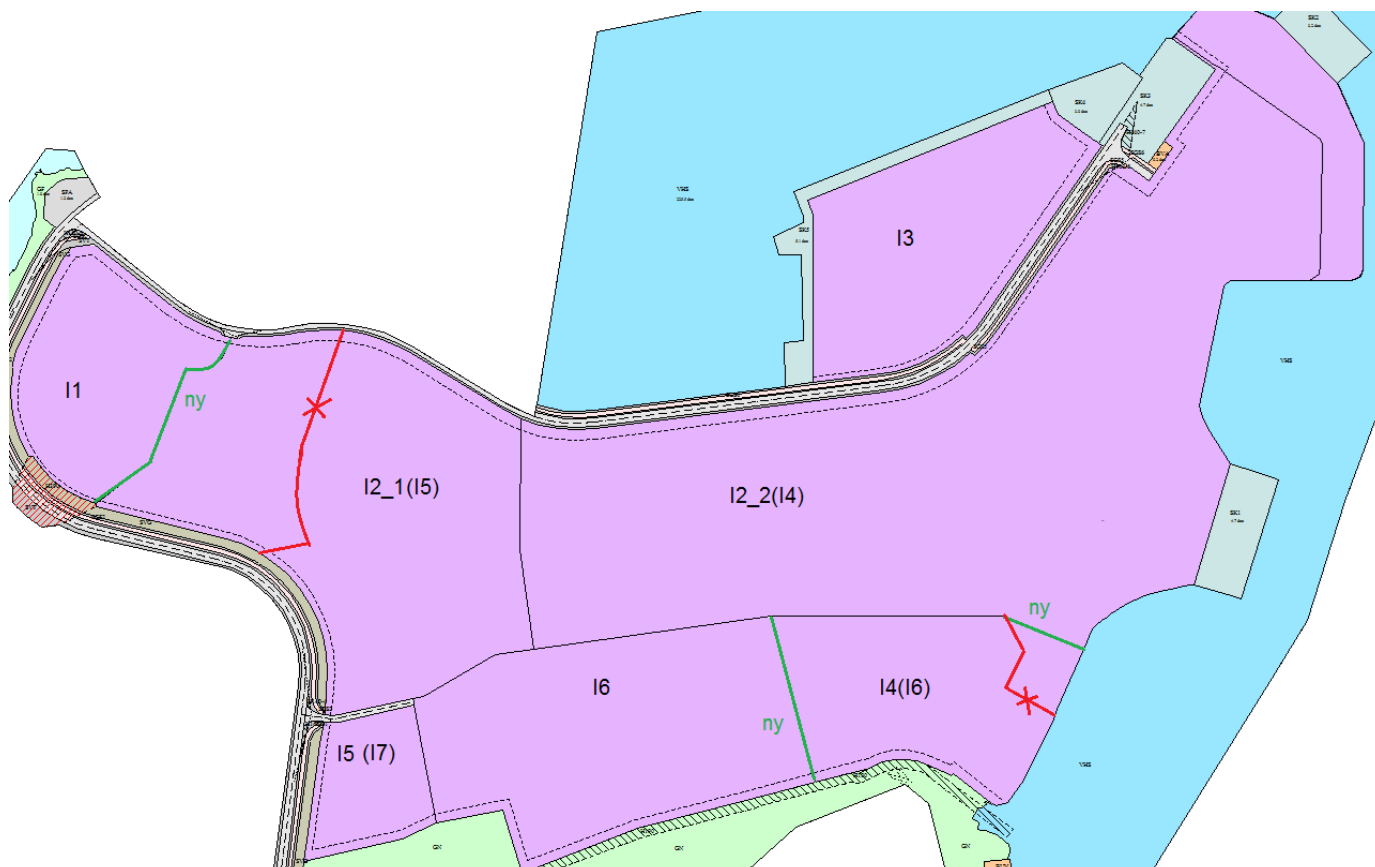
Utvælsing av næringsområde I4 (nytt navn I2_2) med ca. 13 daa og område for dypvannskai SK2 med areal på ca. 3,1 daa.

3) Omorganisering av industritomtene.

Grense mellom tomtene I1 (47,5 daa) og I5 (50,2 daa) ønskes flyttet vestover. Tomten I1 blir redusert til 25,6 daa. Tomten I5 får nytt navn I2_1 og vil ha areal 74,1 daa.

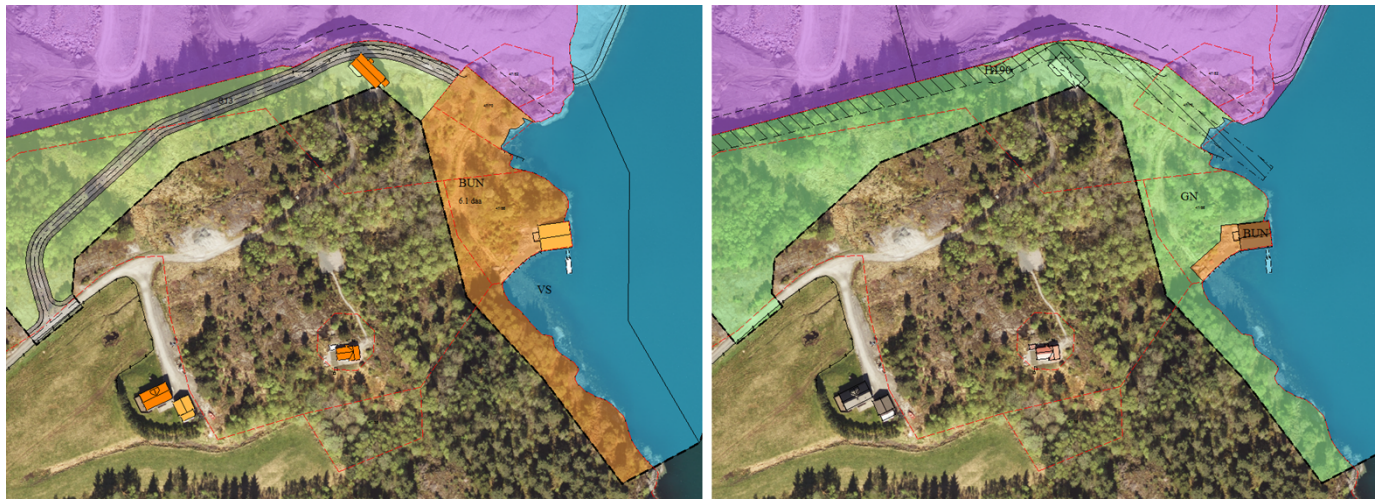
Tomten I6 (77,1 daa) foreslås delt i to: I6 (50,5 daa) og I4 (28,6 daa).

(Gamle områdenavn er oppgitt i parentes på illustrasjonen under).



4) Reduksjon av område avsatt for naustbygging og småbåthavn.

Det foreslås å redusere naustområde BUN fra 6,1 da til ca. 0,5 daa. Samtidig ønskes det å endre arealformål i sjøen fra småbåthavn til VHS – havneområde. Område som er avsatt for bygging av vei ned til naustområde tas også ut fra planen.



Dette området var avsatt for naustbygging siden første utgave av reguleringsplanen ble vedtatt 08.09.2003 (KST 045/03). Området er ikke bebygd med nye naust siden da. Det vurderes at det vil være uheldig å beholde dette området som naustområde med tanke på muligheter for fremtidig utvidelse av industriområde. Den regulerte veien til naustområdet tas derfor også ut fra planen. Området vest for naustområdet BUN er avsatt i kommuneplanens arealdel 2016-2028 til arealformål næring (NO-2).

5) Omregulering av landbruksområde i sør til arealformål naturområde.

Det foreslås å endre arealformål fra landbruksområde LL til naturområde GN (grøntstruktur).

6) Justering av grense mellom SVG (annen veigrunn - grøntanlegg) og industritomter I1 og I5.

Tiltakshaveren foreslår å redusere bredde av området avsatt for gang- og sykkelvei og annen veigrunn – grøntanlegg slik at avstanden mellom kommuneveiens veikant og industriområdet blir på 12 m.

Bredde av denne buffersonen varierer i gjeldende planen mellom 18 og 13 m.

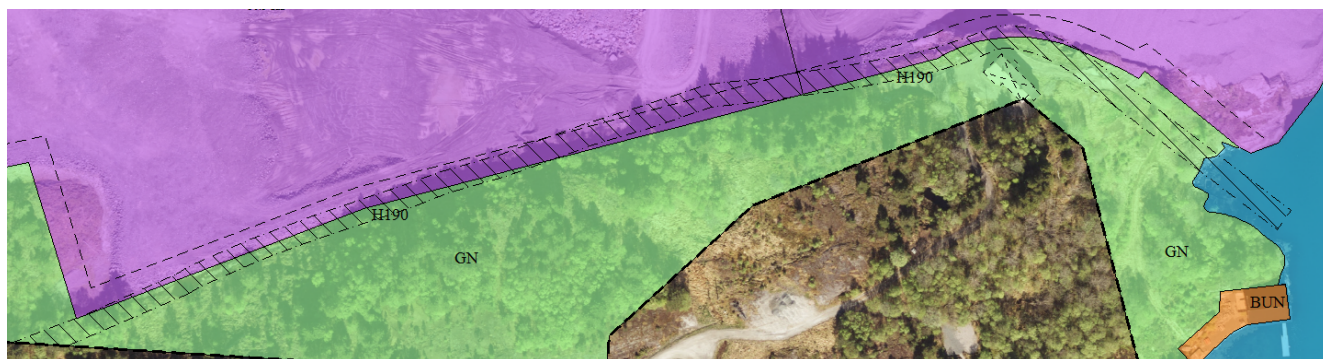
Det vurderes at reduksjon av buffersonens bredde vil være uheldig, særlig på veistrekningen der det blir etablert høy skjæring ned mot næringsområdet.

Bredde av området SVG reduseres til 12 m kun på en strekning der det har bredde i gjeldende plan på 13 og 15 m og terrenget er flat.

Gang- og sykkelvei i dette området flyttes i tillegg 1,5 m fra veikanten for å øke trafiksikkerhet.

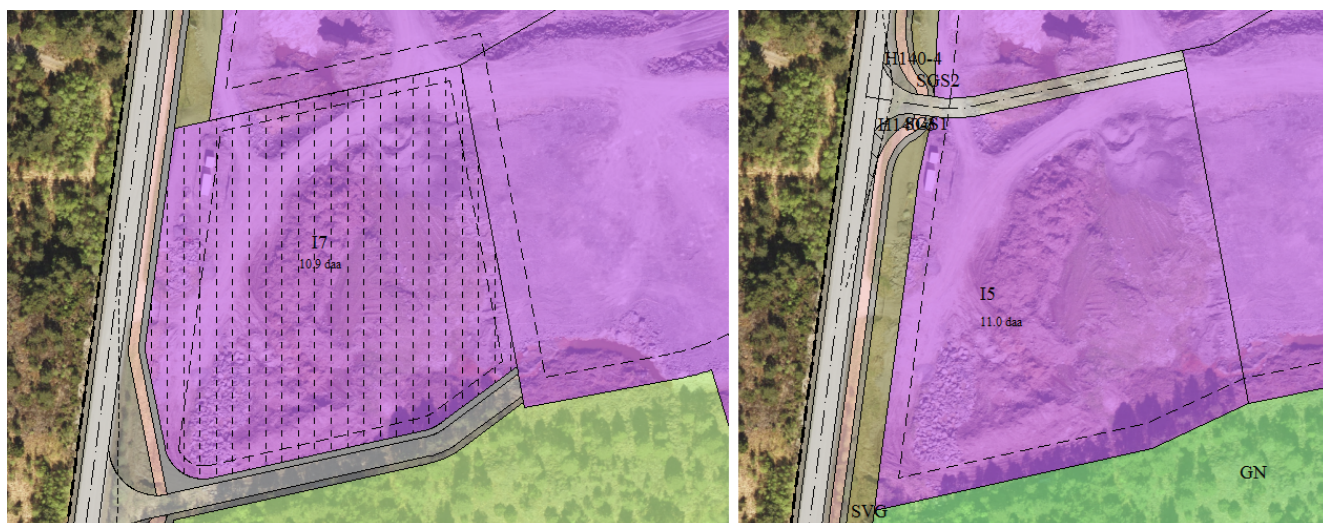
7) Sikringssone for avløpsledning.

Kommunale avløpsledning blir visualisert på plankart med 8 meter bred sikringssone H190.



8) Avkjørselen til industriområdet.

Det foreslås å flytte avkjørselen til industriområde i sørvestlige delen av planområdet mot nord. I tillegg reguleres det fortsettelse av buffersonen mot industriområde langs kommunale veien.



9) Hensynssone for ustabil grunn.

Området hvor det er kjent om ustabil grunn blir visualisert på plankart med hensynssone H390.

10) Kaiområdet.

Fronten av industriområde I3 som er markert i gjeldende plan som kai blir avsatt til kaiområde SK5.

En del av område I4 (nytt navn I2_2) omreguleres også til arealformål kai.

11) Endring av planbestemmelser.

Reguleringsplanbestemmelsene revideres i forbindelse med endring av plankart.

I møte 23.01.2018 vedtok Formannskapet å legge forslag til endring av reguleringsplan ut til offentlig ettersyn (FSK 6/2018). Offentlig ettersyn ble gjennomført i perioden 26.01. - 14.03.2018. Det ble mottatt 6 merknader fra offentlige instanser. Fylkesmannen fremmet innsigelse til planforslaget på grunn av mangler i bestemmelser om støy og krav om undersøkelser av sjøbunn før utfylling i sjø.

Det kom også en felles høringsuttalelse fra grunneiere i Kristvika.
Vurdering av merknadene gis i tabellen under.

NTNU Vitenskapsmuseet (22.03.2018): « NTNU Vitenskapsmuseet har gjennomført befaringer i området, både i 1996 og 2014, i forbindelse med tiltak tilknyttet industriområdet. NTNU Vitenskapsmuseet anser tidligere befaringer som tilstrekkelig vurderingsgrunnlag for den omsøkte reguleringsendringen, og det vil derfor ikke være nødvendig å gjennomføre en marinarkeologisk befarings av reguleringsområdet. NTNU Vitenskapsmuseet har dermed ingen anmerkninger til tiltaket, men minner om meldeplikten. Dette innebærer at dersom det under arbeidet oppdages kulturhistorisk materiale som kan være fredet eller vernet etter loven her (keramikk, glass, vrakdeler, etc.) må arbeidet straks avsluttes og NTNU Vitenskapsmuseet varsles, jf. kulturminneloven § 14 tredje ledd, jf. §§ 8 annet ledd, 13 første ledd første punktum og 13 annet ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.»	- Uttalelsen er tatt til orientering.
Mattilsynet (14.03.2018): «Når det gjelder private og kommunale planer skal Mattilsynet følge opp det som gjelder drikkevann. Planen berører ingen kjente vannforsyningssystemer, og ifølge ROS-analysen er det ingen regulerte vassdrag i området. I bestemmelser for reguleringsplan står det i pkt. 15 at "Ved søknad om tiltak skal det utarbeides VA-plan med kart og beregninger." Mattilsynet har ingen merknader til planen.»	- Uttalelsen er tatt til orientering.
Fylkesmannen i Møre og Romsdal (14.03.2018): «... Planforslaget gir nye føresegner til støy i § 2 punkt 10, ved at dei er endra til «Retningslinje T-1442/2012, veileder for retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for tiltak og aktiviteter innenfor planområde». Vår tilbakemelding er at det i svært liten grad går fram av kommunen sitt saksframlegg at det er gjort endring i støyføresegnene. Dette er uheldig med tanke på å opplyse saka tilstrekkeleg før utsending til offentlig ettersyn. Endring i føresegn om støy gir reduserte støykrav sett i forhold til gjeldande plan. Støyretningslinje T-1442 gir akseptable støynivå for nærliggande bustader, medan gjeldande reguleringsplan har støykrav som skal gjelde ved reguleringsgrensen (planområdets	- Merknadene er tatt til følge. Bestemmelsene om støy er supplert. Bestemmelse om krav om undersøkelse av sjøbunn før behandling av søknader om utfylling i sjø er innarbeidet.

ytre avgrensing). Fylkesmannen sin praksis i dag er å sikre at støygrensene gitt i tabell 3 i T-1442 skal gjelde for nærliggande støyfølsam busetnad. Med andre ord vil vi ikkje motsette oss sjølve innhaldet i endringa, men krevje at føresegna blir utforma med meir konkrete støykrav. At føresegna gjengir aktuell del av tabell 3 er ein god måte å vise til akseptable støynivå for ulike dagar og tider på døgnet. Vi er kjent med at det ikkje tidlegare er gjort støyutgreiing for Hestvikholmen industriområde. Med fleire endringar i planen, og med vekt på etablering av djupvasskai, rår vi til at det blir utarbeidd ein støyrapport for industriområdet, og at ev. tiltak blir forankra i planføresegna. Som eksempel kan støy frå kai takast ned med krav om landstrøm. Vi gjer elles merksam på at eventuell fylling og mudring i sjø må skje etter særskilt løyve etter forureiningsforskrifta § 22-6 frå fylkesmannen. Skal det fyllast ut i sjø må ein først undersøke om sjøbotn er forureina. Undersøkingane må gjerast i tråd med rettleiar M-350/2015 «Håndtering av sedimenter» som er tilgjengelig på www.miliodirektoratet.no. Dersom sjøbotn er forureina er det naudsynt med løyve etter forureiningslova § 11 før utfyllinga kan starte opp. Fylkesmannen har motsegn til manglande støyutgreiing for området og fordi føresegn med støykrav er for lite konkret. Ei støyutgreiing vil gi svar på om ein skal stille krav til særskilte støytiltak i planen.»	
Kystverket (15.03.2018): «Kystverket anbefaler å dele opp «Havneområde sjø» i VHS og VHS2, der utfylling kan tillates i sistnevnte kartfesta område. Da med egne bestemmelser «I havneområde sjø (VHS2) kan det tillates utfyllingsskråninger fra tilgrensende landformål, (kystkonturlinjen/formålslinjen) og ut til ytre fotavtrykk fylling på sjøbunn (bunnivå)». «Bestemmelse §2.3 sier at formålsgrensen mellom sjøareal og industriareal I1-I4 også skal være byggegrense for industriområda. Kystverket anbefaler at byggegrensen trekkes opp fra planlagt ny kystkonturlinje og innenfor utfyllingstoppen i industriområda». «Kystverket anbefaler å endre bestemmelsen slik at dybder ved kaifronter oppgis med de referanser som benyttes av sjøfarende, laveste astronomiske tidevann (LAT). På våre kanter er referansen lik sjøkartnull. Alternativt kan dybden også oppgis med referanse til landkartnull. I Averøyområdet skal en kai for båter med dypgående 8,5m kunne oppgis med en LAT dybde på minimum 10m. I tillegg vil det være behov for vann under kjølen».	- Merknadene er tatt til følge. - Det er inntegnet juridisk linje som viser nedre kant av fyllingsfot på sjøbunn. - Forslag til endring av bestemmelse om byggegrense i industriområde er ikke tatt til følge. - Bestemmelsen er revidert i samsvar med anbefaling fra Kystverket.
Møre og Romsdal Fylkeskommune (08.03.2018): «Møre og Romsdal fylkeskommune har ut frå sine ansvarsområde ingen særskilte merknader.»	-

Fiskeridirektoratet (15.02.2018): «Generelt ser vi det som svært negativt dersom viktige nærings- og naturverdier kan ødelegges eller begrenses vesentlig. Likeså at miljøgifter spres eller slippes ut i naturmiljøet hvor de akkumuleres i næringskjeden og som på sikt, representerer en potensiell fare for mennesker og biologisk mangfold. I kystnære fiskeridata er det registrert et område for passive redskap (garn) mellom Raudsandneset og Veiset. Dette ligger like utenfor planområdet. Men etter tidligere tilbakemelding fra Averøy Fiskarlag kjenner vi til at området utenfor Hestvikholman er mindre egnet for fiske med faststående fiskeredskap på grunn av stor båttrafikk til industriområdet. Det er også registrert et område for passive redskap (garn og snøre) ved Tjuvholmen, cirka en kilometer nordøst for planområdet, og et rekestrålfelt i Bremsnesfjorden vel 320 meter fra tiltaket. Med bakgrunn i de opplysninger som er gitt, fremgår det ikke at det er forhold som skulle tilsi at en reguleringsendring som planlagt vil komme i konflikt med eller ha vesentlig negativ påvirkning på disse områdene. Det ligger fem akvakulturlokaliteter i sjø innenfor en avstand på fem kilometer fra planområdet. Den nærmeste er lokalitet 12872 Kattholmen som ligger cirka en kilometer øst for området. Lokalitet 12872 Leite ligger vel to kilometer sør for planområdet, og 12879 Endresetbukta cirka 3,5 kilometer. Lokalitet 12871 Hogsnes ligger cirka 3,8 kilometer nord for tiltaket, og 30377 Hogsneset N vel 4,6 kilometer. Arealet for utvidelsen skal opparbeides ved sprenging av fjell og utfylling av denne sprengingsmassen i sjø. Utfylling av sprengstein i sjø kan medføre risiko for blakking av sjøvann på grunn av finpartikler, og nedslamming lokalt i sjøområdet. Vi gjør derfor oppmerksom på at blakking av sjøvann og nedslamming kan representere en trussel mot fisk og annet liv i sjøen. Sprengstein kan inneholde store mengder nåleformede partikler og udetonert sprengstoff. Sistnevnte kan føre til eutrofiering på grunn av nitratmengden. Det er ikke ønskelig at nåleformede partikler spres i vannmassene. Disse kan sette seg i gjellene på fisk og forårsake kvelning. De kan også være skadelig for andre vannlevende organismer, spesielt stedbundne. Partikkelspredning bør derfor begrenses mest mulig. Vasking av sprengsteinen er i så måte et godt tiltak. Dersom sprengsteinmassen som skal benyttes kan inneholde sulfidholdige bergarter, må tiltakshaver påse at dette kontrolleres før utfylling. Stein fra sulfidholdige bergarter anses ikke som rene masser. Generelt forutsetter vi at det benyttes siltskjørt eller tilsvarende ved utfylling av masse i sjø for å redusere spredning av partikler. Utfylling av masse i sjø bør primært skje på høsten og tidlig vinter. Dette er fordi det er den perioden av året hvor livet i kystsonen ligger mest i ro. Fiskeridirektoratet region Midt kan ikke se at reguleringsendringen vil medføre konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta. Det forutsettes at det tas hensyn til eventuell stående fisk på nærliggende akvakulturlokaliteter i utfyllingsperioden, som kan bli påvirket av partikkelspredningen. Vi har ingen ytterligere merknader til planarbeidet.»	- Uttalelsen er tatt til orientering.
Ronny Bolghaug, Sissel B. Kaald, m/flere (14.03.2018): Støy • Reduksjon av buffersone tar bort mulighet for å bygge en støyvoll. • kai skal utvides, naturlige støyvegger blir fjernet gjennom planering av området — støy fra store båter/rigg vil nå boligområdet • Allerede i dag føler vi oss forstyrret av borrelyder og sprengning fra sprengningsaktiviteter. Boringen foregår også om helger og til sent på kvelder om sommeren.	- Støyvoll og støyskjerming kan etableres både i område avsatt for industri og annen veigrunn – grøntanlegg. - Dersom støynivå ved boliger/fritidsboliger vil overskrive grenseverdier må det gjennomføres tiltak som reduserer støynivå. Ved denne endringen av reguleringsplanen åpnes det ikke for fjerning av naturlige støyvegger. - Pågående boring og sprenging er en del av prosess for opparbeiding av industritomtene. Støyende aktivitet på industriområder er ikke forbudt i helgedager, i kveldstid og natt. Men det er nedsatte støygrenser for slike tidsperioder (jf. retningslinjer T-

Støv • Ved sprengning og knusing oppstår det mye støv. Trafikk • Reguleringsplanen legger til rette for økt aktivitet i industriområde (kaianlegg, deling i flere tomter), det fører til økt trafikk. • Allerede i dag blir gjennomkjøringsforbudt i Straumsvågveien ikke respekter, private aksjoner var uten suksess (involvering av politi, kommunen, presse og arbeider på industriområde). Tromsøpalme • Omregulering fra naturområde til industriområde vil føre til grave og planeringsarbeid, det fører til ytterlig spredning av tromsøpalmen. • Allerede i dag sprer seg denne svartlistede art uhindret fra industriområdet ut til nabotomter og videre langs veier helt opp til Bremsnes. • Omregulering fra natur/sjø — område til industri burde kompenseres. Tiltak Tiltak som kan forbedre den aktuelle situasjonen og framtidige problemstillinger: • Utvidelse av planområde til andre siden av Kristvikveien mot boligområde — bygging av støyvegg og samtidig bekjempelse av tromsøpalme på vestsiden av veien. • Automatisk boom på Straumsvågveien. • Omlegging av hovedadkomstvei til sørvestlige ende av industriområde. • Handlingsplan mot Tromsøpalme: Tromsøpalmen må bekjempes i tre år med glyfosat og etterpå må areal såes og klippes jevnlig. Eller det plantes skog på det arealet, fordi tromsøpalmen trives ikke i skygge og kan ikke ta inn arealet på nytt (gjør i samarbeid med innbyggere). Være spesielt aktsom - rense gravemaskiner fra frø og jord, ikke transporter jord i eller ut av området. • Passe på vindretning ved sprengning.	1442/2016). Reviderte planbestemmelser vil definere støykrav mer tydelig. - Merknaden om støv vil bli tatt til etterretning. - Reguleringsplanen legger til rette for adkomst til industriområde på Kristvikveien. Det er regulert eget avkjørsel for adkomst til sørlige næringstomter. Det er ikke mulig å påvirke lovbrudd gjennom planprosess. Etablering av automatisk bomstasjon på Straumsvågveien skal vurderes i egen sak. - Informasjon om utbredelse av svartelistet art er tatt til etterretning. - Planforslaget legger til rette for utvidelse av industriområde i sjø. Det vurderes at det er ikke nødvendig med kompensasjon i dette tilfellet. - Foreslåtte tiltak tas til orientering.
---	---

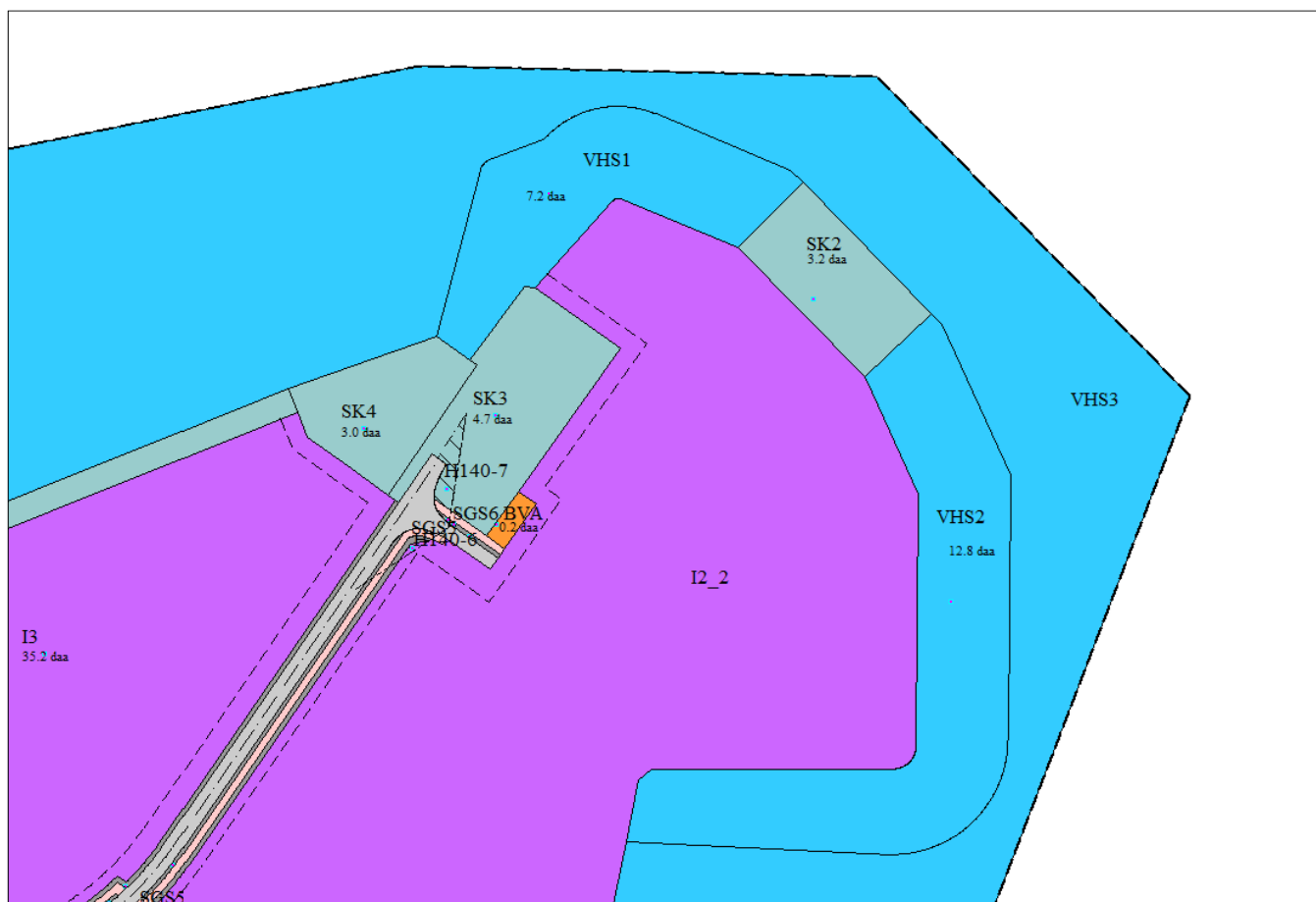
Fylkesmannen bekreftet i brev av 04.04.2018 at innsigelsen til planforslaget trekkes fordi bestemmelsene om støv ble forbedret.

I oppfølging av merknadene fra Kystverket ble det inntegnet på kart to områder i sjø som viser lokalisering av fyllingsfot. Disse områder fikk navn VHS1 og VHS2.

Samtidig ble revidert bestemmelser i §2 pkt. 1: *«Utfylling i sjø skal skje innenfor de i planen viste formålsgrenser. Utfylling i sjø fra kystkonturlinjen skal skje innenfor havneområde VHS1 og VHS2.»*

og §6 pkt. 2: *«I felt VHS1 og VHS2 kan det tillates utfyllingsskråninger fra tilgrensende landformål, (kystkonturlinjen/formålslinjen), og ut til ytre fotavtrykk fylling på sjøbunn.»*

Det ble også omformulert bestemmelse som sikrer dybde ved kai i §4 pkt. 7: *«Kai for båter skal ha LAT-dybde minimum 11m.»*



Det vurderes at innkomne merknadene er innarbeidet i planforslaget. Det vurderes at endring og oppdatering av reguleringsplanen for Hestvikholman industriområde vil bidra til forenkling av fremtidig byggesaksbehandling og vil imøtekomme næringsutvikling i kommunen.

Forslaget til endring av reguleringsplanen anbefales til egengodkjenning.

Rådmannens innstilling

Averøy kommune vedtar endring av reguleringsplan Hestvikholman industriområde. Endret reguleringsplan består av reguleringsplankart og planbestemmelser datert 09.04.2018. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14.

Behandling i Averøy formannskap - 17.04.2018

Formannskapets forslag – enstemmig:

Averøy kommune vedtar endring av reguleringsplan Hestvikholman industriområde. Endret reguleringsplan består av reguleringsplankart og planbestemmelser datert 09.04.2018. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14.

Behandling i Averøy kommunestyre - 07.05.2018

Kommunestyrets vedtak – enstemmig:

Averøy kommune vedtar endring av reguleringsplan Hestvikholman industriområde.

Endret reguleringsplan består av reguleringsplankart og planbestemmelser datert 09.04.2018.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14.