



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
13/73	Hovedutvalg for arealbruk og drift	02.10.2013

Saksbehandler: Kjell Vingen

Detaljregulering for Gullvika industriområde planid. 16270127, første gangs behandling

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse - forslag
- 2 Plankart detaljregulering - forslag
- 3 Bestemmelser - forslag
- 4 Faglig vurdering av konsekvenser for hekkende vandrefalk - Ring natur- og miljøtjenester
- 5 Støyrapport fra Multiconsult
- 6 Direktoratet for mineralforvaltning - foreløpig uttalelse
- 7 Innspill fra Jorun Mandal
- 8 Sør-Trøndelag fylkeskommune - foreløpig uttalelse
- 9 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag - foreløpig uttalelse
- 10 Sør-Trøndelag fylkeskommune - uttalelse arkeologi
- 11 Arkeologisk rapport og kart

Innledning:

Varsel om oppstart av reguleringsplan for Gullvika ble gjort i desember 2011. Planforslaget er en endring av gjeldende reguleringsplan og en utvidelse av denne.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Gullvika industriområde, planid 16270127 er fremmet av Bjugn kommune. Planforslaget består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse

Hensikten med reguleringen

Formålet med reguleringen er å legge til rette for uttak av steinmasser og gjennom det utvidelse av næringsarealer i området.

Eiendomsforhold

Hjemmelshaver i området er i hovedsak Bjugn kommune. Ole Graneng og Mette Feten Graneng er hjemmelshavere for en liten del av reguleringsområdet.

Forholdet til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Bestemmelsene til kommuneplanen setter krav om regulering.

Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan er det avsatt arealer til formålene; industri, vei- og parkeringsarealer og park. Planforslaget avviker fra gjeldende reguleringsplan ved at parkområde sentralt i planområdet er foreslått regulert til næringsbebyggelse.

Innkommene merknader til planoppstart

Bjugn kommune varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev av 19.12.2011 og kunngjorde oppstarten i Fosna-Folket 22.12.2011. Det kom inn uttalelse fra fem parter. Disse er å finne som vedlegg i saken. Hovedtrekkene i merknadene er nevnt nedenfor.

Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard av 11.01.2012

Anser tiltaket å komme inn under minerallovens krav om driftskonsesjon, med krav om godkjenning av driftsplan, avslutningsplan og eventuelt økonomisk sikkerhetsstillelse i forbindelse med avslutning og sikring. Foreslår at driftsplan utarbeides parallelt med reguleringsplanen.

Rådmannens kommentar

Det er utarbeidet en skisse til driftsplan i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen. Fullstendig driftsplan blir utarbeidet før arbeidet settes i gang.

Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune av 27.01.2012, 25.04.2012 og 17.07.2012

Påpeker at all detaljregulering som innebærer endring av kommuneplanens arealdel skal vurderes etter konsekvensutredningsforskriften § 4. Et alternativ til KU er en så fylldig og presis planbeskrivelse.

Ved tiltak i sjø må Vitenskapsmuseet varsles for vurdering med henblikk på undersjøiske kulturminner.

Det er viktig med en fullstendig beskrivelse av begge av begge reguleringsformålene, både masseuttak og næringsbebyggelse.

Fylkeskommunen har befart området og har ikke avdekket kulturminner som vil komme i konflikt med planen.

Rådmannens kommentar

For det første er det etter varsel om planoppstart vedtatt ny kommuneplan (arealdel) for Bjugn kommune. I den nye kommuneplanen er arealet som omfattes av utvidelsen av reguleringsplanområdet avsatt til næringsformål. Reguleringsplanen er altså i samsvar med gjeldende kommuneplan.

Det er ikke utredet fremtidig næringsetablering på arealet etter utvidelse av næringsarealet, men bare nevnt hvilken type virksomhet som kan komme der. Dette skyldes at dette ligger noen år fram i tid og at det i dag ikke finnes god nok innsikt i faget, teknologiutviklingen med mer.

Uttalelse fra Statens vegvesen av 18.01.2012

Konstaterer at uttak av masser omfattes av byggegrensebestemmelsene i vegloven. Videre planlegging må skje i nært samarbeid med Statens vegvesen.

Rådmannens kommentar

Det har under utarbeidelse av planforslaget vært dialog med Statens vegvesen. Det er gitt klar tilbakemelding på at det ikke kan settes opp en ti meter høy støyskjerming ved krysset mellom fylkesveien og adkomstveien til området.

Uttalelse fra Fylkesmannen av 18.01.2012

Fylkesmannen varsler innsigelse til planen dersom de forurensningsmessige konsekvensene av planen ikke blir synliggjort, og at avbøtende tiltak blir sikret på en tilfredsstillende måte gjennom bestemmelsene.

Fylkesmannen lister opp følgende tema som må tas hensyn til i planleggingen:

- Masseuttaket: Omfang av uttaket
- Masseuttaket: Krav til anleggsperioden
- Masseuttaket: Forholdet til sårbar art
- Masseuttaket: Forholdet til aktuelt lovverk
- Masseuttaket: Støy i anleggsfasen
- Masseuttaket: Støv i anleggsfasen
- Masseuttaket: Avrenning og forurensning
- Anleggsfasen: Utfylling i sjø
- Anleggsfasen: Deponering av masser
- Anleggsfasen: Forurenset grunn
- Industriområdet: Støy i driftsfasen
- Industriområdet: Lukt
- Industriområdet: Avrenning og forurensning

Rådmannens kommentar

Forholdet til sårbar art anses utkvittert gjennom vedlagte rapport fra Ring natur- og miljøtjenester.

Det foreligger støyrapport utarbeidet av Multiconsult. Som avbøtende tiltak foreslås en ti meter høy lyddempende voll for å skjerme den nærmeste bebyggelsen. Terrengets beskaffenhet og nærhet til fylkesvei gjør at dette i praksis vanskelig lar seg gjøre. Avbøtende tiltak nærmere de utsatte boligene er derfor aktuelt.

De øvrige tema som listes opp av fylkesmannen er i all hovedsak belyst i planbeskrivelsen.

Uttalelse fra Jorun Mandal av 20.01.2012

Hovedtema i den omfattende merknaden fra Jorun Mandal er:

- Det legges vekt på "pukkverkbedriftens behov" og ikke behovet for nytt næringsareal.
- Rømmesvika er et særlig verdifullt kulturlandskap, som vil bli forringet ved planlagt aktivitet.
- Sjøområdene ved Stefføya er frigjort for allmennheten og fiskeinteresser da det ble gitt konsesjon for akvakulturlokalitet ved Tranøya.

Rådmannens kommentar

Forslag til reguleringsplan er i samsvar med gjeldende kommuneplan. Det er gjort faglige vurderinger med hensyn til endring av topografi og landskap.

Vurdering:

Tiltakene

Området er fra før preget av næringsvirksomhet og det er etablert et steinbrudd i området. Dette ble anlagt på 1990-tallet i forbindelse med strekkstag til oljebransjen. Å utvide eksisterende steinbrudd anses isolert sett som fordelaktig fremfor å ta hull på nye områder.

Folkehelsevurdering:

Planlagt virksomhet kan ha negativ innvirkning på folkehelsen. Dette vil være tilfelle dersom omgivelsene utsettes for støy, lukt og støv som overskrider fastsatte grenseverdier. Dette er forhold som blir ivaretatt gjennom avbøtende tiltak nedfelt i planbestemmelsene. Avbøtende tiltak mot støy er de mest utfordrende.

Innkomne merknader:

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarer over.

Konsekvensutredning:

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Gjennom en grundig belysning av aktuelle tema i planbeskrivelsen vurderes tiltaket ikke å falle inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Naturmangfoldloven:

Forholdet til sårbar art er avklart. Forholdet til naturmangfoldet er konsekvensutredet og avklart gjennom kommuneplanprosessen.

Oppsummering:

Det forekommer visse interessekonflikter i området, men rådmannen konstaterer at planforslaget er i henhold til gjeldende kommuneplan.

Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen at planforslaget til detaljregulering for Gullvika industriområde, planid. 16270127, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for arealbruk og drift fremmer saken og sender forslag til detaljregulering for Gullvika industriområde, planid. 16270127, på høring og legger den ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

Det tas sikte på å oppheve gjeldende reguleringsplan for Guldvik industriområde planid. 16270005, vedtatt 26.06.1974, inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Gullvika industriområde planid. 16270127.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for arealbruk og drift - 02.10.2013**Behandling:**

Det ble foretatt befarings.

Hovedutvalgslederens forslag enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Hovedutvalg for arealbruk og drift fremmer saken og sender forslag til detaljregulering for Gullvika industriområde, planid. 16270127, på høring og legger den ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

Det tas sikte på å oppheve gjeldende reguleringsplan for Guldvik industriområde planid. 16270005, vedtatt 26.06.1974, inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Gullvika industriområde planid. 16270127.