



Hemnes kommune

Planavdelingen

Detaljregulering for Sagvika

PlanID 1832 2012 003

Planutredning

Tiltakshaver: Hemnes kommune. Aktuelle utbyggere: Hemnes kommune, Trenor Vinduer as

Utredet og saksbehandler: Trond Møllersen, tlf. 7519 7133, trond.mollersen@hemnes.kommune.no

Oppstartvedtak: TMU-sak 13/11, arkiv 11/26, kunngjort i RB 20.05.11

Første gangs behandling 25/04-12; TMU-sak 12/12, arkiv 12/638, off. ettersyn til 13. juni

Andre gangs behandling KST-sak 88/13, arkiv 12/973, planen kunngjort i Avis Hemnes 19/12-13

Planens bakgrunn, mål og hensikt

Den konkrete bakgrunnen for denne saka er at Trenor Vinduer AS ikke kan videreutvikle sin bedrift innenfor de rammene som gjeldende plan gir - områderegulering for Oldervika Trenor vinduer, vedtatt 6. mai 2010. Planen forutsetter at Trenor Vinduer AS kan skaffe seg areal for videre ekspansjon ved å fylle ut i fjæra mot sør. De geotekniske undersøkelsene viser imidlertid at denne forutsetningen ikke holder. Stabiliteten i deler av området er så dårlig at sjøbunnen ikke kan belastes mer enn i dag.

Bedriftens behov for ekspansjon er der fortsatt sjøl om markedsforholdene har forskjøvet det noe i tid. Derfor har Trenor Vinduer henvendt seg til kommunen og bedt om at den opprinnelige planen med ekspansjon mot vest blir tatt opp igjen. Det ble arbeidet med å regulere denne løsningen i 2007 og 2008, men planen ble lagt bort fordi det oppstod konflikter som var vanskelig å løse.

Administrasjonen foreslår at den nye områdereguleringen tar for seg et større område enn tidligere. Trenor Vinduer er en stor bedrift og en plan bør se på influensområdet rundt. Området har en blanding av bolig- og næringsbebyggelse som ikke ville blitt tillatt i dag, og som gir planarbeidet noen utfordringer. Planen bør se på trafikkforhold inkludert avkjørsler og den bør drøfte innspill i tidligere planprosesser om løsninger for trafikken til og fra Oldervika. Området er belastet med støy både fra trafikk og fra produksjonsanlegget og planen må basere seg på en kartlegging av denne støyen. Planen bør også omfatte alle Trenor Vinduer sine eiendommer i området.

Planen vil gi mulighet til å fastsette nye tomtegrenser. I gammel bebyggelse er det ofte tomter med uklare grenser eller det er areal mellom tomter som tilhører den opprinnelige grunneieren, i dette tilfellet Opplysningsvesenets fond og Arne Skjæran. Når grenser fastsettes i planen skal framtidig grensejustering forholde seg til de regulerte grensene.

Krav om KU, konsekvensutredning

I Vedlegg II til forskrift om konsekvensutredning er det krav om at KU skal vurderes når tiltaket er et industrianlegg eller næringsbygg med nytt bruksareal på mer enn 5000 m². Hvis det nye arealet overstiger 15 000 m² har forskriften et absolutt krav om KU. I dette tilfellet har Trenor Vinduer presentert planer som innebærer 3000 m² nytt bruksareal. Mulige tiltak som ikke er planlagt, er riving av gammel bebyggelse.

Tomtearealet muliggjør ikke bygging av 15 000 m² bruksareal til industriformål og det foreligger ingen planer som bryter grensen på 5000 m². I tillegg er det svært lite sannsynlig at det innenfor planområdet noen gang vil bli søkt om et tiltak på mer enn 5000 m² bruksareal. Det er heller ikke aktuelt med andre tiltak eller virkninger av tiltak som faller inn under forskriften. Konklusjonen er derfor at de planlagte tiltakene verken krever KU eller en nærmere vurdering av om KU er nødvendig.

Planstatus i området

Overordnet plan er Kommunedelplan Hemnesberget vedtatt 22.11.01. Områdene I1 og I2 med arealbruksformålet industri utgjør den dominerende del av planområdet som også omfatter deler av BA1 og BA5, bolig med tilhørende anlegg. På BA1-områder er det 14

eneboliger. På BA5-området er det en enebolig. Det er også et mindre areal for kommunal-teknisk virksomhet. Øst for fabrikkplanlegget ligger et naustområde (FB1). Ett tilgrensende område i vest er regulert til boligformål, men brukes fortsatt til næringsformål. Lapphellvegen som kommer inn i området langs sjøen fra vest, er samleveg. Sjøarealet har formålet allmenn flerbruk. Planen vil imøtekomme et plankrav i kommunedelplanen..

Områderegulering: Denne planen erstatter områderegulering Oldervika - Trenor Vinduer, vedtatt 06.05.10. Planen gir anledning til ei utbygging som ikke kan gjennomføres fordi stabiliteten i grunnen er for dårlig.

Planhistorikk: Kommunedelplanen ble vedtatt 2001 og områdereguleringen i 2010. I mellomtiden var det en rettskraftig bebyggelsesplan fra 2005 til 2010. I tillegg til dette vedtok kommunen oppstart av reguleringsplan for Rana Trevarefabrikk i oktober 2006. Planutkastet ble lagt fram for kommunestyret 11.09.08, men ble trukket etter ønske fra tiltakshaver.

Planutkastet ble trukket fordi tiltakshaver ikke hadde oppfylt et krav fra Teknisk- og miljøutvalget om å innløse tre boligeiendommer som ville blitt sterkt berørt av utbyggingen. Utvalget vedtok i møte 28.02.07 at eiendommene "ikke er egnet til boligformål". Vedtaket ble gjort uten faglig vurdering og bygger på utvalgets eget skjønn.

I forberedelsen av denne planen har kommunen kjøpt støykartlegging. Den viser at de aktuelle boligene ikke er mer støypåvirket fra Lapphellvegen (uten skjerming) enn forskriften tillater. Den nye støykilden som oppstår ved eventuell utvidelse av bedriften, vil neppe gi større bidrag enn trafikken på Lapphellvegen og i tillegg kan den skjermes.

På denne bakgrunn vil administrasjonen i utgangspunktet se bort fra utvalgets skjønn i møtet 28.02.07. Påvirkning fra støy tilsier at eiendommene er beboelige. Det er heller ikke noe ved tomtestørrelse eller atkomst som tilsier noe annet. Den ene boligeiendommen blir kanskje halvert i størrelse, men det vil fortsatt være ei stor boligtomt. Hvis TMU-vedtaket skal legges til grunn for den nye planen, betyr det at de tre boligene må reguleres til industriformål eller vegetasjonsskjerm. Da vil det også være hjemmel til å bruke ekspropriasjon for å iverksette planen.

Siden det over en femårsperiode har vært gjennomført to planprosesser for området foreligger det en omfattende dokumentasjon av støy, forurensning og grunnforhold i sjøen. Som vedlegg her følger planutredningen fra sist vedtatte plan. I de to prosessene kom det uttalelser fra disse: Nordland fylkeskommune, Fylkesmannen i Nordland, NTNU Vitenskapsmuseet, Sametinget, Reindriftsforvaltningen, Kystverket, Hemnesberget Vel, Hemnes Arbeiderlag, Tone og Claus Husnes, Albert Benjaminsen, Kristin Jonassen, Jan Sande, Aud Karstensen, Anne Halvorsen/Ronny Møllevik, Opplysningsvesenets fond, Arne Skjæran og Geir Andersen. Klagesak fra sistnevnte om støy er avgjort av fylkesmannen.

Om planområdet

Beliggenhet: Planområdet ligger sørvendt ved Hemnesbukta sørøst på Hemnesberget. Bebyggelsen er orientert øst/vest og vender mot sjøen. Det samme gjelder fabrikkplanlegget som i hovedsak ligger på fylling i sjø. Bak fabrikkbygningen, mot nord, er det boligbebyggelse opp mot toppen av Hemneshalvøya. Byggegrunnen er stort sett fjell med skrint jordsmonn. Det tidligere småbruket Skjæran ligger rett ovenfor området. De nærmeste arealene er; mot nord offentlig veg og boligbebyggelse, mot øst friareal, mot sør sjø og mot vest et regulert boligkompleks som fortsatt brukes til næringsformål.

Dagens bruk/trafikk: Oldervika, som planområdet er kalt, må karakteriseres som et industriområde. Fabrikkplanlegget og eiendommene til Trenor Vinduer AS dominerer bebyggelsen. I tillegg omfatter planen 17 boliger og et lite naustområde. Noen av boligene er i fritidsbruk. Trenor Vinduers eiendommer er splittet i en østlig og en vestlig del av tre boligeiendommer som dekker arealet mellom Lapphellvegen og sjøen.

Det østlige industriområdet som planlegges utvidet, er om lag 21 dekar og bebygd med om lag 10 600 m² bruksareal med fabrikk med kontor. Anlegget brukes til produksjon av vinduer og andre byggevarer. Det vestlige området er om lag 7,5 dekar og bygningsmassen

har en grunnflate på om lag 3200 m².

Godstrafikken følger Lapphellvegen, som er samleveg, og Oldervikvegen. Skjæranvegen er stengt for tunge kjøretøy. Lapphellvegen og Oldervikvegen er trang med bebyggelse eller fjellvegg på begge sider. Trenor Vinduer har tre avkjørsler, men skillett mellom bedriftsområde og offentlig trafikkområde er delvis diffust. Atkomsten til sørsiden av bygget er kontrollert med bom og stabbesteiner.

Fabrikanlegget forårsaker utslipp av noe støy fra produksjonsutstyret og transport av personell og gods. Transportmengde per uke er 20-25 trailere. Bedriften har om lag 60 arbeidstakere som for det meste bruker personbil til og fra arbeid. Anlegget har i dag tre atkomster fra Oldervikvegen; for vareuttak på nordsida av bygget, for kontoransatte og gjester på vestsida og for vareinntak og produksjonsarbeidere på østsida.

Historie og kulturminner: Fra gammelt av har det vært både boliger og ulik næringsaktivitet langs sjøen i området. På det østlige industriområdet var Hemnes Sagbruk i drift fram til 1965. Saga var dampdrevet og brukte sagflisa som energikilde. Dagens bedrift ble etablert her i 1972. På det vestlige området har det vært tre varefabrikker. I den senere tid har det vært mottak for restavfall, vedproduksjon og en båtslipp. Planområdet inneholder i alt fem boligeiendommer som er registrert i SEFRAK-registeret, dvs. at de er bygd før 1900. Ut over dette er det ingen registrerte kulturminner i området, heller ikke marine kulturminner.

Barn og unges interesser: I eller i nærheten av planområdet er det ikke areal som er regulert eller på annen måte avsatt til lekeplass eller andre formål, som er spesielt relevant for barn og unge. Barn og unges interesser er knyttet til Dalan (se nedenfor). De fire boligene lengst øst i Oldervikvegen har det som kan kalles en barnevennlig beliggenhet. De øvrige boligene har et svært nært naboskap til trafikkårer eller fabrikanlegget.

Folkehelse: Dalanbukta og Dalanmarka ligger noen hundre meter øst for planområdet og berøres ikke av planen. Dalan brukes hele året og atkomsten skjer hovedsakelig ovenfra, fra Svenskbyvegen. Noen har imidlertid atkomst fra Oldervikvegen forbi Trenor Vinduer. Mange turgåere legger vegen over fabrikkområdet i stedet for å gå den innelukka Oldervikvegen. Planen kan berøre Oldervikvegen indirekte ved at trafikkbildet endres noe.

Natur- og klimaforhold: Planområdet ligger i sjøkanten som er orientert øst/vest. Fjorden er karakterisert som beskyttet, men området kan være utsatt for sterk vind fra sørvest til nordvest. Det er sterk strøm i sjøen framfor området, som fryser til om vinteren. Når sjøisen brytes opp går det dravis framfor området.

Vannforvaltning: Planområdet ligger i delområdet Sørfjorden i Vannområde Ranfjorden. Forvaltningsplanen for vannområdet anviser ingen tiltak i det området der planen ligger. Det er ingen bekk som går over planområdet. All bebyggelse vil være knyttet til kommunalt vann- og avløpssystem. I NIVA-rapport L.NR. 5752-2009 er Sørfjorden satt i tilstandsklasse I både når det gjelder bunndyrsamfunn og organisk karbon. Bunnsedimentene i fjorden er forurenset av miljøgifter som «sannsynligvis kommer fra industriell aktivitet i indre Ranfjorden».

Grunnforhold: Dagens fabrikkbygninger i øst står delvis på fylling i sjø og en hovedhensikt med planen vil være å legge til rette for å utvide tomte med ny utfylling. Det foreligger geotekniske undersøkelser som vil bli lagt til grunn for planen. Det foreligger også analyseresultat fra sedimentprøver som viser forhøyete verdier av miljøgifter i området hvor båtslippen lå. Dette vil bli vurdert i planprosessen.

Naturmangfold: En sannsynlig konsekvens av planen vil være at det anlegges steinfylling på om lag 50 m fjære som blir tatt i bruk til industriformål. Foruten dette omfatter planen i all hovedsak utbygd areal og berører derfor naturmangfoldet i svært liten grad. Planarbeidet kan legge til grunn at kunnskapen om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologisk tilstand er tilstrekkelig. Dette gjelder også det marine miljø. Vi viser til NIVA-rapport 5752-2009. Det anses ikke relevant å gjøre ytterligere registreringer i planområdet.

| | |
|--------------------------------------|---|
| <p>Risiko og sårbarhet</p> | <p>Sjekkliste ROS: Sjekklisten har ingen positive funn foruten det som er kommentert ovenfor og som skal hensyntas i planen.</p> <p>Brann og redning: Brannstasjonen på Hemnesberget ligger under 2 km fra planområdet og er godt tilgjengelig. Fabrikkanlegget er sprinklet og er et såkalt § 20-bygg med særlig oppfølging. Normalt vil det være plass til å lande redningshelikopter på bedriftens område.</p> <p>Trafikksikkerhet: Området har ingen registrerte ulykkespunkt, men det er et mål å øke trafikksikkerheten. Det er også et mål å redusere utslipp fra trafikken.</p> <p>Byggegrunn: Det foreligger dokumentasjon på stabiliteten i sjøgrunnen og miljøgifter i bunnsedimentene. Dette vil bli vurdert i planen slik at nødvendige hensyn blir tatt.</p> |
| <p>Innspill</p> | <p>Tone og Claus Husnes, Hemnesberget 05.06.11: ... «vi er imot utbyggingsplanene som i flg. saksutredningen vil være lik den private planen fra høsten 2006 ... Dette vil medføre at vi mister sjøtomt med flåterett og ikke minst fordi denne planen vil redusere verdien på eiendommen vår. Vi ser ikke at den økonomiske siden blir nevnt i forbindelse med faglig vurdering av egnethet til boligformål...»</p> <p>Nordland fylkeskommune, 27.06.11: (a) I gjeldende fylkesplan er det uttalt klare mål for arealpolitikken ... Vi vil be om at disse hensyntas. (b) Nasjonal politikk pålegger også kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. (c) Hensynet til barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei samt god tilgang til lekeareal og andre uteområder er viktige hensyn ... fokus på sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan være en særlig risiko... (d) Eventuell ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jf. pbl § 1-1. (e) Planprosessen skal legge opp til medvirkning ... berørte parter må trekkes aktivt inn i prosessen. (f) det vises til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for offentlig beslutningstaking... (g) Så langt vi kjenner til er planforslaget ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner. Det vises til egen uttalelse fra NTNU Vitenskapsmuseet som ansvarlig myndighet for kulturminner under vann.»</p> <p>Geir Andersen, Hemnesberget 02.12.11 (etter fristen): Viser til tidligere saker vedr. problemet støy fra Trenor Vinduer. Henstiller til Hemnes kommune at de tar hensyn til denne problematikken ... ved at dere foretar et vedtak som pålegger eier av støyforuren-ende kilder å bygge inn/skjerme all eksisterende og eventuell framtidige støykilder maksimalt ... Dette for at mest mulig støy blir dempet eller kanalisert ut mot sjøen, slik at beboere i bedriftens nærhet blir utsatt for minst mulig støyforurensing.</p> |
| <p>Behandling av innspill</p> | <p>Gjennom planhistorien som det er redegjort for ovenfor, er kommunen forberedt på at tiltakets nærmeste naboer på gnr. 65 bnr. 28 og 34, er imot tiltaket. Det står imidlertid om store samfunnsmessige interesser og det er redegjort for dette ved planstart. Tiltakshaver har brukt et stort beløp på å undersøke om en annen utbygging er mulig. Undersøkelsen fikk negativt resultat og utvidelse mot vest slik denne planen skal åpne vegen for, er bedriftens eneste mulighet til videre ekspansjon.</p> <p>Nordland fylkeskommunes arealpolitiske retningslinjer er uproblematisk i denne sammenheng.</p> <p>Det er foretatt støykartlegging i Lapphellvegen med bakgrunn i trafikk tall som er satt høyere enn den virkelige trafikken. Analysen viser at det er sannsynlig at boligene i Lapphellvegen 36, 40 og 42 berøres av gul sone. Dette gir ikke grunnlag for å pålegge vegeier å gjøre tiltak og disse boligene er dermed sjekket ut av planens virkninger.</p> <p>Opplevd virkning av støy er registrert i forbindelse med klagesak fra beboer i Skjæranvegen 1. I dette tilfellet gjelder det ikke støy fra trafikk, men fra produksjonsanlegget. Fylkesmannen avviste klagen med grunnlag i gjeldende regelverk, men saken i seg sjøl viser at området har en støybelastning som kan ha helsemessige konsekvenser. Slike støyplager kan behandles etter folkehelselovens bestemmelser om miljørettet helsevern.</p> |

Kommunen har også anledning gjennom planen å pålegge strengere krav til utslipp enn det loven angir, men slikt vedtak kan påklages av tiltakshaver.

Selv om det ikke er lovgrunnlag for å kreve tiltak mot trafikkstøy har kommunen sett på mulige støyreducerende tiltak. Bakgrunnen for dette er at boligene i denne delen av Lapphellvegen står svært nær veggen og ble bygd før nåværende virksomhet ble etablert. Mer om dette nedenfor.

Planens **avgrensning** vil bli vurdert konkret i arbeidet med planen. Det kan være aktuelt å holde boliger som ikke berøres direkte av de tiltakene planen hjemler, utenfor planen.

Om planen

Avgrensning og navn

Planens avgrensning er endret til å omfatte a) vegarealet i Lapphellvegen, Skjæranvegen og Oldervikvegen på den strekningen som berøres av tiltaket og b) arealet mellom vegene og sjøen.

Muligheten for å flytte Oldervikvegen til bakken øst for det foreslåtte planområdet er undersøkt. Dette tiltaket er fullt mulig å gjennomføre, men det er grovt kostnadsberegnet til 1 mill kr. Dette gjør tiltaket uaktuelt på kort sikt og er derfor tatt ut av planen. Det innebærer også at den østlige delen av Oldervikvegen er tatt ut av planen.

Som referert ovenfor er det utarbeidet støykart for Lapphellvegen på den aktuelle strekningen. Dette viser at boligene her ikke er utsatt for støy over grenseverdiene for tiltak og dette er begrunnelsen for at boligene ovenfor Lapphellvegen ikke omfattes av planen.

Med disse to endringene har planen endret karakter fra å være en områderegulering til å være en detaljregulering. Den omfatter ikke lenger det området som går under betegnelsen Oldervika. Den omfatter et mindre område som dekkes bedre av navnet Sagvika.

Hovedgrep i planutkastet og virkninger av disse

Utkastet til plan har to hovedgrep. Det ene er at Trenor Vinduers eiendommer knyttes sammen til en sammenhengende enhet ved at det reguleres ei steinfylling i sjøen. Fyllingsområdet ligger framfor tre bolighus og har tidligere vært brukt til båtslipper. Tidligere ikke nedfylt sjøkanten som kan overfylles, er om lag 150 m.

Det andre hovedgrepet er at atkomsten til industriområdet flyttes helt vest i planområdet. Dette gir bedre manøvreringsrom for kjøretøyene og redusert trafikkbelastning i enden av den svært trange Lapphellvegen. Den nye atkomsten krever at eldre fabrikkbygninger rives. Dette er et søknadspliktig tiltak som i henhold til *byggteknisk forskrift* krever en avfalls- og saneringsplan.

Den østlige delen av utfyllingsarealet er planlagt brukt som byggegrunn for et tilbygg til dagens fabrikkbygning. Tilbygget planlegges brukt som terminal for og utlasting. For øvrig planlegges utfyllingsarealet brukt til transport og håndtering av gods.

Steinfyllinga skal legges på sjøbunn med begrenset stabilitet. Det er foretatt geologiske og geotekniske undersøkelser som konkluderer med hvor stor fylling som kan legges. Rapporten forutsetter at det «utarbeides plan for fyllings- og utleggingsarbeidene som sikrer at stabiliteten også er ivaretatt i anleggsfasen».

Kommunen er gjennom *plan- og bygningslovens §§ 28-1 og 28-2* pålagt å forsikre seg om at byggegrunn er sikker og at tiltaket kan gjennomføres uten fare for liv og helse. Forutsetningen i den geotekniske rapporten er derfor videreført som rekkefølgebestemmelse i planutkastet. Det innebærer at en utfyllingsplan utarbeidet av fagkyndig må følge som vedlegg til søknad om tiltak.

I tidligere planarbeid er det påvist at den aktuelle byggegrunnen er forurenset av de båtslippene som har vært i området. Undersøkelsen omfatter imidlertid bare deler av den sjøbunnen som skal nedfylles. Kommunen antar at grunnen under båtslippene på land også er forurenset og *forurensningsforskriftens § 2-4* pålegger tiltakshaver å undersøke dette. Allerede den begrensede undersøkelsen som er gjennomført, har som konsekvens at tiltakshaver er pålagt å utarbeide tiltaksplan for terrenginngrepet. Tiltaksplanen skal

omfatte både sjøbunn og landareal og skal foreligge før tiltak tillates.

Flytting av atkomsten innebærer at i overkant av 1000 m² tidligere fabrikklokaler må rives. Det er ukjent om virksomheten har medført forurensning, men det påhviler tiltakshaver å utarbeide en sanerings- og avfallsplan som blant annet bygger på kunnskap om mulig forurensning.

For utfyllingsområdet er det påvist både forurensning i grunnen og dårlig stabilitet. For begge disse forholdene er det foreslått rekkefølgebestemmelser som pålegger tiltakshaver å utføre arbeidet i henhold til a) utfyllingsplan utarbeidet av fagkyndig og b) tiltaksplan for å hindre spredning av forurenset grunn. Det aktuelle området merkes ikke som hensynssone fordi hensynene avsluttes når fyllingen er ferdig.

Siden reguleringsplanen skal omfatte hele det planlagte tiltaket er også bruksformålet industri ført utenfor fyllingsfoten i sjø. Det vil si at areal som i framtida vil være sjø, i planen har bruksformålet industri. Dette understreker at man av reguleringsplankartet ikke kan lese hva som kan brukes til industriformål.

Virksomheter for naboer

Det er tre boligeiendommer som berøres negativt av det planlagte tiltaket, bnr. 28, 33 og 34 i Lapphellvegen 23, 25 og 27. Det er bare Lapphellvegen 27 som har sjøtomt, men også de to andre mister noe av det umiddelbare naboskapet med sjøen. Mens det i dag er plen og annet grøntareal mellom boligene og sjøen, vil tiltaket medføre at det blir et trafikk- og anleggsareal mot sjøen.

Med det planlagte tiltaket er det tvilløst at trafikkstøyen i Lapphellvegen blir mindre og at støyen på framsida av Lapphellvegen 23 – 27 blir større. Hvor mye støyen øker for boligene vil avhenge av aktivitetsnivået og organiseringen av bygg og trafikk. Det foreligger støykart for dagens fabrikkanlegg og det viser at de aktuelle boligene ligger langt utenfor gul sone. Dette er også situasjonen med impulslyd og rentoner i støyen. Av dette materialet framgår det at ingen boliger er støyutsatt i dag.

Tiltakshaver opplyser at det planlagte anlegget vil ha containerramper vendt mot sørvest. I overskuelig framtid og ut fra den kapasitet fabrikkanlegget har, vil trafikken være en til tre og kanskje fire trailere per arbeidsdag som henter ferdiglastete containere. I tillegg vil det være inntransport av glass i mindre biler og trafikk til og fra bedriftens kontorer. På vinteren vil det naturligvis bli snøbrøyting og det kan påregnes noe maskinbruk ellers også.

Hvis disse opplysningene står seg regner kommunen det som utenfor enhver rimelig sannsynlighet at de tre boligene vil bli støybelastet i henhold til lov og forskrift. For beboerne som opplever endringen fra fri kontakt med sjøen til et asfaltert trafikkareal, kan det allikevel oppleves som en dramatisk endring.

Andre naboer vil ikke bli nevneverdig berørt av tiltaket og trafikkendringen. Noen boliger i Lapphellvegen og Oldervikvegen vil merke mindre trafikk og trafikkstøy. Vest for den nye atkomsten er det en næringseiendom som er regulert til boligformål, men ikke utbygd som regulert. Denne eiendommen vil få mer trafikk nærmere

Andre forhold

Detaljreguleringen medfører ikke endringer i andre forhold som ble omtalt ved planstart. Det gjelder naturmangfold, vannforvaltning, folkehelse og barn og unges interesser. For barn og unges interesser vil tiltaket innebære fordeler i og med at gammel bygningsmasse blir revet og forurenset grunn bli sanert. Alle de tre boligene vil ha like store tomter som før tiltaket. Risiko og sårbarhet er omtalt ovenfor.

Helt sørøst i planområdet langs gnr. 65 bnr. 76 og inn til Oldervikvegen, er grensa for industriarealet lagt der det faktiske industriarealet er avsluttet med stabbesteiner. Det lille arealet med bruksformålet Småbåtanlegg i sjø er i kommuneplanens arealdel gitt bruksformålet industri, men er opparbeidet som del av et småbåtanlegg. Arealet tas med i reguleringsplanen for å gi den aktuelle bruken lovlig hjemmel.

| | |
|--|--|
| | <p>Ved første gangs behandling av planutkastet foreligger det ikke en endelig avklaring av hva slags avløpsanlegg kommunen i framtida vil ha på gnr. 65 bnr. 38. Derfor tar planen høyde for at dagens anlegg kan bli videreført. Når den endelige avklaringen er gjort blir det opp til partene å avtalefeste de nødvendige rettighetene.</p> <p>Planen viser relativt store areal med bruksformålet Annen veggrunn – grøntareal. Ovenfor dagens fabrikkbygning er dette et areal som ligger klemt mellom to kommunale veger og er en del av vegarealet. Ovenfor de tre boligene i Lapphellvegen 23-27 er dette et bratt skråningsareal og delvis fjellskjæring. Dette arealet er et sideareal til vege og er tatt med for å knytte denne planen sammen med reguleringsplanen for fv. 808.</p> <p>Gnr. 65 bnr. 34 har sjøtomt og utfyllingen vil måtte skje over sjøgrunn som tilhører denne eiendommen. Normal prosedyre i et slikt tilfelle vil være at utbygger erstatter denne grunnen etter differanseprinsippet. Det vil si at eiendommen takseres før og etter utbygging og at prisen for sjøgrunnen settes lik verdidifferansen før og etter utbygging. Dermed kan verdien av sjøgrunnen bli langt høyere enn normal pris.</p> <p>Forrige gang at denne utbyggingen var aktuell kom ikke partene fram til frivillig avtale om erstatning. Dette kan skje igjen og da blir det aktuelt for kommunen å ekspropriere grunnen til fordel for utbygger. Dette gir plan- og bygningsloven regler for. Vedtaket om ekspropriasjon skal gjøres av kommunestyret og det er derfor aktuelt å legge den endelige planen fram for kommunestyret til behandling.</p> |
| <p>Økonomiske konsekvenser for kommunen</p> | <p>Avløpsanlegget er en egen sak som bygges ut og finansieres uavhengig av denne planen.</p> <p>En eventuell ekspropriasjon følger av at kommunen vedtar planen. Siden en plan vedtas for å iverksettes er også kommunen gitt verktøy for å sørge for at dette kan skje. Hvis kommunen må gå til ekspropriasjon av grunn og rettigheter til fordel for utbygger vil det normalt skje etter en avtale der kommunens kostnader dekkes av utbygger. Kommunen vil ikke stå i noe annet erstatningsansvar overfor den andre part enn det som framkommer gjennom ekspropriasjonen.</p> |
| <p>Diskusjon og konklusjoner</p> | <p>Utkastet til detaljregulering gir Trenor Vinduer nødvendige utvidelsesmuligheter uten at naboeiendommer blir ubeboelige. Boligtomtenes areal på land beskjæres ikke, men de får fabrikkplanlegget og trafikken nærmere inn på seg i sør og sørøst og utsikten reduseres mot sørøst. Med de undersøkelsene som er gjort, og de opplysningene som er gitt om forventet bruk, er det utenfor rimelig sannsynlighet at de aktuelle boligene blir støyutsatt i henhold til lov og forskrift.</p> <p>Rådmannen kan ikke se at planutkastet i seg selv har direkte økonomiske konsekvenser for kommunen. Rådmannen anbefaler at planutkastet legges ut til offentlig ettersyn.</p> |
| <p>Første gangs behandling</p> | <p>Vedtak: I henhold til plan- og bygningslovens § 12-9 legges utkast til detaljregulering for Sagvika på Hemnesberget ut til offentlig ettersyn. Frist for uttalelse settes til 13. juni 2012.</p> |
| <p>Uttalelser til planutkastet og behandling av dem</p> | <p>Tone og Klaus Husnes, 15.05, utdrag fra vedlagt uttalelse m/kommentarer:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) «...blir vi boende midt inne i et industriområde med den støy og ulempe dette innebærer med trafikk på begge sider. Vi mister tilgang til sjø og badehus samt store deler av utsikten». Kommentarer: a) Det er redegjort for dagens situasjon og antatte virkninger ovenfor. Sjø og den subjektive opplevelsen av støy blir større er det utenfor enhver rimelig sannsynlighet at området blir utsatt for mer støy enn lov og forskrift tillater. Planens bestemmelser om støyutslipp er også litt strengere enn det forskriften krever. b) Tilgangen til sjøen blir borte og dette blir økonomisk kompensert når sjøarealet erverves. Hvis partene ikke kommer fram til frivillig avtale om ervervet vil kommunen ha hjemmel til ekspropriasjon og dermed gjennomføring av ekspropriasjonstaksering. c) Planen har byggegrenser som viser at den aktuelle eiendommen får redusert utsikt mot sørøst. Mot sørvest og vest blir det ingen endring. 2) «Vi har registrert at et område 200-300 meter vestover i samme gaten, er |

omregulert fra industri til bolig for kort tid siden. Dette ser merkelig ut da det motsatte skjer nå på vår eiendom, og vi etterlyser en langsiktig plan for strandsonen...». Kommentar: Gjennom kommunedelplanen for Hemnesberget som omfatter hele strandsonen, er det gitt utbyggingsformål på alt areal som grenser mot sjøen vest for Oldervika. Det er ingen uttalte restriksjoner mot utfylling i sjø og det innebærer at dette overlates detaljplanleggingen. Når det gjelder omregulering av Lapphellvegen 19 fra industri til bolig, så er dette et tiltak som både kommunen og fylkesmannen aksepterte.

- 3) *«Vi ønsker ikke å være til hinder for Trenor vinduer as videre utvikling, men mener at det ikke er rettferdig at dette skal skje på vår og våre barns bekostning.».*

Kommentar: Trenor Vinduer as har vært lokalisert i Sagvika i 40 år og bedriften har utvidet både tomte- og bygningsareal i mange omganger. Bedriften har vist sterk konkurransekraft i markedet. Hvis bedriften ikke får nye utvidelsesmuligheter der den er, er det stor sannsynlighet for at den forvitrer og blir avvirket over begrenset tid. Dagens anlegg har så stor verdi at en flytting synes helt urealistisk. De som bor i nabolaget til vellykkete bedrifter må påregne slike konsekvenser som denne planen viser.

OVF v/Asplan Viak as, 01.06, utdrag.: *«OVF har på dette stadiet i planprosessen ingen merknader til høringsforslaget. Vi tar forbehold om at vi kan komme med ytterligere kommentarer og innspill og ber om å bli forelagt merknadsbehandling og vedtak i saken.»*

Kommentar: Det er ikke kommet inn merknader som berører OVF (grunneier). OVF v/Advokatfirmaet Harris DA blir orientert på vanlig måte om det endelige vedtaket og klageretten.

Nordland fylkeskommune, 12.06, utdrag.: *«Så langt vi kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regional politikk slik det blant annet fremkommer i fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer. ... Så langt vi kjenner til er planforslaget ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Fylkeskommunen vil derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt...»*

Fylkesmannen, 14.06, utdrag fra vedlagt uttalelse: *«Slik vi forstår planforslaget legger dette bl.a. til rette for etablering av nye boenheter i området for boligbebyggelse. ... I praksis åpner derfor planforslaget for etablering av ca. 4000 m² boligareal eller 30 til 40 boenheter. Etablering av nye boenheter i industriområdet bør ikke tillates. Erfaringer viser at boliger i eller i umiddelbar nærhet av industrivirksomhet medfører høye konfliktnivåer. ... Vi har imidlertid forstått at eventuelle nye boliger tenkes benyttet som overnatting for innleide arbeidstakere mv. I denne forbindelse ber vi om at det benyttes annet arealbruksformål enn boliger. Eventuelt må det settes bestemmelse om at det ikke tillates etablert nye boenheter i området.»*

Kommentar: For å imøtekomme fylkesmannens merknad er det i samråd med utbygger lagt inn et areal mot Lapphellvegen med det generelle arealbruksformålet næringsbebyggelse og en presisering i bestemmelsene hva dette innebærer. Dette gir anledning til å ha bygninger på arealet der innleide arbeidstakere kan overnatte og oppholde seg. Arealet kan også brukes til kontor, industri og lager. For det gjenværende boligarealet (gult) er formålet endret fra det generelle boligbebyggelse til det mer spesielle frittliggende boligbebyggelse. Dette er i realiteten et forbud mot å etablere nye boenheter på dette arealet

Diskusjon og konklusjoner

Merknaden fra fylkesmannen er innarbeidet både i plankartet og i bestemmelsene. I bestemmelsene er det ellers gjort noen redaksjonelle endringer som ikke har betydning for det reelle innhold. Når dette er gjort bekrefter uttalelsene at planen står på trygg planfaglig og juridisk grunn.

Tone og Claus Husnes ønsker ikke at denne planen vedtas med de tiltakene den åpner for, fordi konsekvensene for deres del blir for negative. Disse konsekvensene har vært kjent for kommunen som planmyndighet helt siden det ble fattet vedtak om planstart. Avveiningen mellom en industribedrifts utviklingsmuligheter og interessene til to boligeiendommer i det

nære nabolag er godt dokumentert i planutredningen. Kommunens syn er at bedriftens interesser veier tungt og at de to boligeiendommene ikke utsettes for utslipp eller andre virkninger som gjør dem ubeboelige. Lokaliteten vil fortsatt tilby god bokvalitet.

For gjennomføring av planen må Trenor Vinduer erverve sjøareal fra gnr. 65 bnr. 34/Tone og Claus Husnes. Hvis det ikke kommer i stand en frivillig avtale om overdragelse må det iverksettes ekspropriasjon for å gjennomføre planen. I så fall vil kommunen måtte gå til ekspropriasjon til fordel for Trenor Vinduer AS etter en nærmere avtale. Hjemmel til ekspropriasjon må behandles av kommunestyret i egen sak.

Rådmannen anbefaler at foreliggende planutkast vedtas.

**Andre gangs
behandling**

Vedtak KST-sak 88/13: Detaljregulering for Sagvika med kart og bestemmelser, planID 2012003, vedtas som reguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.