

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/00932-15
Saksbehandler Håvard Stensønes

Reguleringsplan for Bøfjorden sag - første gongs behandling

| Saksgang | Møtedato | Saknr |
|--|------------|-------|
| 1 Hovudutval for miljø, areal og teknikk | 28.06.2023 | 29/23 |

Hovudutval for miljø, areal og teknikk har behandlet saken i møte 28.06.2023 sak 29/23**Forslag**

Hovudutval for miljø, areal og teknikk arbeidde seg fram til følgjande endringsforslag:

Endringar i plankart:

Første pkt. blir endra til: Byggegrensa mellom industri og bustad i nord er 6 meter.

Andre pkt. blir endra til: Byggehøgde blir satt til maks kote 15,5 moh.

Votering

Innstillinga frå kommunedirektøren med endringsforslaga vart samrøystes vedteke.

Hovudutval for miljø, areal og teknikk sitt vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10 blir reguleringsplan for Bøfjorden sag lagt ut til offentlig ettersyn

Endringar i plankart:

- Byggegrensa mellom industri og bustad i nord er 6 meter.
- Byggehøgde blir satt til maks kote 15,5 moh.

Saka er vurdert etter naturmangfaldlova

Reguleringsplan for Bøfjorden sag - første gongs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10 blir reguleringsplan for Bøfjorden sag lagt ut til offentlig ettersyn

Endringar i plankart:

- Det blir teke inn eit vegetasjonsbelte på 7 meter mellom industri og bolig, byggegrensa blir flytta tilsvarande.
- Byggehøgde blir satt til maks 7 meter nord for avkjørsel som vist i skisse.

Saka er vurdert etter naturmangfaldlova

Saksopplysninger

Surnadal kommune har motteke planforslag for utviding av Bøfjorden sag. Bøfjorden Sag AS var etablert i 1997 og har 13 tilsette. Sagbruket har komplett foredlingsanlegg, med saglinje, tørking, tørrkløyving, høvling og skavelinje for takås-produksjon. Sagbruket leverer hovudsakleg lafteplank og takåsar, men også nisjeprodukt som ikkje er tilgjengelege i standard trelast-sortiment, som til dømes tredekk til offshoreindustrien.

Plana er utarbeidd av plankonsulent Åse Bergset. Plandokumenta består av plankart, planomtale, planbestemmelsar og risiko- og sårbarheitsanalyse.



Figur 1 Kart som viser Bøfjorden sag

Det var gjennomført oppstartsmøte med Surnadal kommune 13.09.2022. I møtet vart det gjennomgått tema som er vurdert særleg viktige for planarbeidet:

Tema som vil få særleg fokus i reguleringsplana:

Støy og nabobygningar: Planomtalen må innehalde støyvurderingar. Det kan bli behov for støyskjerming mot bolighus nord for planområdet. Det bør settast av eit grøntareal mellom bolig og industriområdet.

Trafikkforhold: Plassering og utforming av avkjørsel frå fylkesveg. Det er viktig at eventuell ny avkjørsel kjem i tilstrekkeleg avstand frå nabo i nord. Det er i dag to avkjørslar til bedrifta. Dersom det blir planlagt ny avkjørsel bør den eine av dei eksisterande avkjørslane stengast.

Grunnforhold: Dersom det er planlagt utviding av industriareal mot sjø vil det bli stilt krav om geoteknisk vurdering av tiltaket.

Naturmangfald: Sikring av kanten mot Settemselva må vurderast opp mot naturmangfaldverdiane i området. Planbestemmelsane må innehalde krav til utforming av areal mellom elva og industriområdet.

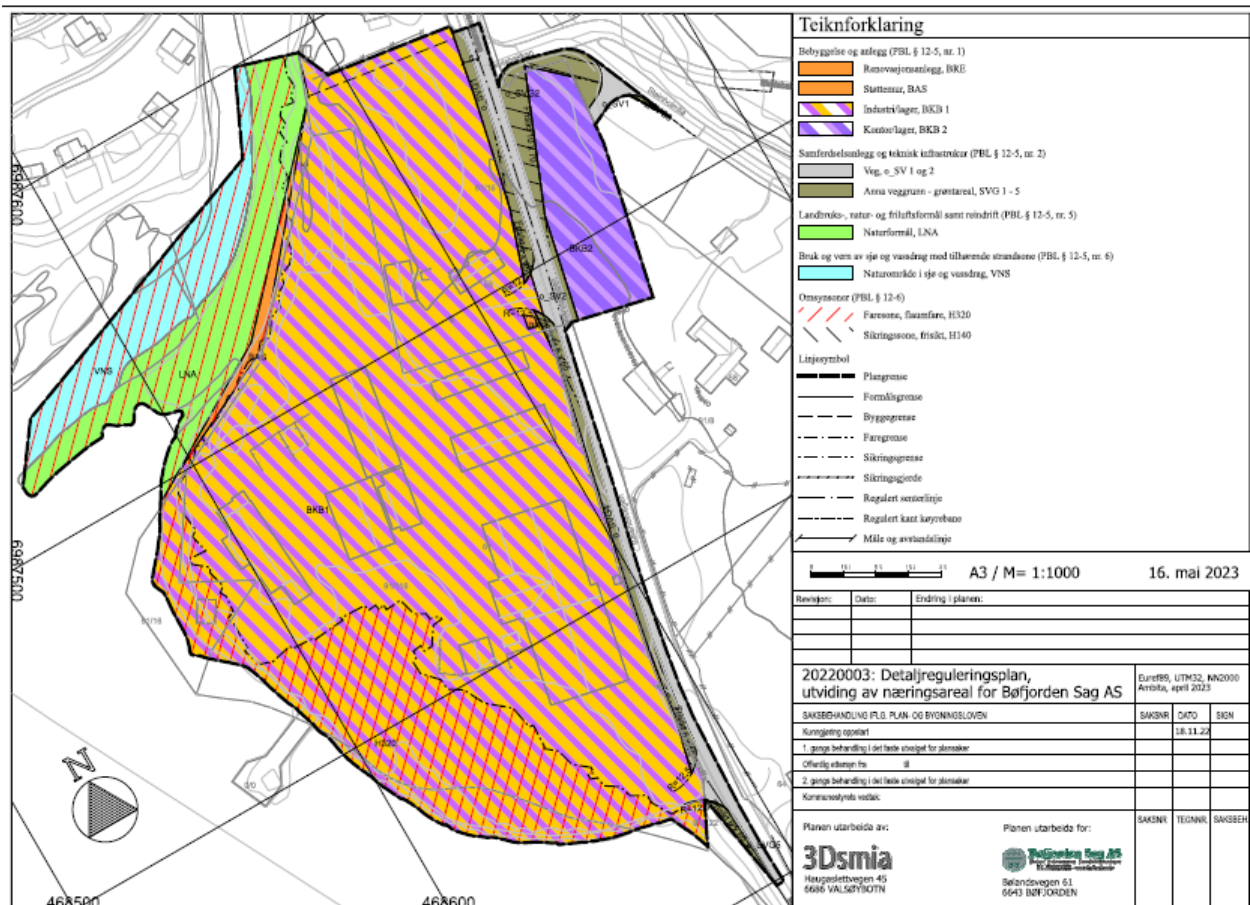
Byggehøgde og grad av utnytting: Planbestemmelsane må klargjere utnyttingsgrad og tillatt byggehøgde.

Figur 2 Frå oppstartsmøte mellom Surnadal kommune og plankonsulent

Det var varsla oppstart 28.11.2022, med frist for innspel 23.12.2022. Innspel til planarbeidet følger vedlagt og er teke inn og kommentert i planomtalen.

Planforslaget inneheld forslag til utviding av industriområdet mot nord og aust, samt at eit område der det tidlegare sto eit naust er teke inn i plana. Det er i tillegg foreslått ei mindre utfylling mot settemselva for å tilrettelegge for ein rettare kant som gjer at industriområdet kan utnyttast betre.

Bakgrunnen for reguleringsplana er å få betre logistikk på sagbruket. I dag er kontorlokale og parkering for ansatte og besøkande midt i produksjonsområdet, og det er ønske om å flytte dette til eit eige område. Bøfjorden sag har kjøpt eigedomen 91/16 nord for sagbruket. 91/16 har teigar på begge sider av fylkesvegen, og det er ønske om også å vise austre del av planområdet til lagerareal.



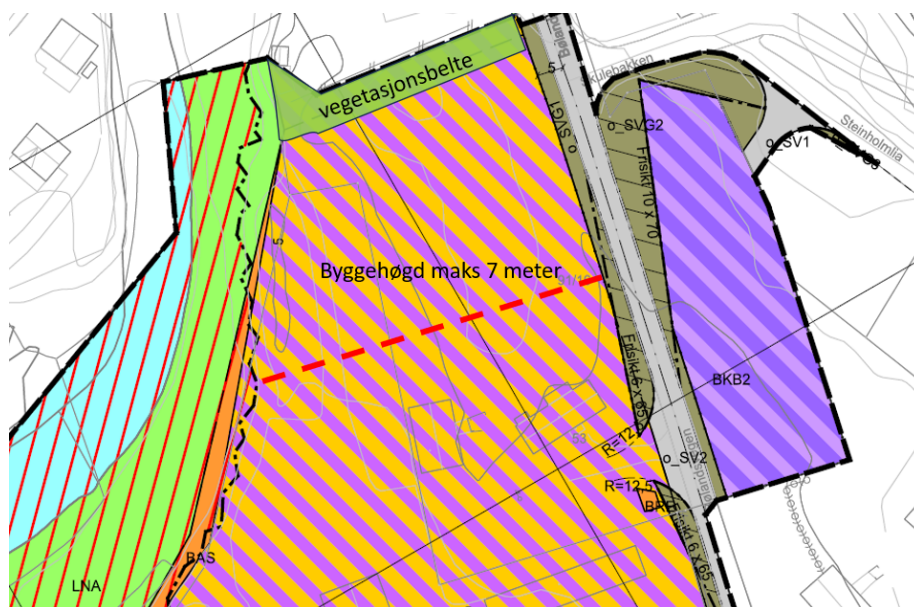
Figur 3 Innsendt forslag til reguleringsplan for utviding av Bøfjorden sag

Vurdering Gjeldende plan for området



Store deler av området er vist som industriareal i kommuneplanen sin arealdel. Det nedlagte gardsbruket er vist som boligformål. Tiltaket er dermed delvis i strid med kommuneplanen sin arealdel. Kommunedirektøren har likevel gjeve klarsignal for å sette i gang med reguleringsplan for området. Dette er begrunna med at bedrifta har stort behov for meir areal, og det er viktig å tilrettelegge for gode rammevilkår og utviklingsmoglegheit. Det er ikkje ønskeleg å tilrettelegge for nye boligar heilt inntil sagbruket.

Hensyn til eksisterande boligar i området



Utvidinga av industriarealet er vist heilt til tomtegrensa i nord med ei byggegrense på 4 meter. I oppstartsmøtet ba kommunen om at bør settast av eit grøntareal mellom sagbruket og bustaden i nord. Dette er ikkje teke inn i plana. Kommunedirektøren foreslår at plankartet blir endra ved å ta inn eit vegetasjonsbelte på 7 meter for å skape

meir avstand mellom bolig og industri. For støydemping bør det settast opp gjerde i tillegg, da vegetasjon har begrensa eller ingen reduksjon på støy. Det blir i tillegg foreslått lågare byggehøgdi i området lengst nord i ei breidde på 40 meter frå eigedomsgrensa. Byggehøgdi blir her foreslått satt til maks 7 meter.

Friluftslivsinteresser

Dei allmenne friluftslivsinteressene i området er knytt til Settemselva og spesielt i strandsona ved utløpet av elva. Planforslaget tek godt hensyn til elva sitt sideareal, og vil ikkje påverke desse negativt etter kommunen si vurdering.

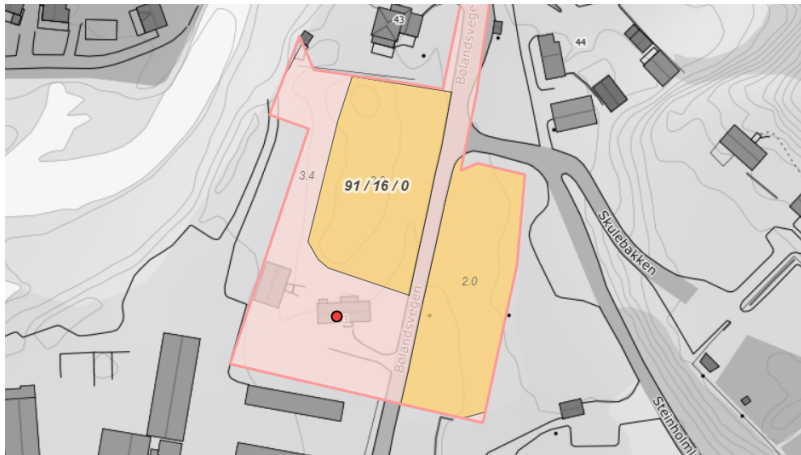
Trafikkforhold

Det er vist endring i avkjørslar til sagbruket. Ein er flytta nordover og den andre sørover. Siktforholda er godt ivareteke. Bølandsvegen har liten trafikk, og dersom det blir kontor og lager aust for vegen vil det ikkje føre til negative følger for mjuke trafikantar eller trafikkavviklinga for øvrig. Arealet aust for Bølandsvegen er tiltenkt midlertidig lagerplass, for bruk i periodar med mykje materialar inne på sagbrukstomta. Reguleringsmessig må arealet på austsida behandlast likt med det på vestsida, da det er umuleg å sette tidsavgrensing eller beregne kor ofte det er behov for ekstra areal. Erfaringsmessig vil det som er omregulert bli teke i bruk til formålet fullt ut.

Barn og unge sine interesser

Barn og unge sine interesser er vurdert knytt til friluftsliv, trafikkikkerheit og nærliggande boligar. Dette blir godt ivareteke i plana i tillegg til dei endringane som er foreslått av kommunedirektøren.

Landbruk



Plana legg opp til ei omdisponering av om lag 4 dekar areal vist som dyrka mark. Areal vest for Bølandsvegen har ikkje vore hausta på fleire år og det er sterk gjengroing. Aust for vegen har teigen tidvis vore nytta til beite. Dyrkamarka er inneklemt mellom vegar, bolig og industri og er vurdert til å kunne omdisponerast til formålet i tråd med grunneigar sin plan.



Figur 4 Bilde frå google.com/maps

Naturmangfald

Settemselva med kantsone og vegetasjonsbelte er viktig å ta bevare urørt. Settemselva er særskilt viktig for sjøaure. Plana tek omsyn til dette. Utfyllinga som er planlagt går i søkk i terrenget, i ein sone eit godt stykke frå kantvegetasjonen og vassdragsbeltet. Det er ikkje foreslått endringar i sonen mellom sagbruk og sjø i vest.

Kommunedirektøren støttar vurderingane gjort i planomtalen:

3.5.1 Vurderinga av planen opp mot Naturmangfaldlova kapittel 2, §§ 8-12

Vi har vurdert planen og en realisering av den opp mot Naturmangfaldlova kapittel 2, §§ 8-12:

§8: Det er ingen registreringar av sjeldne eller uønskte arter innanfor planarealet på www.naturbase.no. Areal er lite, tidlegare nedbygd og arrondert, og kunnskapsgrunnlaget er godt.

§9: Vi meiner kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg for arealbruken.

§10: Den samla belastninga på «økosystemet» er liten. Planarealet er lite, og arealet er nedbygd/oppdyrka/gjengrodd i dag. Utbygginga kjem ikkje i konflikt med Settemselva eller vegetasjonsbeltet langs elva.

§11: Vi meiner at miljøforringelsen er ubetydeleg for dette tiltaket, sidan arealet er lite, og utbygd frå før.

§12: Prosjektet har ikkje kjende samfunnsmessige kostnader, men samsvar med mål om satsing på skogbruk og auka bruk av treverk og massivtre som byggematerial for å binde CO₂.

Kulturminne

Det er gjennomført kulturminneregistrering, men ikkje gjort funn i området.

Risiko- og sårbarheit

Det er to forhold som er kommentert i ROS-analysen:

Flomfare ved Settemselva: Kommunen støttar vurderingane som er gjort. Sagbruket har planlagt sikring av sitt areal mot Settemselva.

Stormflo/havnivåstigning: Bestemmelsane i kommuneplanen sin arealdel blir teke inn som eit avbøtande tiltak.

Samla vurdering

Kommunedirektøren meiner det er positivt at Bøfjorden sag er i god utvikling og har behov for meir plass i tillegg til at det blir planlagt interne endringar i logistikken som fører til betre arealutnytting inne på sagbruket. Planforslaget blir lagt ut til offentleg ettersyn med mindre endringar: Etablering av vegetasjonsbelte mot nord, samt differensiert byggehøgde i industriområdet.

Vedlegg

2022003_Føresegner_16mai2023

2022003_Planomtale_16mai2023

2022003_Vedlegg_1_ROS_11042023

20220003_Plankart_A3_16mai2023

20220003_Vedlegg_5_innspel

Vedlegg_2_Situasjonsplan_28mars23

RETT UTSKRIFT

DATO 6.juli.2023