

**SAKSUTSKRIFT**

Arkivsak-dok. 20/02555-9  
 Saksbehandler Håvard Stensønes

**Reguleringsplan Pipelife AS - første gangs behandling**

| Saksgang                                 | Møtedato   | Saknr |
|--|------------|-------|
| 1 Hovudutval for miljø, areal og teknikk | 25.05.2022 | 24/22 |

**Hovudutval for miljø, areal og teknikk har behandlet saken i møte 25.05.2022 sak 24/22**

**Votering**

Innstillinga frå kommunedirektøren vart samråystes vedteken.

**Hovudutval for miljø, areal og teknikk sitt vedtak**

Reguleringsplan for utviding av industriareal for Pipelife AS blir lagt ut til høyring og offentleg ettersyn med følgande endringar:

Planbestemmelser får følgande tilleggspunkt:

- Maks lagringshøgd på utelager er 3,5 meter.

Endring i plankart: Byggegrense mot aust blir vist 1 meter frå eigedomsgrense/plangrense

Saka er vurdert etter naturmangfoldlova

## Reguleringsplan Pipelife AS - første gangs behandling

### Kommunedirektørens innstilling:

Reguleringsplan for utviding av industriareal for Pipelife AS blir lagt ut til høyring og offentleg ettersyn med følgende endringar:

Planbestemmelser får følgande tilleggspunkt:

- Maks lagringshøgd på utelager er 3,5 meter.

Endring i plankart: Byggegrense mot aust blir vist 1 meter frå eigedomsgrense/plangrense

Saka er vurdert etter naturmangfoldlova

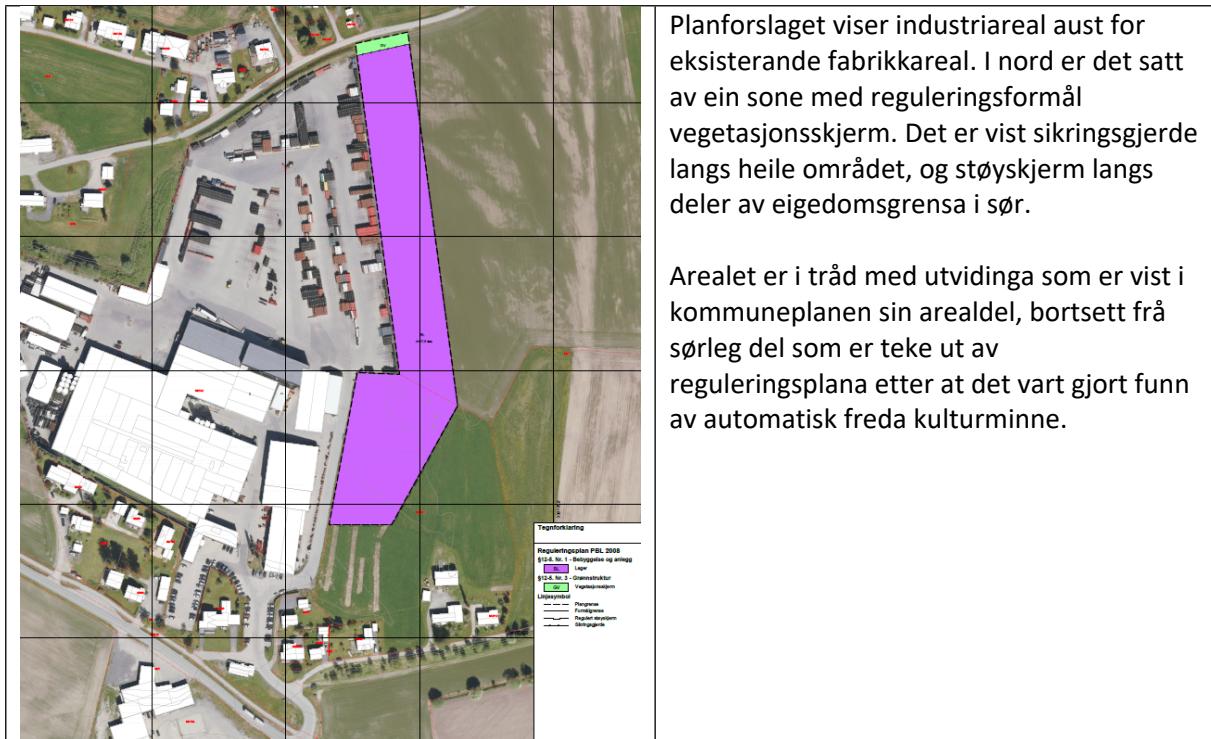
### Saksopplysninger



Figur 1 Planområde vist med rød strek

Suconsult AS har på vegne av Pipelife AS fremma forslag til reguleringsplan for utviding av industriareal på gnr/bnr 68/1 og 68/58. Plana følger opp kommuneplanen sin arealdel der det er avsatt areal til framtidig utviding. Formålet med plana er å legge til rette for mer lagerplass for rør ved fabrikken. Det blir i dag nyttet eit eksternt lager i Røtet, og det er intensjon om å samle lagerkapasiteten innafor fabrikkområdet for å oppnå betre logistikk for ytterlegare vekst. Det er i følge fabrikksjef ikkje planar om å sette opp bygningar innanfor området. Det er ønske om å sette opp enkelte lysmaster, som i resten av industriområdet.

### Planforslaget



## Vurdering

### Innkomne merknader

Planomtalen inneholder ei oppsummering av alle innkomne innspel og merknader i samband med planoppstart. Tiltakshaver har delvis teke omsyn til merknader som er kome inn. Statsforvaltaren i Møre og Romsdal har ikkje sendt uttale til planoppstarten. Kommunen har vore i kontakt med Statsforvaltaren og etterspurt innspel, men det er ikkje sendt noko til kommunen.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidd risiko- og sårbarhetsanalyse for reguleringsplana som følger som vedlegg i saka. Støy er identifisert som eit tema som er fulgt opp i plana, ved at det er planlagt støyskjerm på sørlege deler av planområdet for å skjerme naboar i sør. I nord er det teke inn vegetasjonsskjerm og jordvoll mot bolighusa, slik det er bygd langs eksisterande lagerområde.

### Næringsvurdering

Pipelife opplever stor vekst og har behov for meir areal. Bedrifta har dei siste åra bygd opp fleire bygg i samband med rørproduksjon og gjort store endringar på sitt fabrikk- og lagerområde.

Pipelife nyttar i dag et eksternt lager i Røtet for lagring av rør. Transporten dette genererer til/frå Syltbakken er både økonomisk og miljømessig lite bærekraftig for bedrifta. I tillegg skaper det ei unødvendig trafikkbelastning for lokalmiljøet mellom Syltbakken og Røtet.

Pipelife leverer enkelte dagar over 30 vogntog med rør og deler. Det er utfordrende for bedrifta å få dette til, uten at det resulterer i lange ventetider for enkelte sjåfører. For å bedre utnyttelse av materiell og mannskap er det planlagt å bruke semivogner som blir lagra på fabrikken. Utvidinga av lagerarelet vil delvis nyttast til dette formålet, medan resten blir rørlager.

Det blir vurdert som positivt at Pipelife får samla sin lagerkapasitet innanfor fabrikkområdet. Dette vil føre til mindre tungtrafikk mellom fabrikkområdet og lager i Røtet.

## Teknisk infrastruktur

Det er ikkje planlagt nye avkjørslar frå fylkesveg eller anna infrastruktur i området. Kommunen har ingen tekniske anlegg i det planlagte området.

## Omkringliggende bebyggelse

I nord er fabrikkarealet skilt frå boligområde med ein jordvoll og vegetasjonsskjerm. Dette er allerede etablert langs dagens lagerplass og er tenkt vidareført austover. Det er ingen merknader frå naboor her.



Figur 2 dagens situasjon. Pipeline til venstre for jordvollen

I sør er det lengre avstand frå bolighusa (ca 75 meter) og fram til det utvida industriarealet. Arealet har vorte redusert i størrelse etter gjennomføring av arkeologiske registreringar. Det har kome ein merknad frå nabo i sør som etterspør på kva måte planforslaget tek hensyn til naboor. Utsyn, støy og redusert verdi på eigedom er nevnt i merknaden. Med såpass stor avstand til bolighus, og avbøtande tiltak i form av jordvoll og støyskjermar meiner kommunen at beboarar både i nord og sør er godt ivareteke i plana. Så lenge det er utført gode avbøtande tiltak kan kommunen ikkje sjå at utvidinga av industriområdet får direkte innverknad på verdien av naboeigedomane.

## Landskapsverknader

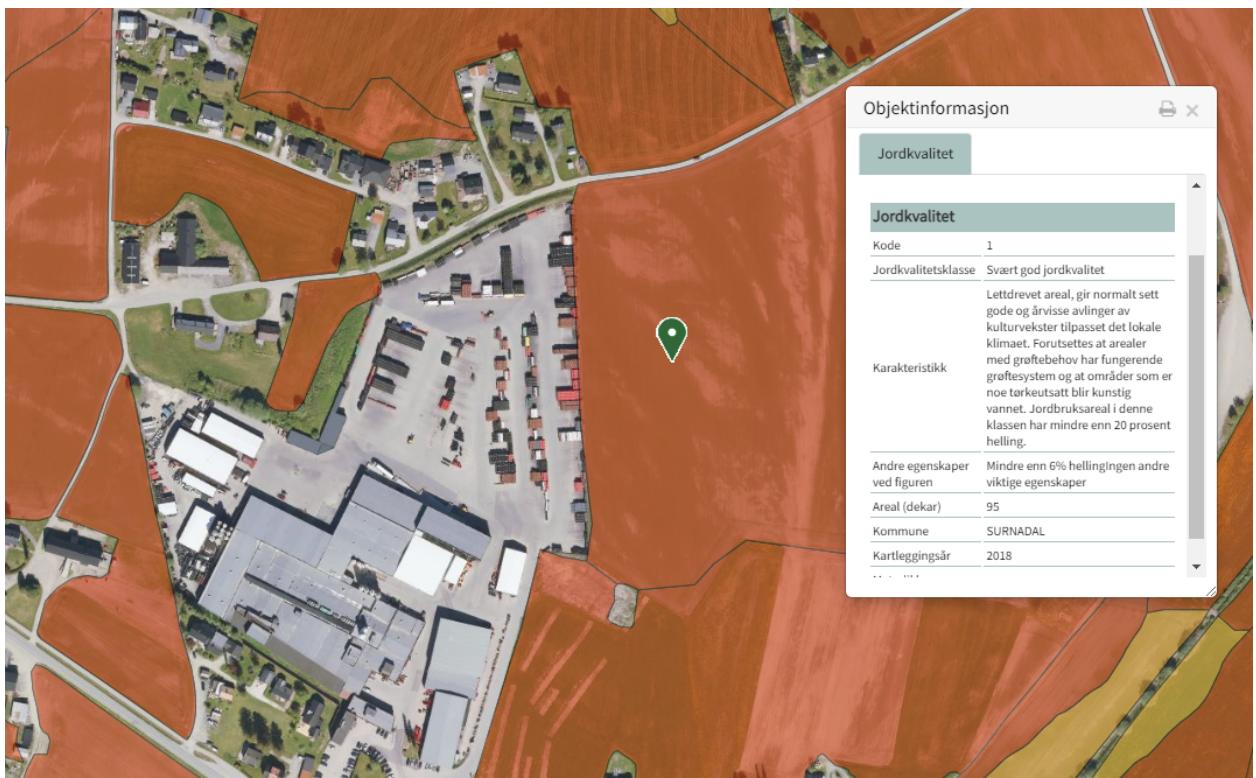
Tiltaket er ei utviding av lagerområdet austover, og vil framstå som ei naturleg utviding av industriarealet. I og med at det ikkje er tillatt lagring høgare enn 3,5 meter vil området ikkje verke dominerande på det omkringliggende jordbruksarealet.

## Jordbruksfagleg vurdering

I forventningsbrevet frå Statsforvaltaren står det at det totale antall dekar omdisponert areal i heile fylket ikkje skal overstige 200 dekar pr år. For Surnadal sin del vil dette utgjere ca 11 dekar pr år basert på antall dekar dyrka jord samanlikna med resten av fylket.

Kommunen har i fleire år hatt lite omdisponering av dyrka jord som følge av reguleringsplaner og dispensasjonar. Enkelte gonger er det imidlertid ingen alternativ, og omdisponeringa bør tillatast basert på ei heilheitsvurdering. Arealet er avsatt i kommuneplanen sin arealdel, da det ikkje finst gode alternativ for bedrifa å vidareutvikle seg utan at det går på bekostning av den nærliggande dyrkjorda.

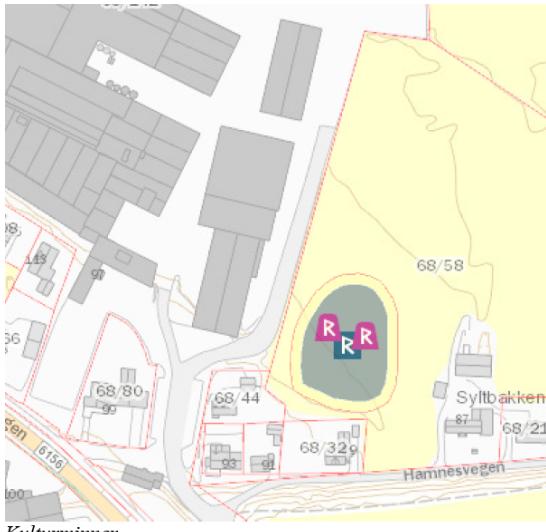
Det blir vurdert som sterkt negativt at plana legg opp til omdisponering av 17,6 dekar dyrka jord av svært god jordkvalitet til industriformål. Kommunen har difor krevd at det blir satt krav om avbøtande tiltak. All dyrkjorda skal takast vare på og nyttast til nydyrkning eller jordforbetring på jordbruksareal. Det er teke inn ein planbestemmelse som sikrar dette.



Figur 3 jordsmonnkartlegging viser svært god jordkvalitet [www.kilden.nibio.no](http://www.kilden.nibio.no)

Kommunen vil foreslå at byggegrensa og dermed grense for lagring av rør blir flytta til 1 meter frå eideomsgrensa. Dette vil føre til mindre skygge på landbruksarealet når sola står i vest. Pipelife har akseptert ei slik endring som er sett som vilkår før utlegging til offentleg ettersyn.

#### Kulturminne



Det er utført kulturminnekartlegging i området, og det er gjort funn frå tidligromersk tid. Planområdet er redusert i storleik som følge av funn av den automatisk freda kulturminna.

Kulturminner

#### Barn og unge sine interesser

Omsøkt areal er dyrka jord, og dermed ikkje tilgjengeleg for allmennheten. Det kan opplevast som visuelt negativt for barn og unge i nabolaget at fabrikken blir utvida. Dei avbøtande tiltaka for å redusere støy til bolighusa vil kunne gi eit betre visuelt inntrykk, ved at fabrikkområdet blir skjerma.

#### Naturmangfoldloven

Vurderingar i forhold til naturmangfoldlova §§ 8 – 12.

Området er i dag nytta til jordbruksproduksjon. Det er dermed lite variert naturmangfold innanfor planområdet som er nytta til gras- og kornproduksjon. Området er, som resten av landbruksarealet i nedre Surnadal nytta som kvile- og beiteområde for trekkfuglar, spesielt grågås.

### **Samla vurdering**

Det er positivt at Pipelife er i god utvikling og treng meir areal. Reguleringsplanforslaget er i tråd med område avsatt i kommuneplanen sin arealdel, bortsett frå søndre del som er teke ut grunna funn av kulturminner. Bortsett frå omdisponeringa av dyrka jord er det ikkje kome fram negative følger av planforslaget. Dei avbøtande tiltaka med å ta vare på matjorda vil kompensere noko av dei negative følgene av omdisponeringa.

### **Vedlegg**

- [0229 - Planbeskrivelse.docx](#)
- [0229 - Reguleringsbestemmelser.docx](#)
- [0229 - ROS-analyse.docx](#)
- [0229 - Varsel om oppstart av planarbeid - Pipelife AS.pdf](#)
- [0229\\_f\\_plan\\_reguleringsplan-A1.pdf](#)
- [Arkeologisk registreringsrapport - Utvidelse av industriområde for Pipelife As i Surnadal kommune.PDF](#)
- [Iver Magne Nes - Merknader Planinitiativ Pipelife AS.pdf](#)
- [Mattilsynet - UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID - PIPELIFE SURNADAL KOMMUNE.pdf](#)
- [Møre og Romsdal fylkeskommune - Surnadal kommune - detaljregulering - reguleringsplan - Pipelife AS industriområde - gnr 68\\_1 og 58 - fråsegn til varsel om oppstart.pdf](#)
- [Protokoll oppstartskonferanse –PIPELIFE.pdf](#)
- [Statens vegvesen - Uttale til varsel om oppstart av planarbeid - Pipelife As - utvidelse av industriområde i Surnadal kommune.pdf](#)
- [Steinar Heggset - 21.01.28\\_Merknader\\_Pipelife\\_reguleringsplan\\_Heggset.pdf](#)

RETT UTSKRIFT  
DATO 1.juni.2022