

Dykkar ref.: 200530 Vår ref.: P1686 Dato:29.04.2022

Detaljregulering for SalMar Genetics AS, Vågstranda – merknadsvurdering etter offentlig ettersyn

Detaljplan SalMar Genetics AS, Vågstranda, vart etter vedtak PS-64/21 lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 10.11.2021 – 22.12.2021. Utdrag av merknadane med vurdering under:

Etter offentlig ettersyn er det gjort endringar i plandokumenta, hovudendringane er:

- Vurdering av strandsona
- Kompenserande tiltak:
 - Mindre bruk av friområde
 - Omdisponering av utbyggingsareal (bustadformål) til friområde - FRI
- Rekkjefølgjekrav om opparbeiding av FRI, med utstyr
- Sikring av ny tilkomst til strandsona, rekkjefølgjekrav om opparbeiding
- Nye 3D frå bakkenivå frå eigedomar/himmelretningar
- Gesimshøgde nytt bygg er redusert til 8 m over gjennomsnittleg terreng
- Byggjegrense er trekt lenger mot nord, ikkje inngrep i skråning mot sør

Kystverket, (KV) datert 09.12.2021

Kystverket har ikkje avgjerande merknadar til planutstrekning og formålsbruk, planen kan eigengodkjennast av kommunen slik den ligg føre.

KV tilrår at det i føresegnene blir sett krav om at fyllingsfot ikkje skal strekkje seg utanfor regulert kaifrontline, og gjerne med djupnetal ved kaifrontlinje, oppgjeve i lågaste astronomiske tidevatn (LAT).

Planen ligg i kommunalt sjøområde slik det er definert i hamne og farevasslova. Nye tiltak i/ved sjøområdet handsamast av lokal hamnemynde, Molde og Romsdal hamn.

Vurdering:

Føresegnene er oppdatert med at fyllingsfot ikkje skal strekkje seg utanfor regulert kaifrontline. Det blir ikkje oppgjeve djupnetal i føresegnene, opphavlege sjøbotn blir ikkje endra.

NVE, datert 12.12.2021

Områdeskred av kvikkleire

Planområdet ligg ved sjøen under marin grense. Temakartet Aktsemd marin leire syner moglegheit for samanhengande førekomst av marin leire. Der det er marin leire kan ein ikkje utlukke førekomstar av kvikkleire.

ROS-analysen omtalar fare for kvikkleireskred slik; Det er gjennomført grunnundersøking av området, ikkje funn av sprøbrotmateriale.

NVE har fått datarapportar frå området, det er gjennomført 8 totalsonderingar i planområdet. Desse syner at grunnen til fjell består av grove massar av sand og grus. Ei grunnundersøking om lag 200 m aust for planområdet syner liknande resultat. Det blir registrert at det ikkje er kvikkleire i området. I følgje rettleiar 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireksre må ein og vurdere om planområdet kan liggje i utløpsområdet for kvikkleireskred. Denne vurderinga manglar. Før planen vert slutthandsama rår NVE til at dette vert gjort.

Utfylling i strandsona kan utløyse skred

Planområdet ligg ved sjøen. Den inneber mellom anna tiltak i strandsona og utfylling i sjøen. I NVE rettleiar 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred er det eit eige kapittel om aktsemd i strandsona. Der står det at det kan vere svært vanskeleg å sjå konsekvensane av ei lokal overbelastning i sjø, og at skred i sjø kan utløysast i alle typar lausmasse. Difor rår rettleiaren til at det alltid vert gjennomført grunnundersøkingar og geoteknisk detaljprosjektering for å vurdere skredfare og stabilitet for tiltak i strandsona. NVE er nøgde med at det sett krav i føresegnene til geoteknisk prosjektering av mellom anna utfylling i sjø.

Flaum og erosjon

Det er vurdert flaum- og erosjonsfare i Reistadelta. Flaumsonekartet syner at 200 års flaum med 20 % klimapåslag held seg på plass i elveløpet. Det er utarbeidd kart som syner området der elvebreidda bør erosjonssikrast for å oppnå tilstrekkeleg tryggleik mot erosjon som kan tru eigeiendomen.

I plankartet er faresona for flaum frå elva nytta til å avgrense omsynssone H320_2 Flaumfare i plankartet. H320_1 syner fare for stormflo.

NVE er nøgd med at det er sett krav i føresegnene til erosjons- og flaumsikringstiltak før det kan gjevast løyve til bygningstiltak innanfor planområdet.

Ålmenne interesser i vassdrag

Elvestrengen er regulert til V1 og V2 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner. Delar av strandsona på austsida av elva er regulert til V – Naturområde i sjø og vassdrag. Det kan sjå ut som desse er bytta om.

Føresegnene som opnar for flaum- og erosjonstiltak i elvestreng og kantsone meiner NVE er litt vide. NVE rår til å avgrense desse til å opne for erosjonssikringstiltak der (føresegnsområdet) det er påvist trong for det, og at det er høve til å ta ut masse i elva etter flaum slik flaumrapport påviser trong for. Då elva fører anadrom laksefisk oppmodar NVE til å setje krav i føresegnene om at det i samband med erosjonssikring og oppreinsking etter flaum ikkje må etablerast vandringshinder.

Vurderingar:

Nytt bygg er trekt lenger mot nord og det vil bli gjort mindre inngrep i skråning.

Har sjekka formåla, det skal vere rett. Føresegnene er justert i høve merknad om tiltak i elva.

NTNU Vitenskapsmuseet, datert 15.12.2021

NTNU Vitenskapsmuseet vurderer at det er potensial for kulturminne under vatn i sjøområde ved planområdet, men ser på faren for konflikt med slike som relativt liten. Det vil derfor ikke være nødvendig å gjennomføre ein marinarkeologisk synfaring av planområdet. Det blir understreka at det ikke er gjort marinarkeologisk registreringsarbeid i området tidlegare, og at ein derfor ikke kan sjå vekk at det eksisterer kulturminne under vatn her. Det blir anmoda om at tiltakshavar utviser aktsemd ved gjennomføring av arbeidet.

NTNU Vitenskapsmuseet har dermed ikke noko merknad til planen slik den ligg føre, men minner om meldeplikta. Dette medfører at dersom det blir oppdaga kulturhistorisk material som kan vere freda eller verna av loven her (keramikk, glas, vrakdelar etc.) må arbeidet straks bli stoppa og Møre og Romsdal fylkeskommune eller NTNU Vitenskapsmuseet bli varsla. Tiltakshavar pliktar å varsle den som skal utføre arbeidet om dette, men står sjølv ansvarleg for at dette blir halde.

Ber derfor om at følgjande blir teke med i føresegnene: Dersom det under arbeid i tiltaksområdet blir gjort funn av kulturminne under vatn som er freda eller verna i medhald av Lov om kulturminne §§ 4 eller 14, skal arbeidet straks stoppe og Møre og Romsdal fylkeskommune eller NTNU Vitenskapsmuseet varslast omgåande.

Vurderingar:

Føresegnene blir oppdatert.

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 17.12.2021

Bygda Vågstranda vart overført frå Rauma kommune til Vestnes kommune med verknad frå 01.01.2021. Gjeldande overordna arealdel for dette området er derfor kommunedelplanen for Vågstranda, vedteke i Rauma kommunestyre 01.08.1995. Planen er med andre ord tilårskomen, men likevel rettsleg bindande for arealbruken.

I det oversendte planframlegget er det under vurderingane i ROS-analysen punkt 6.7 gjeve uttrykk for at ein under planlegginga har vore usikker på grensa mellom kommunedelplanen arealformål, friområde og næringsområdet A1.

Dersom det er strid mellom privatrettslege avtalar og gjeldande planar i medhald av pbl., er det likevel planen som styrar arealbruken.

FK har gjennomført ei overlagsanalyse med flyfoto frå Rauma 1971 og 2014, og raster av KDP Vågstranda 1995. Ut i frå denne analysen er byggjeområdet A1 i overordna plan alt utbygd/opparbeidd. Ei utviding av byggjeområdet vidare vestover vil måtte skje på areal fastsett som friområde. Det er derfor ikke noko godt grunnlag for konklusjonen i ROS-analysen. Planomtalen nemner ikke friluftsliv i det heile, noko som er mangelfullt i seg sjølv, i og med at planframlegget i det minste grensar til friområde i annan plan. Inntil tilhøvet til friluftinteressene er gjort greie for i planomtalen, er det motsegn til planen på grunn av manglande utgreiing i planomtalen.

Friluftsliv/barn og unge

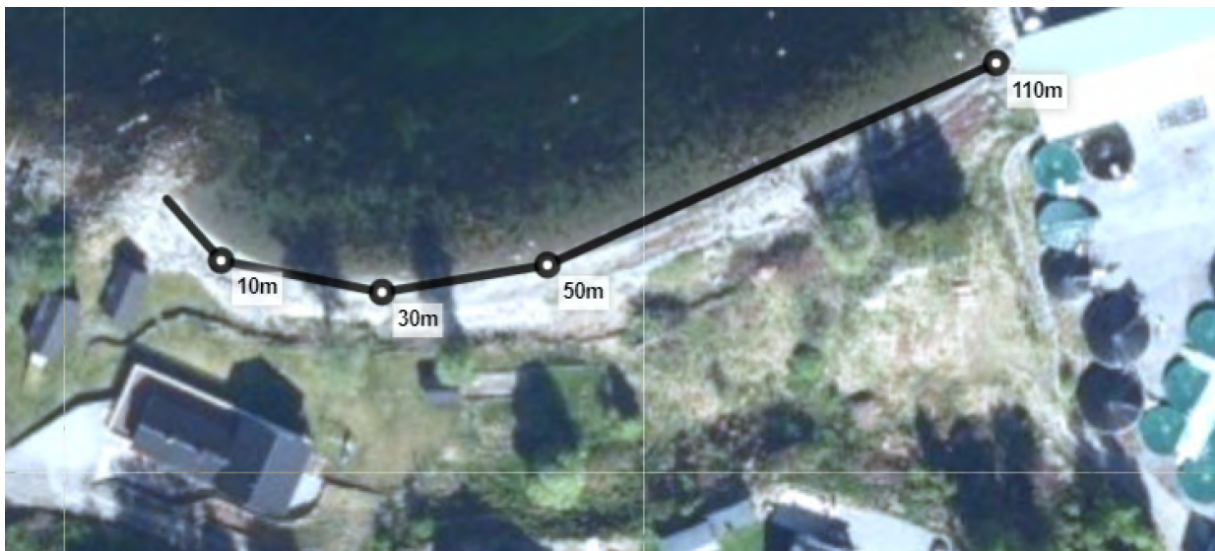
I fråsegn til varsel om oppstart vart det opplyst at delar av planområdet var registrert som friluftsområde med lokal bruksverdi og at dei lokale friluftinteressene må bli omhandla i ROS-analysen, og at friluftinteressene må bli sikra mot eventuelle negative verknadar, gjennom avbøtande tiltak.

Planframlegg i konflikt med friluftinteressene

Planframlegget er i strid med friluftinteressene. I denne samanhengen vil sikring av friluftinteressene kunne vere eit spørsmål om friområdet FR i det heile tatt skal kunne bli endra. Friområdet ligg som ei stripe mellom bustadområde og sjøen, og det er lett å tenkje seg at det kan vere friområde/badeområde særskilt for bustadane her, og for dei som veks opp i desse bustadane. Kanskje er det også tenkt som badeplass for heile bygda, men det har FK ikkje grunnlag for å konkludere med. Ut i frå flyfoto er arealet egna for bading, sjølv om det ikkje er særskilt tilrettelagt. Det ser også ut til å vere grei tilkomst, både frå bustadområdet og frå naustrekke i vest.

Dersom ein deler inn eksisterande strandsone/friområde etter nærliggande funksjonar, får ein følgjande inndeling frå vest til aust 1) 10 m strandsone framfor naust, 2) 20 m strandsone framfor bustad, 3) 20 m framfor bustadhage, 4) 60 m open strandline mellom bustadhage og byggjeområde A1.

I planframlegget blir friområdet redusert med ei breidd på 25 m i aust. Reduksjonen vil omfatte nær halve strandlina mellom punkt 50 m og 110 m, som er den delen av friområdet som ikkje alt er privatisert. Ein slik reduksjon vil vere vesentleg reduksjon av kvalitet og bruksverdi som friluftsområde.



Figur 1 Illustrasjon frå fylkeskommune.

Sidan friområde ved bustadar også er viktig for bustadkvalitet og for barn og unge særskilt blir det synt til føremålsparagrafen i pbl. og RPR om barn og unge i planlegginga. Desse støttar motsegna og sistnemnde punkt krev at areal som er tilrettelagt for barn og unge, eller er i bruk av barn og unge og som blir omdisponert, skal erstattast av areal med tilsvarande kvalitet.

Samferdsel

Merknader til kryss frå fylkesvegen 5986 er etterkome. Dette er positivt for trafikktryggleiken. Rekkjefølgjekravet knytt til kryssutbetringa er likevel noko utydeleg og bør om formulerast. Framlegg til endring: Krav til tiltak ved kryss fylkesvegen x kommuneveg; friskt og rekkverk må vere i samsvar med vegnormalane. Utbetring må vere utført før mellombels bruksløyve/ferdigattest.

FK gjer merksam på at utbetringstiltak i krysset vil kunne krevje gjennomføringsavtale med Møre og Romsdal fylkeskommune. Før planen kan realiserast, bør FK sin fagsakshandsamar på samferdselsområdet kontaktast for å avklare roller og ansvar knytt til bygging langs fylkesvegen. Ved å opprette kontakt tidleg, vil ein få avklart om det er tenleg å inngå ein gjennomføringsavtale for å regulere nemnde tilhøve.

Automatisk freda kulturminne i sjø

Saka er sendt NTNU Vitskapsmuseet for vurdering.

Vurdering

Det er gjort ny vurdering i høve friluftsområde i strandsona i planomtalen. Planen er endra, omdisponering av friluftsåreale er redusert, og det er omdisponert utbyggingsareal (bustad) til friområde, med rekkjefølgjekrav om opparbeiding og utstyr. Føresegn knytt til fylkesveg er justert i høve fråsegn.

Det er sikra tilkomst til strandlina med rekkjefølgjekrav om opparbeiding av turveg.

Elisabeth Hosteland, gbnr. 194/9, datert 20.12.2021

14 m høgt bygg

Dette vil blokkere utsikt mot Molde og soloppgang frå underteikna sitt hus. I tillegg vil eit hus på den storleiken føre til auka støynivå då det vil reflektere lyden av elva som går mellom eigedomen og SalMar Genetics AS. Den er alt sjenerande med konstant brus frå elva, men med ein vegg av bygg på andre sida vil all lyd bli ført mot underteikna sin eigedom.

Flatt tak

Det flate taket vil føre med seg hekking av måker der det igjen vil føre til høgt og sjenerande støynivå, i tillegg til måke ekskrement på og rundt eigedomen.

Eigedomsverdi

Med nedsett utsikt og auka støynivå vil dette føre til tap av eigedomsverdi.

Støy og forstyrning

Med 24 t jobbing på SalMar Genetics AS vil det nye bygget føre til auka trafikk og støy heile døgnet. Soverommet har vindu mot sjøen og lys og støyforureinings er alt sjenerande med noverande bygningar.

Dersom SalMar Genetics AS gjennomfører utbygging og eigedomen synk i verdi blir det forventa kompensasjon for dette.

Vurdering:

Nytt bygg skal vere inntil 8 m gesimshøgde over gjennomsnittleg terreng, då vil maksimal kote høgde vere 12 m med golv på kote 3 m. Dei fleste bustadane langs Bømyra ligg på kote 11,5 m. Jamfør 3D illustrasjon frå eigedomen vil det framleis vere utsikt mot fjorden. I høve framlegg som vart sendt ut til offentleg ettersyn, er byggjehøgde redusert.

Erosjonssikring langs Reistadelva vil vere natursteinsmur, truleg nokre meter opp frå elva, slik at det ikkje blir ei glatt flate som vil reflektere lyd.

Nytt bygg vil føre til at det blir mindre behov for utelys. Det vil bli noko auke i trafikk, hovudsakleg av personbilar, som ikkje vil gje noko særleg auke i støy.

Jamfør måsar er alternativ til flatt tak saltak i ulike variantar, som alle inneberer høgare tak, for å få tilstrekkeleg høgde frå golv.

Største delen av planområdet ligg innanfor areal sett av til næringsverksemd/bustad i overordna plan, det må difor påreknast næringsverksemd/bustad i dette området, med dei krav det er til støy med meir.

Rory Patterson, gbnr. 194/11, datert 20.12.2021

Målet med fråsegna er å opplyse om personleg motstand mot planframlegget. Brev frå advokat kjem i anna fråsegn.

Essensen i planframlegget frå SalMar er at det er behov for eit stort bygg med høgde på over 14,8 m, i tillegg til ukjent tilleggs høgde for tekniske installasjonar. Planframlegget legg også opp til utfylling av 25 m av eit 110 m langt strandområde og øydelegging av friluftsområde.

I tilbakemelding til fråsegn frå Kyrre Alnes blir det skrevet at auke i arbeidsplassar vil ha positiv effekt på eigedomsprisar, estimert nye arbeidsplassar er 12. Dette talet er for lite til å ha positiv effekt for Vågstranda sine eigedomsprisar og vil ikkje kompensere dei negative effektane anlegget ved SalMar Genetics vil ha på nabolaget i høve høgde og storleik av planlagt tiltak.

I plandokumenta blir det skreive at planen vil ha små negative konsekvensar for befolkninga si helse. Kva er desse negative konsekvensane? Desse så kalla negative konsekvensane treng å bli skikkeleg omtalt til dei som blir råka og samfunnet. Det blir ikkje forventet å akseptere ukjende helse konsekvensar, og kvifor skal nokon av naboane få noko som helst negative helsekonsekvensar så SalMar kan auke profitten sin?

Det er fleire referansar til at området er utsett for stormbølger. Det er planlagt å fylle ut om lag 25 m av den 110 m lange stranda. Dette er bekymringsfullt sidan dette kan medføre at det blir leia stormbølger inn i det reduserte strandområdet, sidan bølger kjem hovudsakleg frå nord. Dette kan medføre erosjon på eigedomen. Dette vil ikkje berre medføre reduksjon av verdien på eigedomen, men har også potensial for å gjere eigedomen ubueleg. Det er alt gjort tiltak mot erosjon frå bølger på eigedomen. Reduksjon av stranda kan potensielt medføre at gjennomført erosjonssikring mistar effektiviteten og medfører meir erosjon og reduksjon av verdi/øydelegging av eigedomen. Utfylling vil også medføre permanent fjerning av ein viktig del av stranda.

Fjerning av ein viktig del av stranda vil også potensielt påverke naturmangfaldet, til dømes har barna sett ung ål og krabbe i fjøresone i det området som er tenkt fylt ut.

Det blir synt til at det skal bli planta ein vegg av vegetasjon på 4 m på sør og vestsida av bygget for dempe konsekvensane av bygget for naboane. Dette er missvisande sidan høgda på bygget vil minst vere 14,8 m, bygd med golv på kote 2,8 m for å sikre mot stormflo med bygg som har 12 m høgde. Slik bygg vil bli synleg frå naboeigedomar. Behov for 2,8 m tryggleiks buffer for å sikre mot stormbølgjer støttar bekymring i høve at utfylling kan kanalisere bølgepåverknad og medføre erosjon ved stranda på eigedomen.

Det blir opplyst at enkelte tiltak kan oppførast utanfor byggjegransa; pullert, kai, tekniske anlegg. Det er forståeleg at gjerde ikkje skal gå utanfor eigedomsgrense, detaljar av pullert og kai må bli synt og detaljert. Det blir nemnt at det ikkje skal gjerast noko utviding av kai. Det må også noterast at tidlegare utviding av kai vart gjort utan å informere naboar.

3D i planomtalen illustrerer planlagt utvikling av området, men inkluderer ikkje nabo bustadar, og har difor ikkje praktisk bruk. Illustrasjonane gjev ikkje inntrykk av det store bygget som kjem og påverknad av dette for naboane. Det er i fråsegna laga illustrasjon av høgde. Det må utarbeidast nye 3D illustrasjonar som syner konsekvensane for naboane gjennom året eit nytt bygg vil medføre for naboane.

Det blir opplyst at framlegg til ny plan vil få liten påverknad for dei som bur sør og aust for planområdet. Plandokumenta nemner ikkje underteikna sin eigedom, vest for planområdet, som blir betydeleg påverka av planen. Dersom planen blir gjennomført vil utsikta mot aust bli fullstendig blokkert mot fjorden og fjella. Den austlege utsikta er den mest spektakulære utsikta frå eigedomen. Dette vil få konsekvensar for dei som bur på eigedomen og få konsekvensar for verdi og salsmoglegheit for eigedomen.

Det blir stadfesta at naboar får redusert utsikt, men at utviklinga av området vil gjere området penare med å få tankar inn i bygget. Men tap av utsikt for naboar vil medføre større negative konsekvensar enn å få eit penare område.

Høgde på planlagt bygning og tilhøyrande plan for utvikling vil ha negative konsekvensar på fleire måtar:

- Utsikt blir øydelagt mot aust, dette er den finaste og mest imponerende utsikta.
- Høgde av bygg vil medføre skygge på store delar av eigedomen, gje konsekvensar for bruken av tomte
- Storleiken, lokalisering og konsekvensar av skugge frå tiltaket reduserar framtidige utviklingsmoglegheitene av eigedomen, til dømes blomsterhage, grønsakhage og kortids utleige.
- Planlagt tiltak kan medføre auke av hekkande fugl med støy og ekskrementet
- Utfylling i sjø reduserer område i strandsona for folk å opphalde seg, kan medføre at stranda rett ved eigedomen blir nytta til skade for eigen bruk av tomte, og påverke verdi og salsmoglegheit
- Auke i støy og lys forureining

- Framtid reduksjon av utleige eller sal av eigedomen

Vurdering:

Nytt bygg vil få inntil 8 m høgde på gesims over gjennomsnittleg terreng, maksimal kote høgde gesims vil vere 12 m, dersom golv blir lagt på kote 3. Kotehøgde vil vere nivå på terreng der golvet blir lagt, pluss høgde på bygget. Føresegnene opnar for eit bygg med maksimal gesimshøgde på 8 m. Jamfør nye 3D illustrasjon frå eigedomen vil det framleis vere utsikt mot fjorden og mot aust. I høve framlegg som vart sendt ut til offentleg ettersyn, er byggjehøgde redusert.

Sidan kara kjem innandørs vil det bli mindre behov for utelys, og eventuelt utelys vil også bli meir skjerma av bygget enn tidlegare. Nytt bygg vil føre til at det blir mindre behov for utelys og mindre støy sidan bygget vil skjerme mot trafikkareal og det blir mindre arbeid som skjer utandørs.

Det er ikkje registrert noko auke i erosjon for den utfyllinga som alt er gjort ved SalMar. I nytt framlegg er utfyllingsområdet redusert. Det vil bli bygd opp med grov stein som vil bryte opp bølger, slik at desse ikkje blir kanalisert nokon veg, slik det er i dag.

Det blir lagt opp til mindre del av strandsona blir omdisponert, det blir også omdisponert utbyggingsareal til bustad på land til friområde knytt til stranda, med krav om opparbeiding med utstyr.

Vegetasjonsskjermen som var planlagt skulle vere 4 m brei, med moglegheit til å kutte toppen av trekrona som gjekk over tak nytt bygg for å redusere konsekvensar av nytt bygg.

Avgrensing av kai er synt i plankartet, formål SK.

Det er laga til nye 3D illustrasjonar. Jamfør 3D illustrasjon frå eigedomen vil det framleis vere utsikt mot fjorden og aust. I høve framlegg som vart sendt ut til offentleg ettersyn, er byggjehøgde redusert med om lag 1 m.

Slik bygget er tenkt bygd, med heilt andre krav til estetikk og utforming enn dagens bygningsmasse, kan ein ikkje så at dette skal øydelegge bustadmiljøet rundt anlegget.

Naturvernforbundet, datert 21.12.2021

Det er i denne saka tale om ein detaljreguleringsplan basert på kommunedelplan frå 1995. Etter 1995 har naturmangfaldlova kome. Det tydar på at ein no må gjere ei fullstendig og grundig vurdering etter naturmangfaldlova, sidan dette venteleg ikkje er gjort tidlegare.

Naturvernforbundet er ikkje imponert over dei som har sjekka artskart. På Vågstranda finst eit samlepunkt for fugleobservasjonar over lang tid, som dekkjer eit område med 300 m radius, slik vanleg er for fugleobservasjonar. Sjølv punkt ligg utanfor reguleringsområdet, men heile reguleringsområdet ligg innanfor dekningsområdet til dette punktet. Punktet tel 561 registreringar av fugl, 247 av desse gjeld raudlista artar, vedlagt som vedlegg liste der artane i kategori LC er fjerna. På fuglelista er det artar i dei fleste raudlistekategoriar, denne lista må gåast gjennom. Dei fuglane ein kan utelukke frå reguleringsområdet eller influensområdet til dette kan ein sjå vekk frå. Resten må ein rekne som kan vere i reguleringsområdet, og då må det gjerast vurderingar etter naturmangfaldlova for alle desse. Dersom nokre av desse vil bli

påverka på nokon måte, så må det til vurderingar knytt til dette. Det gjeld også dersom nokon av artane har kome bort som følge av den verksemda som har vore i området. Ein kan merke seg at vipe og hettemåke, begge kategorisert som CR er på lista. Kvifor er desse to artane kritisk truga? Kanskje fordi ein mange nok gongar har gjort som i denne saka, oversett nokre detaljar.

Sidan vurderingane er basert på at det ikkje er registrert raudlista artar og dette ikkje er rett, så er vurderinga mangelfull eller feil. Dette må gjerast opp igjen. Dette er såpass vesentleg punkt at planen må leggjast fram for ny politisk handsaming og høyring.

Gjer merksam på at ein ikkje har vurdert om andre artsgrupper er godt nok kartlagde. Det er registrert ein glassvingeart i området, og engkarse. At det skal berre vere ei fluge og ei plante i området og ikkje så mykje som ein fisk i stranda, er ikkje sanninga. I så fall må det vere mykje forureining eller noko anna som er gale som ein bør få sjekke opp. Naturmangfaldlova har noko om at naturundersøkingar må stå i forhold til inngrep. Dersom det skal leverast fisk for millionar frå denne staden, skulle det vere mogleg å gjere naturundersøkingar litt betre utan at kostnaden blir for stor.

Vurderingar:

Planomtalen er oppdatert i høve naturmangfald. For ein plan med så avgrensa omfang som denne blir det vurdert som tilstrekkeleg å basere seg på kjend informasjon om naturmangfald.

Planen legg opp til utbygging av eit mindre areal, som ligg inntil eksisterande næringsareal med menneskeleg aktivitet.

Det blir vurdert at planlagt tiltak vil gje små negative konsekvensar for naturmangfald.

Kyrre Alnes, gbnr. 194/3, datert 22.12.2021

I 2000 vart eigedomen overteke, KDP Vågstranda var heilt avgjerande for å busette seg i området, det var eit barnevennleg område med gode oppvekstvilkår. Planen var tydeleg i høve RPR til friluftsområde og ålmenta. Det er byggjeforbod mot både elv og strandsone, og det var ikkje venta at det skal byggjast eit gigantisk oppdrettsanlegg midt i eit bustadområde. Eigedomen gbnr 194/7 Solstrand som det er ønska å byggjast på hadde SEFRAK-bygning. At den var til nedfalls er ikkje rett, huset var budd i utover 2000-talet. Huset vart revet av SalMar Genetics, gardsvegen og einaste tilkomst til friområdet er gravd opp og har hindra tilkomst til rekreasjonsområdet. Tomta er i dag nytta til tipplass og lagring av massar og andre ting.

Området har formål LNF og området for akvakultur var på om lag 2 - 3 daa. Utover dette var begge sider av anlegget tenkt til allmenta. Naust/hytter mot aust og friområde mot vest. I dag har anlegget eitt areal på om lag 8 – 9000 m² og har ete opp heile austsida, kanskje 3 – 4 gongar større enn nabovarsel som kom i 1989. No er det plan om å utvide arealet ytterlegare til totalt om lag 15 000 m². Bit for bit bygging over mange år og dagens plan er eit ekstremt inngrep i nærområdet, og det er ikkje intensjonen i KDP.

Har også fått informasjon om gammalt båtbyggjarhus som skal liggje i planområdet, dette er nye opplysningar som ikkje er registrert eller sjekka.

Miljø

Området har fleire raudlista artar, sjølv om dei ikkje er registrert. Det er ål innanfor planområdet, omtalt som sterkt truga art og totalfreda. Utfylling i sjø vil truge eller øydelegge området for ål og eventuelt andre truga artar. Inngrepet i strandsona vil nærme seg 150 m totalt. Av ei strekning på om lag 800 m i strandsona, frå Reistad kai og vestover, er det berre friområdet som står igjen urørt, og beskytta av KDP.

Grunnforhold

SalMar hevdar at grunnforholda er sjekka. Det er ikkje gjort noko undersøkingar på Bømyra som underteikna kjenner til, berre nede ved stranda. Minner om at det var eigedomane ovanfor som rista og rasa. Kan opplyse om at det står mykje vatn i grunnen og ei skråning som siger. Bømyra ligg mellom to elver og det er mykje vatn i grunnen og div. oppkome. Om myra kollapsar pga ristingar frå tungt anleggsarbeid og vatnet tek nye vega, vil det kunne gje fatale konsekvensar. Det er svært bratt her, dette må ikkje bagatellisierast.

Utsikt/utvikling av eigedom

Eigedomen ligg på kanten av Bømyra som grensar mot planområdet. Det blir som å få eit oppdrettsanlegg i hagen. Har kome med merknad til høgde tidlegare, no har det vorte høgare. Minst 14,8 m pluss installasjonar med ukjent høgde 15 – 18 m totalt med installasjonar? Kotehøgde på eigedomen er 11,3 m. Heile panoramaet og all utsikt blir vekke frå uteområdet som blir brukt. Kor mykje støy og lukt som kjem frå installasjonen er ikkje oppgjeve, men fisk lukter. Er det vurdert kor mykje fugl som hekkar og vil ha reir på det flate taket? Er konsekvensane av dette i høve folk, helse og miljø vurdert og teke høgde for?

Eigedomen er solrik eigedom som er godt eigna for utvikling og eventuelt utleige, med panorama utsikt, friområde, badestrand etc. Eigedomen er også eigna til fritidseigedom, med framlegg til planar er dette tapte moglegheiter. Det er nydeleg å bu her, men planen vil redusere livskvalitet og trivsel. Bustadformålet vil ikkje fungere etter hensikta lenger. Har tidlegare fått nedsett takst pga oppdrett i nærområdet og tiltaket er svært negativt for underteikna sine interesser og utvikling.

Folkehelse

Det er ikkje helsefremmande å få eigedomen sin øydelagt, livskvaliteten redusert og miste dei verdiane og utviklingsmoglegheitene man har.

Kommuneveg

I følgje veg liste har kommunevegen begrensingar, det er BKT8/40 veg med maks vogntoglengde på 15 m. Det er ein veg med mykje trafikk som går til og frå butikken. Første del av vegen har nok ganske høg ÅDT pga butikken. Den er bratt og uoversiktleg opp mot fylkesvegen, og elva lagar nok støy til at den overdøyver trafikken.

Tilkomst strandsona

Den gamle gardsvegen er einaste tilkomst veg til badestranda. Tidlegare vart det tilkomst også frå austsida, vegen hang saman gjennom Øran og Nedre Reistad. Som SalMar stadfestar er den sida stengt for alle pga smittevern. Gardsvegen har vorte brukt av nabolaget sidan 1930 –

talet. Den har SalMar Genetics gravd av og folk er stengt ute frå området. SalMar hevdar at vegen går ein annan plass, utan å underbyggje dette.



Figur 2 Figur frå merknad.

Vurdering:

Del av arealet vest for SalMar er sett av til utbyggingsområde for bustad, det er ei stripe langs sjøen som er sett av til friområde.

Bygningar i SEFRAK-registrert har ikkje spesielle restriksjonar, men fungerer meir som eit varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før eventuelt løyve til å endre, flytte eller rive bygninga. Det er ikkje registrert SEFRAK-bygg andre stadar enn på gbnr. 194/7 i offentlig register.

I KDP er alt areal som SalMar nyttar no lagt ut som utbyggingsformål; naust, næring og bustadformål. Det er ikkje tidlegare omdisponert noko friområde langs sjø. Planen legg opp til makebyte av utbyggingsareal med noko av friområde.

Alle registrerte raudlista artar er nemnt planomtalen, det er ikkje registrert opplysningar om ål i offentlig register. Fisken sin frie gang i Reistadelva skal oppretthaldast, det vil også gjelde for ål.

Jamfør illustrasjon figur 22, side 41 planomtalen, er det gjort grunnboringar på land innanfor planområdet. I tillegg er nytt bygg flytta lenger mot nord, slik at det blir lite inngrep i skråninga, og turvegen gjer at det må fyllast opp inntil bygget, som vil vere med å stabilisere skråninga meir enn i dag.

Nytt bygg vil vere inntil 8 m gesimshøgde over gjennomsnittleg terreng, maksimal kote høgde vil vere 12 m, med golv på kote 3 m. Kotehøgde vil vere nivå på terreng golvet blir lagt på pluss høgde på bygget. Føresegnene opnar for eit bygg med maksimal gesimshøgde på 8 m. Eventuelle tekniske installasjonar på tak vil vere svært avgrensa i omfang. Jamfør 3D illustrasjon frå eignedomen vil det framleis vere utsikt mot fjorden. I høve framlegg som vart sendt ut til offentlig ettersyn, er byggjehøgde redusert.

Med utbygging av området vil ein få eit ryddigare oppleving av SalMar sitt område. Slik bygget er tenkt bygd, med heilt andre krav til estetikk og utforming enn dagens bygningsmasse, kan ein ikkje så at dette skal øydelegge bustadmiljøet rundt anlegget.

Jamfør tilbakemelding frå fylkeskommunen er det sett krav om tiltak i kryss kommunal veg – fylkesvegen for å gjere den meir trafikktrygg.

I planen blir det sett krav om opparbeiding av ny tilkomst til friområdet frå aust, med bru over Reistadelva, og krav om opparbeiding friområde med utstyr. Planen har eit utbyggingsområdet på om lag 9 000 m² + kai, ikkje 15 000 m² som nemnt over. Heile planområdet er på om lag 15 500 m², men dette gjeld også areal som ikkje kan byggjast ut; sjøareal, friområde, vassdrag med kantsone og dagens veg frå søraust.

Espen Bruaset, gbnr. 194/5, datert 22.12.2021

Huset på gbnr. 194/5 vart kjøpt på grunn av staden og utsikt ut over fjorden, at det var slik at det ikkje skulle byggjast ut noko ved anlegget, og at det ikkje skulle kome noko nedanfor eigedomen sidan det er sett av til/regulert til friområde. Eigedomen hadde ikkje vorte rusta opp for 1 million kr dersom ein skulle miste store delar av utsikten og store tap i verdi på eigedomen på grunn av anlegget sine planar.

Eit bygg som blir så stort tek vekk all utsikt innover fjorden grunna høgde, og flatt tak blir som eit stort hekkeområde for sjøfugl med mykje støy og forureining av ekskrement.

Det blir indirekte som eit fuglefjell som det blir mykje støy og forureining frå, det blir ikkje mogleg å ha utemøblar eller liknande ståande ute på grunn av ekskrement frå fugl.

Livskvaliteten/oppvekstforhold blir difor sterkt redusert.

- Ser at det er gjort såkalla grunnundersøking, men ser at det berre er gjort i sjø, og ikkje i området rundt anlegget.
- Det vil bli betydeleg verditap på eigedommane rundt anlegget, dårlegare miljø i bustadfeltet rundt anlegget, på grunn av nokre arbeidsplassar.
- Når det gjeld trafikkstøy og køyring til og frå anlegget er ikkje vegen konstruert for den tungtransporten, så korleis løyse det?

Vurdering:

Nytt bygg vil vere med inntil 8 m gesimshøgde over gjennomsnittleg terreng, maksimal kote høgde vil vere 12 m, dersom golv blir lagt på kote 3 m. Kotehøgde vil vere nivå på terreng golv blir lagt på pluss høgde på bygget. Føresegnene opnar for eit bygg med maksimal gesimshøgde på 8 m. Jamfør 3D illustrasjon frå eigedomen vil det framleis vere utsikt mot fjorden. I høve framlegg som vart sendt ut til offentleg ettersyn, er byggjehøgde redusert. Nytt bygg vil føre til at det blir mindre behov for utelys. Det vil bli noko auke i trafikk, hovudsakleg av personbilar, som ikkje vil gje noko særleg auke i støy. Det er berre i samband med utbygging av området det vil bli auke i tungtransport, dette kan redusert noko ved å nytte transport via kjøl for byggjemateriale. Det er sett krav om tiltak for å gjere vegen meir trafikksikker. Jamfør måsar er alternativ til flatt tak saltak i ulike variantar, som alle inneberer høgare tak, for å få tilstrekkeleg høgde frå golv.

Største delen av planområdet ligg innanfor areal sett av til utbyggingsformål i overordna plan, det må difor påreknast utbygging i dette området, med dei krav det er til støy med meir. Jamfør illustrasjon figur 22, side 41 planomtalen, er det gjort grunnboringar på land innanfor planområdet. I tillegg er nytt bygg flytta lenger mot nord, slik at det blir lite inngrep

i skråninga, og turvegen gjer at det må fyllast opp inntil bygget, som vil vere med å stabilisere skråninga meir enn i dag.

Slik bygget er tenkt bygd, med heilt andre krav til estetikk og utforming enn dagens bygningsmasse, kan ein ikkje så at dette skal øydelegge bustadmiljøet rundt anlegget.

Heidi Strømme, 22.12.2021

Ordbruken i detaljplanen er påfallande. Effekten av utbygginga på omgjevnaden blir omtalt som noko, i mindre grad, i liten grad. Dette bidreg til å undergrave og svekke inntrykket av ei relativ stor inngripen i livskvalitet for oss som bur her. Det er merkeleg når ein ser på kva som faktisk blir planlagt. Ein 14 m høg koloss av eit bygg som er overdimensjonert i høve omgjevnaden den skal byggjast i, og som i stor grad øydelegg utsikta for naboane. I tillegg kjem auka drift med meir trafikk, meir forureining og støy, og ei utbygging som sikkert vil gå over år. Det kan ikkje omtalast som noko og i liten grad.

3.2 Mål med planen

Berekraftig produksjon og fiskevelferd høyrast fint ut. Er det verkeleg difor det blir bygd ut? Vil denne utbygginga minske ressursbruk, miljøødelegging og klimagassutslepp? Det er vel andre mål og motiv?

Til dømes å auke omsetning og tene meir pengar. For kommunen er det vel ønskje og mål om å auke tal innbyggjarar, tal arbeidsplassar og bustadbygging, vekst og utvikling, inntekter. Kven vil eigentleg ønskje å bu i ein kommune der innbyggjarane ikkje blir høyrte og tekne vare på.

Medverknad

Planen legg opp til minst mogleg inngrep for nødvendig utbygging av område for å oppfylle framtidige krav til fiskevelferd og arbeidsmiljø.

Betyr det at andre alternativ har vore vurdert, men ville medført større inngrep? Det er vel vanskeleg å sjå føre seg når ein ser kva som det blir lagt opp til. Kvifor er 7000 kvm bygningsmasse eit minst mogleg inngrep?

Fiskevelferd har kanskje vore tema også fram til no i SalMar, sjølv om det ein høyrer om denne industrien ikkje akkurat styrkar den teorien. Er det heller ikkje slik at større anlegg med meir fisk tek vare på fiske velferd på ein dårlegare måte? Ville vel også tru at HMS blir ein større utfordring etter ei slik utbygging.

Overordna planar

Mål og strategiar under Samfunnsdelen for Vestnes 2015 – 2025: Leggje til rette for ekspansjon rundt eksisterande bedrifter, men også ta omsyn til moglege konfliktar mellom næringsverksemd og bustadbygging.

Planen medfører i alle fall konflikt med eksisterande bustadar/nabolag. Planområdet i detaljplanen ligg altfor nære inntil eit etablert bustadområde. Skal ekspansjonen rundt eksisterande bedrifter og næringsutvikling gå så til de grader på kostnad av innbyggjarane sine interesser?

Sannsynlegvis så vil også prisen på eigedomane i Bømyra bli negativt påverka av utbygginga. Fin utsikt over sjø og fjord er god salsvare. Ein må vel også få kunne gå i fjøra og i hagen utan å bli invadert av denne industrien.

Rekreasjonsverdi/bruk

Denne utbygginga verkar å vere langt frå arealnøytral utbygging. Området ved sjøen var mykje brukt til bading før, men vegen ned til området og til sjøen er grav av og stengt av SalMar med gjerde. Dette skjedde rett etter 2012 ein gong. Utan nabovarsel. Området var tilgjengeleg heilt fram til SalMar tok over.

Gbnr. 194/7 er kjøpt med tanke på utviding av anlegget, men opphavelag er eigedomen bustad. Ved kjøp av arealet er det ikkje sett restriksjonar av bruk. Difor vurderer SalMar at det kan nyttast til næringsformål. Før søknad om bruksendring er gjort.

Dette området det er snakk om er eit svært fint område som ville vore eigna til rekreasjonsområde. At denne pletten av fin natur skal byggjast ned fordi SalMar skal utvide, er svært trist. Ei utbygging her vil også føre til at naturområda rett ved blir mindre aktuelle å nytte. Det er alt problematisk på grunn av SalMar.

Staden sin karakter

Planområdet blir vurdert å ikkje ha spesielt høg estetisk verdi. Det er det ikkje noko er ueinig i. Derimot har området rundt planområdet svært høg estetisk verdi med vakker fjordutsikt.

Forureining

Det er betydeleg støy frå drifta og tekniske installasjonar ved SalMar. Dette er både frå dagleg drift med truckkøyning og annan aktivitet, bilar, lasting/lossing, reinhald etc. Dei tilsette nyttar også området til å høgtrykkspyle bilar, skifte av dekk, gjerne på søndagar. Mottak av fisk som blir overført frå båt til kummar på land skjer på helg og på heilagdagar, med få unntak.

Det som særleg har vore plagsamt er støy frå vassinntaket til SalMar. Dette har vorte klage på mange gangar, også kommunen. Lyden har etter lang tid vorte dempa, men kunne også med lettheit vorte ytterlegare dempa ved å skjerme/byggje inn installasjonen. Installasjonen vart oppført på laurdag og søndag, utan varsel til nabo.

Avbøtande tiltak

Det er små forhåpningar når det gjeld avbøtande tiltak. Når det gjeld støy vil klage på dette sannsynleg bli avvist med å syne til støymålingar og akseptabelt støynivå. Antek også at utbygging vil skje på ubestemt tid, og at det blir vedvarande støy og forureining over år, på same vis som til no, men i større skala. Det ser også ut til at det blir lagt opp til vidare utbetring av bygningsmasse etter dette?

Næringsverksemda i området

Sagbruket var eit lite føretak som ikkje var til sjenanse for nokon med få tilsette. Det var lokalisert aust for elva og då var ikkje grøntområde og elv nedbygd av SalMar, og skog fjerna, og innsynet var ikkje slik som i dag.

Naturverdiar

Det vil truleg medføre små konsekvensar? Så sidan det alt er menneskeleg aktivitet så blir dei negative konsekvensane små av meir aktivitet? Er det heller ikkje slik at negative konsekvensar vil bli forsterka med meir menneskeleg aktivitet?

Trafikkforhold

Privat/kommunal/fylkesveg (Vågstrandvegen) har lite trafikk og låg fartsgrense. Dette er ikkje rett. 60 km/t er ikkje låg fartsgrense på ein smal og uoversiktleg veg. Farta blir opplevd som altfor høg og det kan køyre over 50 – 60 bilar i løpet av nokre timar. Krysset på Reistad er missvisande, svingen opp til høgre er bratt og krysset uoversiktleg.

Produksjon

For sikrare og betre produksjon av fisk er det ønskeleg å få alle kar under tak, og auke storleiken på kar for betre fiskevelferd. Det blir ikkje lagt opp til auka produksjon i høve dagens konsesjon eller behov for å endre utsleppsløyve, men det vil bli meir rasjonell og sikrare produksjon. Dette er vel i høve dagens konsesjon, men kva med morgondagens, og kva vil de seie for utslepp?

Det er framlegg om utbygging der bruksareal blir om lag 7 000 kvm, der delar av bygget er på 2. etasjar, og auke i tilsette frå 8 – 20. Det blir lagt opp til meir rasjonell og sikrare produksjon, men ikkje auka produksjon. Det høyrer underleg ut.

Oversikt over reguleringsformål

Ny planlagt bygning er trekt så langt mot sør som mogleg for å redusere konsekvensane for bustadområde utanfor planområdet. Er det føremon for bustadområdet i sør, dvs. Bømyra at bygningssmassen kjem så nær bustadområdet som mogleg?

Utvikling av området

Utvikling og endring i planområdet har skjedd i minst 8 – 10 år. Dette er inngrep i Reistadelta, slik som oppføring av store røyr som danna store fossar i elva, små fossar lenger ned som førar vatn ut frå driftsbygningar, røyr som førar vatn frå elva inn til driftsbygning og røyrssystem på veggen rett mot eigedomen gbnr. 194/8 nokre meter frå nabogrensa.

Utbetring av kai i 2017 med nabovarsel er det einaste nabovarselet som er motteke dei siste 10 år, og det er også ukjent at det har vore andre nabovarsel sidan slutten av 1980-talet.

Då nabovarsel om kaia kom vart de avvist noko form for planlagt vidare utbygging av drift, eller auka bruk av kai, jamfør e-post. I dag veit ein at denne utbygginga har vore planlagt minst sidan 2017. Der ser også ut at det blir planlagt auka bruk av kai i samband med utbygginga. Vidare har det vore bygging av stor parkeringsplass, legging av høgspenst kraftkabel i 2019 av Rauma energi som ligg på eigedomen gbnr. 194/6 og 8.

Energibehov

Det vart lagt høgspenst kablar av Rauma energi i 2019 og ned til SalMar. Det vart motviljug gjeve løyve til dette og løyve vart gjeve med føresetnad av at dette ikkje hadde samband med noko form for planar om utviding/utbygging av eigedomen og drift ved SalMar. Sjølv om denne kabelen ikkje skulle ha samband, noko som verkar lite sannsynleg, så var det planar om utviding.

Boks/trafo er sett rett inn i hekk, til tross for at det vart bedd om at den vart plassert lengre ned utan sjenanse for nokon. Kablane går frå Bømyra (vegen) langs veg mellom gbnr. 194/6 og 8 ned mot grense til SalMar og deretter bortover til høgre eit godt stykkje inne på eigedomen til gbnr. 194/8 til knutepunkt stolpe i eigedomsgrense

Elles har det vore utbetring av bygningar. Avgraving av veg til naturområde, graving rundt dette området, oppføring av gjerde langs heile nabogrense til gbnr. 194/8.

Folkehelse

Skal eit meir ryddig visuelt uttrykk av planområdet verke positivt inn på folkehelsa? Dette bygget vil ikkje føre til mindre sjenanse på nokon måte, tvert i mot. Det blir ein diger koloss midt i eit bustadområde som stel mykje utsikt. Det blir vel snarare meir støy med større drift, meir aktivitet. Bygget er ikkje hermetisk lukka, og lyd blir spreidd sjølv om det er tak over. Er utbygging nødvendig i eit slikt omfang og med slik konstruksjon? Særleg med tanke på høgde som endrar omgjevnaden for naboane som grensar til anlegget. Utbygging i ein slik skala verkar unødvendig og urimeleg. Det må vere fullt mogleg å byggje ein etasje og halde seg innanfor 8 – 9 meter høgde maks. Sjølv då blir det høgt med slik massiv konstruksjon. Stiller og spørsmål om dette med lukt, om dette kan bli eit problem med ei så stor utbygging. Det er ikkje sjenerande lukt frå anlegget i dag.

Arkitektonisk utforming

Det er vanskeleg å sjå at denne kolossen av eit bygg er estetisk og har ein god arkitektonisk utforming, den er rett og slett skjemma for heile området og vil øydelegge livskvalitet og utsikt.

Kva med fuglar som kanskje vil synes dette store flate taket vil vere ein fin hekkeplass?

Fig. 19 i detaljplanen syner planlagt utbygging innanfor planområdet, den gjev dårleg framstilling av faktiske tilhøve. Det må utarbeidast skisse i 3D sett frå eigedomane langs Bømyra, der planlagt utbygging, terrenget rundt og hus er teikna i rett målestokk. Det blir sagt at utsikta blir noko redusert, men ut frå omtalen i plandokumenta blir utsikta redusert i svært stor grad og uakseptabel grad. Fig. 19 syner ikkje faktiske tilhøve.

Planlagt bygg skal bli 14 m og liggje inntil nabogrense. Dette blir ein stor massiv vegg som kastar skygge langt inn over eigedomen. Bærbuskar og frukttre som alltid har vore dyrka der vil kanskje ikkje trivest så godt lenger.

Vurdering:

Målet med planen er å leggje til rette berekraftig produksjon og betre fiskevelferd.

Tidleg i prosessen var det vurdert høgare utnytting, men har no lagt seg på det som er ei akseptabel bygningsmasse for den produksjonen ein skal ha.

Planen legg til rette for tilrettelegging av friluftsbuk vest i planområdet, med ny tilkomst frå vest over Reistadelva frå veg.

Utbygginga vil vere med å heve den estetiske verdien av planområdet.

SalMar vil halde seg innanfor gjeldande reglar og krav i høve støy.

Dersom området ikkje var i bruk med menneskeleg aktivitet ville konsekvensane av ny bruk gje stor negativ konsekvens. Men sidan området alt er teke i bruk, og det er snakk om mindre utviding av dagens bruk, vil dette truleg medføre små negative konsekvensar.

Det er sett krav i reguleringsplanen om avbøtande tiltak for å gjere krysset til fylkesvegen tryggare.

Det er konsesjonen og utsleppsløyvet som avgrensar produksjonen ved anlegget. Det vil ikkje vere mogleg å utvide konsesjonen på grunn av minstevassføringa i Reistadelva.

Til lenger mot nord bygget blir trekt, til mindre utsikt blir det for sjøområdet nærast bygget i og med at vinkelen blir slakare.

Det vart planlagt bygg på inntil 12 m høgde i samband med offentlig ettersyn, med golv på kote 2,8 m vart kote høgde 14,8 m. Dette har no vorte redusert til bygg med 8 m gesimshøgde over gjennomsnittleg terreng. Eit bygg på 8 m gesims over gjennomsnittleg terreng, som blir bygd med golv på kote 3 m, vil ha gesims på kote 12 m.

Det er utarbeidd nye 3D illustrasjonar som syner høgde frå busetnad langs Bømyra og konsekvensar av eit bygg med inntil 8 m gesimshøgde.

Det er flatt tak ved butikken på Vågstranda, sjølv om det ikkje ligg heilt i strandsona, så er det ikkje problem med hekking på dette taket.

Wold&co, datert 22.12.2021

Fråsegn frå grunneigarane av gbnr. 194/3, 5, 8, 9 og 11, omtalt som grunneigarane under.

Grunngjeving for planarbeidet og manglande vurdering

Planframlegget manglar ei reell vurdering av tiltaket sine konsekvensar for grunneigarane.

Det manglar dokumentasjon man må ha for å kunne foreta ei slik vurdering av konsekvensar for grunneigarane, blant anna 3D illustrasjonar der grunneigar sine eigedommar også er teikna inn. At dette ikkje er etterlyst av kommunen tyder på manglande vilje og forståing for planarbeid og kommunen si plikt til å foreta ei sjølvstendig vurdering av konsekvensane av eit planframlegg.

Grunneigarane er i mot planframlegget med utviding av anlegget. Utvidinga vil råke grunneigarane, strandlinje i vesentleg grad, også bygda. Dette er bagatellisert av i planomtalen og av kommunen sjølv. Anlegget er lagt så tett opp til bustadar, dette er alt problematisk, og tilseie at det ikkje bør utvidast ytterlegare. Ein slik utviding av eit settefiskanlegg midt i eit bustadområdet må finne ein anna lokasjon, som ikkje råkar bebuarar og strandsone i like stor grad.

Tidlegare var dette området også brukt til næring på austsida av elva, sagbruk som ikkje var til sjenanse for nokon, med nokre få tilsette. Då var ikkje grøntområde, skog og elv nedbygd slik SalMar Genetics sin bruk av området har ført til. Innsynet var heller ikkje slik som i dag som følgje av at skog er hogd ned. Dagens utvikling og framlegg til utvikling er i strid med tidlegare bruk og det ein samlokalisering av ei vidare utvikling i planområdet og bustadområdet kan tole.

Ordbruken i planframlegget og kommunen si innstilling er påfallande. Effekten av utbygginga på omgjevnaden blir omtalt som noko, i mindre grad, i liten grad. Dette bidreg til å undergrave storleiken av prosjektet og i kor stor grad dette planframlegget råkar livskvalitet for dei som bur i området.

Vurderingane og ordbruken i planframlegget er ikkje forholdsmessig når man ser på kva som blir planlagt bygd, blant anna eit lengre bygg med høgde på over 14 m. Dette vil føre til at grunneigarane frå ein høg vegg som vil vere fullstendig overdimensjonert i høve omgjevnaden den skal byggjast i og som i stor grad øydelegg utsikta og bumiljøet for grunneigarane. I tillegg kjem auka drift med meir trafikk, meir forureining og støy, og ei utbygging som sikkert vil gå over fleire år. Dette er ikkje ei utbygging som råkar omgjevnaden i liten grad.

Mangelfull vektlegging av samfunnsinteresser og manglande medverknad

Kommunen skal som planmynde vege privat profitt opp mot negative konsekvensar denne planen vil ha for Vågstranda som bygd, innbyggjarar, grunneigarar og dei irreversible inngrep som vil bli gjort i naturen.

Kommunen skriv i innstilling av planlagt tiltak er vurdert til å ikkje medføre vesentleg verknad for verken miljø eller samfunn, og ikkje krav om KU eller planprogram.

Hovudformålet er å auke omsetning og inntekter for SalMar Genetics, døme på økonomisk profitt over køyrer innbyggjarane sitt krav om forsvarleg prosess. Samfunnsplanen har som mål å leggje til rette for ekspansjon rundt eksisterande bedrifter, men også ta omsyn til moglege konflikhtar mellom næringsverksemd og bustadbygging.

Det skal leggjast til rette for medverknad i planprosessar.

Det blir opplevd som spesielt at kommunen har konkludert med at planen er positiv for bygda Vågstranda utan at kommunen har bidrege til medverknad i planprosessen. Grunneigarane har ønska møte med forslagsstillar og kommunen, dette har vorte avslått av SalMar Genetics, som er spesielt med tanke eventuell gjennomføring av planen vil få stor innverknad for dei som bur området. Dette perspektivet er fråverande.

Manglande vurdering og vektlegging av planstatus og strandsonevernet

Kommunen skriv i si innstilling at planinitiativet er i hovudsak i samsvar med gjeldande kommunedelplan for området. Dette er ikkje rett, og er bagatellisering av konsekvensane planframlegget medfører. Planen er i strid med strandsonevernet, bustadformål og grøntareal. Planområdet har formål næring, bustad, naust og grøntareal, planen legg opp til utviding av eksisterande næringsområde i strandsona, heile tiltaket ligg innfor 100-meterbeltet i sjø. Privat økonomisk profitt og minimal auke i arbeidsplassar kan ikkje vege tyngre enn irreversible inngrep i strandsona, som bli bagatellisert i plandokumenta.

Området ved sjøen var tidlegare mykje brukt til bading av dei som bur i området, og var ein populær leikeplass, og har gjeve gode oppvekstvilkår fram til vegen vart stengt av SalMar Genetics stengte vegen til området i 2012. Området langs sjøen og grøntområdet er eit svært fint område som ville har vore eigna til rekreasjonsområde. At området skal byggjast ned fordi SalMar skal utvide er svært uheldig, og vil føre til at naturområdet rett ved blir enda mindre aktuelt å nytte. Konsekvensane for rekreasjonsinteressene er større enn sjølve planområdet, og er ikkje teke omsyn til i plandokumenta.

Det er vanskeleg å sjå at planlagt bygg med dei dimensjonane kan ver estetisk og god arkitektonisk utforming i høve omgjevnaden.

Manglande vurdering og vektlegging forureining og støy

At det ikkje er støyande verksemd i området er ikkje rett, og det er ikkje vurdert lysforureining i det heile.

Dagens drift og nåverande bygningar medfører sjenerande lys- og støyforureining. I tillegg vil eit nytt bygg med i den storleiken føre til auka støy då det vil reflektere lyden av elva som går mellom grunneigarane og SalMar Genetics.

Det er betydeleg støy frå dagens drift og tekniske installasjonar ved SalMar. Dette både frå dagleg drift med truckkøyning og annan aktivitet, bilar, lossing og lasting, reinhald. Tilsette nyttar også området til å høgtrykkspyle privatbilar og skifte av dekk, gjerne på søndagar. Mottak av fisk som overførast frå båt til kummar på land skjer i helg og heilagdagar, med få unntak.

Grunneigarane kan heller ikkje stole på at det skal gjerast avbøtande tiltak for å hindre støy og andre ulemper som det står i planframlegget. Det er årevis erfaring der SalMar ikkje svarar på grunneigarane om støy.

SalMar har gjennomført utvikling og endringar i området i over 8 – 10 år, og grunneigarane har berre fått nabovarsel om utbetring av kai i 2017. Det er vore gjennomført store inngrep i Reistadelva, oppføring av røyr som dannar fossar og røyrssystem nokre meter frå nabogrense. Det er opparbeidd stor parkeringsplass og legging av høgspennet kabel i 2019 av Rauma energi. I tillegg er grunneigarane usikre på om riving av SEFRAK-bygg var lovleg. Alle desse tiltaka utført over tid påverkar planprosessen med at den tilsynelatande verkar mindre inngripande enn det faktiske utgangspunktet.

Folkehelse

Det framstår uklart kva som blir meina med formuleringa at planen vil gje små negative konsekvensar for befolkninga si helse. Utbygging av slikt omfang, spesielt høgde i terrenget, vil påverke omgjevnaden negativt, det er ikkje vurdert lysforureining eller solforhold. Tvert i mot blir det omtalt som positivt at bygget blir trekt så nær bustadane for å redusere konsekvensane, utan at ein kan forstå grunngravinga.

Det går heller ikkje fram om anna omfang og andre konstruksjonar er vurdert og om det er mogleg å halde seg innanfor 8 – 9 m høgde av bygningsmassen. Dette vil utgjere forskjell i høve lysforureining og andre konsekvensar for naboane.

Vurdering:

Det er gjort grep som reduserer omfanget av utbygginga og omdisponering av areal sett av til friluftsområde i høve dokument som var til offentleg ettersyn. Omdisponering av friluftsmål er redusert, bustadformål i arealdelen er omdisponert til friområde, det er sett krav om opparbeiding av utstyr for dette arealet. I tillegg er det teikna inn turveg til dette området frå aust, over Reistadelva, med tilkome til vegen, med rekkjefølgjekrav om opparbeiding.

Høgde av bygget er redusert til gesimshøgde 8 m, og det er trekt lenger mot nord. Det har aldri vore snakk om eit bygg på 14 m, kotehøgde for bygg i planen til offentleg ettersyn ville ha gesimshøgde på kote 14 m. Det er utarbeidd nye 3D illustrasjonar som syner høgde frå busetnad langs Bømyra og konsekvensar av eit bygg med inntil 8 m gesimshøgde over gjennomsnittleg terreng, jamfør føresegnene.

Det har vore medverknad etter pbl., som er minstekrav. I ettertid ser ein at ein kanskje burde ha invitert til møte med naboar.

Arbeidsplassar er viktig for å oppretthalde aktive bygder, dette eit av mange moment denne planen leggje til rette for.

I høve støy har ein retningsline for støy i arealplanleggingen som ein må halde seg til. Det er gjennomført støymålingar, og dei ligg innanfor krava. Det kan ikkje påreknast at det skal vere heilt stille frå eit næringsområde. Nytt bygg vil skjerme mot støy frå næringsområdet og det vil vere mindre aktivitet utandørs. Det vil verte mindre behov for utelys når kara kjem innomhus, og bygget vil skjerm mot lys til Bømyra.

Anlegget er eit stamfiske anlegg for produksjon av rogn til settefiskanlegg, fisken blir ikkje fora, og ensilasje blir frakta vekk, slik at det vil vere lite forureining.

Frakt av stamfisk til anlegget skjer to gongar i året, på vårparten og på hausten.

Utbygginga vil vere med å heve den estetiske verdien av planområdet.

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, datert 05.01.2022

Blanding av næringsareal og bustadområde kan ofte føre til konflikt, kombinasjonen av desse føremåla er noko som ein rår i frå. I dette tilfellet er det areal sett av til næringsføremål i KDP Vågstranda frå 1995. Området har vore i bruk til produksjon av rogn/settefisk sidan 1983.

Næringsarealet er omkransa av bustadområde, utløpet til Reistadelva og ei strand som er sett av til friområde i gjeldande plan. Dette gjev lite rom for utvidinga av næringa.

Planomtalen er lite konkret og opplysende når det gjeld kor mykje areal friområde som blir omdisponert til næringsføremål. I kapittel 8.1 står det at planen er i samsvar med KDP Vågstranda. Dette stemmer ikkje og må rettast opp.

I kapittel 5.7 står det « Det er mindre areal det er ønske om å utvide med nytt utbyggingsområde for i KDP Vågstranda, kor mykje er vanskeleg å sjå sidan KDP er grovmaska.

Fylkeskommunen har derimot gjort ei overlagsanalyse der dei samanliknar KDP med flyfoto, og syner at A1 i KDP femnar om eksisterande næringsareal og at ønska areal vestover vil omdisponere friområde i gjeldande plan.

I kapittel 8.8 står det at eigedomen gbnr 194/7 er kjøpt med tanke på utviding av anlegget og at det i samband med kjøpet ikkje vart sett restriksjonar for bruk av arealet. Og at det vart vurdert at tomta kan nyttast til næringsformål. Dette bør takast ut av planomtalen, det er føremål i gjeldande planar som gjeld for areala, og ikkje intensjonar bak kjøp av tomta.

Strandsone

Strandsona langs sjøen og langs vassdrag har eit særleg vern etter pbl. Det er eit nasjonalt mål at strandsona skal bevarast om eit natur- og friluftsområde som er tilgjengeleg for alle i eit langsiktig, berekraftig perspektiv. I strandsona skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Av planomtalen går det fram at området vest for planområdet er registrert som friluftsområde i FRIDA. Det er sakna ei nærare utgreiing av bruken og verdien av området. Dette er dårleg undersøkt og synleggjort i planen.

Frå flyfoto ser ein at strandsona i Reistaddalen er sterkt nedbygd og det er lite strandareal tilgjengeleg for ålmenta. I slike område blir dei igjen verande friområda enda viktigare å ta vare på. Av merknadar frå folk som bur i området ser ein at stranda har vore i bruk av barn og unge, og at området vart nytta av fleire i bygda før i tida. Arealet næringa vil omdisponere frå friområde til næringsføremål er det området av stranda som ligg lengst frå privat bustad og som slik sett har størt verdi for ålmenta å opphalde seg.

Planframlegget synleggjer ikkje godt nok verdien av stranda/friområdet, eller konsekvensane av nedbygginga. Dette må omfatte ei analyse av tilgang til strandsona for eit mykje større område enn planområdet, slik at ein får innblikk i kva areal ålmenta har tilgang på av strandsone.

Tilkomst til friområdet bør drøftast i planframlegget. Om dette ikkje er tilstrekkeleg sikra i dag, bør det vurderast om ein kan sikre tilkomst ned til stranda i denne reguleringsplanen. Planframlegget synleggjer heller ikkje tilstrekkeleg landskapsverknadane, illustrasjonane i planomtalen er alle teke frå lufta. Verknadane for landskapet frå bakken i området rundt bygningane og sjøen må også synleggjerast.

Stranda sin verdi for friluftsliv og ålmenne interesser og konsekvensar av tiltak, inkludert landskapsverknad, ikkje er tilstrekkeleg utgreidd. SF fremjar motsegn på grunn av dette.

Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging inngår ikkje i oversikta over statlege rammer i planomtalen.

Barn og unge burde hatt moglegheit til å medverke i denne plansaka. Av planomtalen står det at det ikkje er registrert bruk av området i offentlege register av barn og unge, dette betyr ikkje at området har verdi for barn og unge. Ei slik utgreiing er forventa utført i ein reguleringsplanprosess.

RPR for barn og planlegging stiller krav om erstatningsareal. Dette er ikkje følgt opp eller vurdert i planframlegget, og det blir fremja motsegn på dette punktet.

Vassdrag

Det er krav om erosjonssikring langs vestsida av elva. Det må sikrast i føresegnene at erosjonssikring ikkje fører til vandringshinder for anadrom laksefisk (laks- og sjøaure).

Minner om at lakse- og innlandsfiskelova og forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Fisker sin frie vanderingsveg og gyte,- oppvekst- og leveområde må ikkje forringast eller endrast utan at det er gjeve løyve etter Lov om laksefisk og innanlandsfisk og tilhøyrande forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Det skal søkjast om løyve frå Statsforvaltaren sidan det er laks og sjøaure i Reistadelva.

Samfunnstryggleik og klimatilpassing

Omsynssona knytt til stormflo og havnivåstigning i tillegg må femne om område utsett for bølgepåverknad. Det vil seie at omsynssona dekkjer området opp til kote 3,8 m. Då kan ein samtidig flytte kravet om dimensjonering for å tole bølger, eller prosjektering av alternative løysingar.

Ved gjennomføring av tryggingstiltak må tilstrekkeleg tryggleik dokumenterast av fagkunnig. Vidare må (tryggings) tiltak prosjekterast og utførast slik at bygg, byggjegrunn og kringliggjande terreng ikkje utsetjast for fare for skade eller vesentleg ulempe som følgje av tiltaket.

Vurdering:

Det er gjort vurderingar strandsona for eit større område enn planområdet med tilkome.

Omdisponering av friområde er redusert, tiltak i strandsona er kompensert med omdisponering av utbyggingsareal til friområde i strandsona, og sett krav om opparbeiding av tiltak for å leggje til rette for opphald for barn og unge.

Det må presiserast at det er ei stripe langs sjøen som er sett av til friområde mot vest, lenger inn på land er området sett av til bustadformål.

Det er sikra tilkome til strandsona med rekkjefølgjekrav om opparbeiding i planen av turveg frå aust, over Reistadelva,.

Det er sett som krav i føresegnene at det arbeid i elva ikkje skal føre til vandringshinder.

Omsynssone flaum er endra til også å femne om bølgepåverknad, og føresegn er endra.

RPR for barn og planlegging er lagt inn i oversikta planomtalen.

Konklusjon

Merknadane blir delvis teke til følgje og endringar innarbeidd i plandokumenta så langt som mogleg for at SalMar Genetics skal kunne nytte området til ønska bruk.

Bjarte F Friisvold

Arealplanleggar

Mob. 974 89 987

Oseing.no