

Vestnes kommune
postmottak@vestnes.kommune.no

Vår ref: 195410/

Ansvarlig advokat: Ingrid Larsen Høgby

Molde, 22.12.2021

Wold & Co

Postboks 160, 6401 Molde
Besøksadresse:
Torget 2, 6413 Molde
Telefon: 71 250 250
post@woldco.no
www.woldco.no

KOMMENTARER PLANFORSLAG DETALJREGULERING FOR SALMAR GENETICS AS -VÅGSTRANDA

1. Innledning

Det vises til Vestnes kommune sitt vedtak den 02.11.21 i sak PS-64/21 hvor detaljreguleringsplan for Salmar Genetics AS -Vågstranda ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plandokumenter datert 30.09.21.

Jeg representerer eiere av følgende eiendommer på Vågstranda i Vestnes kommune, heretter kalt «grunneierne»;

- 194/3 Kyrre Alnes
- 194/11 Rory Patterson
- 194/5 Espen Bruaset
- 194/8 Heidi Strømme
- 194/9 Elisabeth Hosteland

Planforslaget medføre store endringer for grunneiernes eiendommer og bruk og tilgang til strandsonen.

På vegne av grunneierne vil det med dette bli inngitt merknader til planarbeidet.

Frist for innspill er satt til 22.12.21 og innspillene er således gitt innen fristen.

2. Begrunnelse for planarbeidet og manglende vurdering av planens konsekvenser for grunneierne

Ifølge plandokumentene er målet med planen «å legge til rette for utvikling av dagens stamfiskanlegg og legge til rette for bærekraftig produksjon og fiskevelferd med;

- Ny bygningsmasse og areal for å legge til rette for videre utvikling av bedriften
- Utfylling i sjø
- Kai, formalisering av dagens bruk»

Kommunen skriver i sin innstilling at bakgrunnen for utvidelsen er et perspektiv om en dobling av arbeidsstokken. Som følge av dette legger planforslaget til rette for en ny bygningsmasse, utfylling i sjø og kai. Uten en nærmere begrunnelse konkluderer kommunen sin innstilling med at planforslaget åpner «for en videreutvikling av bedriften, som er positivt både for tilsette, bygda Vågstranda og Vestnes kommune.»

**Advokater MNA i
kontorfellesskap:**

Advokat
Erik Wold (H)

Advokat
Øyvind Riise

Advokat
Mads Jensen

Advokat
Astrid Bolstad

Advokat
Ingrid Larsen Høgby

Advokat
Ragnhild Camilla Pedersen

H = Møterett for
Høyesterett

Det følger av plan og bygningsloven § 4-2 at alle forslag til planer etter loven ved offentlig ettersyn skal ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Dette planforslaget mangler en reell vurdering av tiltakets konsekvenser for grunneierne. Planforslaget mangler også dokumentasjon man må ha for å kunne foreta en slik vurdering av konsekvenser for grunneierne, her blant annet 3D tegninger hvor grunneiernes eiendommer også er tegnet inn. At dette ikke er etterlyst av kommunen tyder både på manglende vilje og forståelse for planarbeid og kommunens plikt til å foreta en selvstendig vurdering av konsekvensene av et planforslag.

Grunneierne er imot planforslaget om foreslått utvidelse av anlegget. Utvidelsen av stamfiskanlegget vil berøre grunneierne, strandlinje i vesentlig stor grad, og også bygda, og dette er både bagatellisert i planomtalen og av kommunen selv. Områdets karakter hvor anlegget er lagt så tett opp til boligbebyggelse er allerede problematisk, og tilsier at det ikke bør utvides ytterligere. En slik utvidelse av et settefiskanlegg midt i et boligområde må finne en annen lokasjon, en lokasjon som ikke berører beboelse og strandsonen i like stor grad.

Tidligere var dette området også brukt til næring på østsiden av elven. Dette var et sagbruk som ikke var til sjenanse for noen, med noen få ansatte. Den gang var ikke grøntområder, skog og elv nedbygd slik som Salmar Genetics AS sin bruk av området har ført til. Innsynet var heller ikke slik som i dag som følge av at skog er hogd ned. Dagens utvikling og foreslåtte utvikling er i strid med tidligere bruk og det en samlokalisering av en videre utvikling i planområdet og boligbebyggelse kan tåle.

Etter vårt syn er ordbruken i planforslaget og kommunens innstilling påfallende. Effekten av utbyggingen på omgivelsene blir beskrevet som «*noe, i mindre grad, i liten grad*». Dette bidrar til å undergrave størrelsen av prosjektet og i hvor stor grad dette planforslaget berører livskvalitet for de som bor i området.

Vurderingene og ordbruken i planforslaget er ikke forholdsmessig når man ser på hva som planlegges utbygd, her blant annet et lengre bygg med en høyde på over 14 meter. Dette vil føre til at grunneierne får en høy vegg langs sin nabogrense noe som vil være fullstendig overdimensjonert i forhold til omgivelsene den skal bygges i, og som i stor grad ødelegger utsikten og bomiljøet for grunneierne. I tillegg kommer økt drift med mer trafikk, mer forurensing og støy, og en utbygging som sikkert vil pågå over år. Dette er ikke en utbygging som berører omgivelsene «*i liten grad*».

3. Mangelfull vektlegging av samfunnsinteresser og manglende medvirkning i planprosessen etter plan og bygningsloven § 5-1

Kommunen som planmyndighet skal i denne saken veie privat profitt opp mot de negative konsekvenser denne planen vil ha på Vågstranda som bygd, innbyggerne, grunneierne og de irreversible inngrep som vil bli gjort i naturen.

Kommunen skriver i sin innstilling at planlagte tiltak er vurdert til ikke å medføre vesentlige virkninger for hverken miljø eller samfunn og det blir således vurdert at reguleringsarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredelse eller planprogram.

Planens formål hevdes å være å sikre bærekraftig produksjon, fiskevelferd og hensyn til HMS. Vi vil hevde at hovedformål med planen er å øke omsetning og inntekter for Salmar Genetics A. Det finnes ikke arealdisponeringsmessige hensyn i denne saken som er positive. Det eneste samfunnsmessige hensynet vil være økonomisk profitt for kommunen og en minimal økning av sysselsetting.

Denne saken er dermed et eksempel på at økonomisk profitt overkjører innbyggers kav om en forsvarlig planprosess.

Vestnes kommune har som mål i sin kommuneplan å *“Leggje til rette for ekspansjon rundt eksisterende bedrifter, men også ta omsyn til moglege konflikhtar mellom næringsverksemd og bustadbygging.”* Dette er ikke gjort i denne saken, snarere tvert imot.

I tillegg skal enhver som utarbeider et planforslag skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette blir gjort også i planprosesser som utføres av private forslagsstillere.

For mine klienter oppleves det som svært spesielt at kommunen har konkludert med at planen er positiv for bygda Vågstranda uten at kommunen har bidratt til medvirkning i planprosessen. Grunneierne har ønsket møte med forslagsstiller og kommunen, men dette er avslått av Salmar Genetics AS. Dette er også meget spesielt med tanke på at en eventuell gjennomføring av planen vil få store innvirkninger for de som bor i dette området. Dette perspektivet er helt fraværende i planomtalen og en kan heller ikke se at kommunen er opptatt av dette når de heller ikke legger til rette for medvirkning – men tvert imot konkluderer at tiltaket er positivt for bygda uten at grunneierne har fått anledning til å medvirke i planprosessen.

4. Manglende vurdering og vektlegging av planstatus og strandsonerettet og staden sin karakter

Kommunen skriver i sin innstilling at planinitiativet er i hovedsak i samsvar med gjeldende kommuneplan for området. Dette medfører ikke riktighet og medfører igjen en bagatellisering av konsekvensene dette planforslaget medfører. Planen er i strid både med det sterke strandsonerettet, boligformål og grøntareal.

Planområdet har formål næring, bustad, naust og grøntareal. Planen legger også opp til utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet i strandsona. Heile tiltaket ligg innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

En kan ikke se at privat økonomisk profitt og en minimal økning av antall arbeidsplasser kan veie tyngre enn irreversible inngrep i strandsonen. I planomtalen blir inngrepet beskrevet som *«Det blir ikkje lagt opp til særleg auka miljøbelastning.»* og er nok et eksempel på en ordbruk som bagatelliserer og undergraver planens reelle konsekvenser.

Området ved sjøen (jf. punkt 6.6 i planomtalen) var tidlige mye brukt til bading av beboerne i området. Området var også en populær lekeplass og har gitt gode oppvekstsvilkår for barn og unge i området. Dette endret seg da Salmar Genetics AS helt uten forvarsel og nabovarsel stengte av veien ned til sjøområdet rundt 2012. Området var altså tilgjengelig for allmennheten helt fram til Salmar Genetics AS overtok. Det faller derfor på sin egen urimelighet når dette området i planforslaget blir omtalt som lite brukt av innbyggerne når årsaken til dette faktisk er Salmar Genetics AS selv.

Området langs sjøen, gnr/bnr. 194/7 og grøntområdet er et svært fint område som ville vært egnet til rekreasjonsområde. At dette området skal bygges ned fordi Salmar Genetics AS skal utvide, er svært uheldig. En utbygging her vil også føre til at naturområdene rett ved blir enda mindre

aktuelle å benytte. Konsekvensene for rekreasjonsinteresser er større enn selve planområdet, noe som ikke er hensyntatt i planomtalen.

Det vert sett krav om at «tiltak innafør planområdet skal gjennomførast med god estetisk og arkitektonisk utforming.» Det er vanskelig å se at et bygg med de planlagte dimensjonene kan være estetisk og har en god arkitektonisk utforming sammenholdt med sine omgivelser. Bygningsmassen vil være skjemmende for hele området og vil ødelegge livskvalitet og utsikt.

5. Manglende vurdering og vektlegging av forurensing og støy

I planomtalen fremgår at "Innanfor planområdet er det ikkje støyande verksemd." Dette medfører ikke riktighet. I tillegg er vurderingen av lysforurensning helt fraværende i planomtalen.

Dagens drift og nåværende bebyggelse medfører allerede sjenerende lys - og støyforurensning. I tillegg vil et bygg med den foreslåtte størrelse føre til økt støynivå da det vil reflektere lyden av elven som går mellom grunneiere og Salmar Genetics AS.

Det er betydelig støy fra dagens drift og tekniske installasjoner ved Salmar. Dette både fra daglig drift med truckkjøring og annen aktivitet, biler, lasting/lossing, renhold etc. De ansatte benytter også området til å høytrykksspyle privatbiler og skiftning av dekk, gjerne på søndager. Mottak av fisk som overføres fra båt til kummer på land skjer i helger og på helligdager, med få unntak.

Grunneierne kan heller ikke stole på at det skal gjøres avbøtende tiltak for å hindre støy og andre ulemper som det så fint omtales i planforslaget. Grunneierne har årevis med erfaring hvor Salmar Genetics AS ikke svarer på henvendelser fra grunneierne om støy, her blant annet støy fra installasjon i bilde nedenfor.

Vedlegg 1: Bilde av installasjon uten avbøtende tiltak

Salmar Genetics AS har foretatt utvikling og endringer i området i over 8-10 år og grunneierne har kun fått et nabovarsel om utbedring av kai i 2017. Det har vært utført store inngrep i Reistadelva, her oppføring av store rør som danner store fosser ned i elva, små fosser lengre ned som fører vann ut fra driftsbygninger, rør som fører vann fra elva inn til driftsbygning, samt rørsystem på veggen rett mot eiendom Gnr. bnr. 194/8 og noen meter ifra nabogrense.

Vedlegg 2: Bilder av inngrep i Reistadelva

I tillegg har det vært utarbeidet en stor parkeringsplass, se bilde ovenfor, og legging av høgspent kraftkabel i 2019 av Rauma energi som nå ligger på eiendommene 194/6 og 194/8.

I tillegg er grunneierne usikker på lovligheten av rivningen av SEFRAK bygningen som stod på eiendommen som Salmar Genetics AS har ervervet samt utbygging av ny tilkomstvei.

Alle disse mindre tiltakene utført over tid påvirker planprosessen med at den tilsynelatende virker mindre inngripende enn det faktiske utgangspunktet.

6. Manglende vurdering av folkehelse

Ifølge planomtalen vil planen «gje små negative konsekvensar for befolkninga si helse». Det fremstår som uklart hva som omfattes av denne vurderingen. Det er klart at et en utbygging av et slikt omfang, spesielt med tanke på høyde i terrenget, vil påvirke omgivelsenes negativt. Det fremgår f.eks. ikke om lysforurensning er vurdert med et så høyt bygg tett opp til boligeiendommen, heller ikke påvirkning av solforhold for grunneierne. Tvert imot fremgår det av planforslaget at det er en fordel at den planlagte bygningen på over 14 meter er plassert så langt mot sør som mulig for å redusere konsekvensene for boligområdet utenfor planområdet uten at vi kan forstå begrunnelsen for dette.

Det fremgår heller ikke om annet omfang og andre konstruksjoner er vurdert og om det er mulig å holde seg innenfor 8-9 meter høyde på bygningsmassen. Dette vil utgjøre en stor forskjell på bl.a. lysforurensning og øvrige konsekvenser for naboer.

7. Avslutning

Vi mener at planforslaget i for stor grad vil påvirke nærmiljøet negativt og at disse hensynene veier tyngre enn økonomisk profitt for utbygger.

De negative konsekvensene for beboerne i området er ikke tilstrekkelig dokumentert, vurdert eller hensyntatt hverken av tiltakshaver eller kommunen. Det er heller ikke utarbeidet material for å kunne foreta en forsvarlig vurdering av tiltakets konsekvens i nærmiljøet.

Alternativ størrelse på bygningsmasse er heller ikke vurdert, noe som kan avbøte på negative konsekvenser for grunneierne.

Vi mener også at de negative konsekvensene i strandsonen heller ikke er tilstrekkelig vurdert eller hensyntatt og vurderingene bygger på feil faktisk grunnlag.

Alt dette tyder på at planarbeidet verken kan eller bør settes i gang slik det nå foreligger.

Vi ber om en tilbakemelding på hvordan kommunen stiller seg til ovennevnte.

Med vennlig hilsen



Ingrid Larsen Høgby
Advokat