

Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-20/00307-51
Saksbehandler Jan Rune Jacobsen

Utval

Møtedato

Utvalsak

Detaljreguleringsplan Salmar Genetics - Vågstranda**Kommunedirektøren si innstilling:**

I medhald av Plan- og bygningslova §§ 12-10/11 vedtek Vestnes kommunestyre detaljreguleringsplan for Salmar Genetics AS – Vågstranda, med plankart datert 11.03.22, planomtale og føresegner av 14.09.2022.

Saksopplysninger**Bakgrunn:**

Målet med planarbeidet er å legge til rette for vidare utvikling av dagens anlegg for hald av stamfisk, avl og produksjon av rogn ved SalMar Genetics AS på Vågstranda - og gjennom dette legge til rette for berekraftig produksjon og fiskevelferd i betre tilrettelagte fasilitetar.

I medhald av PBL § 12-10/11 vedtok planutvalet 02.11.2021 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Salmar Genetics AS ut til offentleg ettersyn i samsvar med plandokument datert 30.09.21. I høyringsperioden er det registrert 11 innkomne merknader. 6 av desse frå offentlege eller andre instansar. Dei andre 5 frå private/naboar, som i tillegg er representert ved eit felles innspel frå Wold & Co advokatar MNA.

Reviderte plandokument og vedlagte merknadsvurderingar er ført i pennen av konsulent OSE AS og A-R-T arkitekter og ingeniører AS. I reviderte plandokument er det som følgje av innspela gjort følgjande hovudendringar:

- Vurdering av strandsona
- Kompenserande tiltak ved mindre bruk av friområde og omdisponering av utbyggingsareal (bustadformål) til friområde - FRI
- Rekkefølgekrav om opparbeiding av FRI, med utstyr
- Sikring av ny tilkomst til strandsona, rekkefølgekrav om opparbeiding
- Nye 3D frå bakkenivå frå eigedomar/himmelretningar
- Gesimshøgde nytt bygg er redusert til 8 m over gjennomsnittleg terreng • Byggegrense er trekt lenger mot nord, ikkje inngrep i skråning mot sør

Med bakgrunn i endringane vart revidert planforslag, datert 11.03.22, vedtatt lagt ut til 2.gongs offentleg ettersyn av planutvalet den 11.05.2022. Frist for merknader vart først sett til 30.06.22 og

seinare utvida til 12.august. Det er mottatt 9 innspel innan fristen, 5 frå offentlege instansar og 4 private. Samtlege er referert og kommentert i det følgjande:

Vurdering

Kystverket skriv at planen med føresegnar slik den no ligg føre synest føremålstenleg og KV sine merknadar til 1. gongs offentleg ettersyn er teke omsyn til. Planen vil heller ikkje få særskild innverknad på tilgrensande farvatn, KV sine anlegg og installasjonar eller andre omsyn KV er sett til å ta vare på i medhald av hamne- og farvasslova. Kystverket har såleis ikkje vesentleg merknad til planframlegget, anna enn at dei gjer merksam på at utfylling i sjø er eit tiltak som kan vere avhengig av løyve etter hamne- og farvasslova.

Kommunedirektøren har ingen kommentar til dette.

Møre og Romsdal Fylkeskommune (MRFK) har i fråsegna av 7.juni først vidareført motsegna til revidert planforslag. Dette går på temaet erstatningsareal for omdisponering av friområde. Etter eit oppklarande møte den 23. august og ei samla vurdering i lys av meir detaljert informasjon, har fylkeskommunen i revidert fråsegn datert 23.august trekt motsegna. MRFK presiserer likevel at dei rår sterkt til å innarbeide eit krav i føresegnene som sikrar avslutninga på fyllinga mot friområdet ei estetisk og god utforming

Kommunedirektøren er glad for at uklarheiter er rydda av vegen, slik at motsegna kunne trekkast. Vidare at friområdet, som tidlegare i praksis ikkje hadde tilkomst, ved revidert planforslag får sikra slik tilkomst. Planforslaget sikrar no også at nytt friområde blir opparbeidd med leikeapparat. Samtidig blir det lagt til rette for dei nødvendige oppgraderingane av anlegget, som er avgjerande for fortsatt drift ved Salmar Genetics på Vågstranda. Reviderte føresegnene, datert 14.09.2022, er elles justert vedkomande fyllinga mot friområdet, slik MRFK rår til.

Noregs Vassdrags- og energidirektorat (NVE) er i sine fråsegner av 11. og 31. august spesielt opptatt av at ein før sluttbehandling av planen gjennomfører ei vurdering av om planområdet kan ligge i utløpsområde for områdeskred (kvikkleire). Etter å ha fått tilsendt geoteknisk rapport skriv NVE i brev av 19.09.22 at dei er nøgd med at det er gjort ei konkret og fagleg vurdering av grunnforholda i og ved planområdet. Dei vil likevel peike på at det er gjort lite greie for kva vurderingar som ligg til grunn for å konkludere med at planområdet ikkje ligg i potensielt utløpsområde for områdeskred av kvikkleire. *Kommunedirektøren viser til at Norconsult har utarbeidd ein geoteknisk rapport i januar 2022, som konkluderer med at grunnforholda er stabile og at det ikkje er kvikkleire i området. Ved ein beklageleg feil var denne rapporten ikkje vedlagt høyringsdokumenta. Norconsult har seinare revidert rapporten med ei presisering av kva som ligg til grunn for å konkludere med at planområdet ikkje ligg i potensielt utløpsområde for områdeskred av kvikkleire. Den geotekniske rapporten er oppdatert slik NVE etterlyser, med revisjonsdato 20.09.22.*

Statens vegvesen (SVV) viser til at revidert planforslag varetek utbetring av kryssområdet til fylkesvegen gjennom rekkefølgjekrav og har elles ingen merknader.

Kommunedirektøren har ingen merknad til dette.

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal (SF) har i fråsegna av 31.08 trekt motsegna som gjeld landskapsvurderingar, sidan revidert planforslag i tilstrekkeleg grad har følgd opp merknader og motsegn ved 1. gongs høyring. SF trekker også motsegna vedkomande sikring av erstatningsareal (friområde) på vilkår: Det må stillast krav om at utforminga av fyllinga mot friområdet i vest blir utført på ein tiltalande måte som inviterer til opphald. Derimot opprettheld SF motsegna vedkomande samfunnstryggleik. Dette basert på at det ikkje er dokumentet tryggleik mot områdeskred/kvikkleire. *Kommunedirektøren viser til at Salmar har sett opp stolpar som illustrerer kor høge bygningar planforslaget opnar for og vil i den samanheng rå planutvalet til å gjennomføre i ny synfaring. Reviderte føresegnene, datert 14.09.22 er supplert med krav til utforming av fyllinga mot friområdet, jf. SF sitt*

vilkår. Når det gjeld motsegna vedkomande samfunnstryggleik, viser kommunedirektøren til at Norconsult har utarbeidd ein geoteknisk rapport i januar 2022, som konkluderer med at grunnforholda er stabile og at det ikkje er kvikkleire i området. Ved ein beklageleg feil var denne rapporten ikkje vedlagt høyringsdokumenta. Med bakgrunn i denne rapporten har SF seinare trekt også denne motsegna.

Espen Bruaset viser til at maksimal kotehøgde på 11 ikkje er medrekna eventuelt tekniske installasjonar. Dette er ikkje noko forandring i høve før, det vil ta vekk utsikta til naboane, og at det skal settast opp skjerming/vegetasjon som vil vokse å ta vekk alt som er av utsikt.

Grunnundersøking og konsekvensutgreiing for området er ikkje utført, å seie at det er utført undersøking i aust i strandsone/sjø langt bortanfor planområdet er ikkje det same som at ein undersøking er gjort i området det gjeld.

Påverknad av eigedomsverdien til naboane for området rundt er heller ikkje nemnt, dette vil ha stor negativ påverknad av verdien på eigedomane rundt anlegget. Underteikna har ikkje pussa opp eigedomen for over 1 million for at det skal bli øydelagt og at verdien skal få så stor negativ påverknad. Og for å sjå rett i ein stor vegg. Når eigedomen vart kjøpt var det sagt at det ikkje skulle komme noko meir på området.

Dette vil også har stor påverknad på dyrelivet i området/elv.

Lukt/miljø osv. er nemnt å ha liten påverknad for naboane, veit ikkje om nokon har vore på eit slikt anlegg det er snakk om, men den lukta som eventuelt blir er ikkje god.

Turveg til området er nemnt, men tiltak for og eventuelt sikring av skråning er lite nemnt.

Veg/tilkomst til anlegget er heller ikkje berekna/dimensjonert for tung trafikk, større lastebilar må heilt inn til Vågstranda tunnelen og inn på gamlevegen for å kome ned til anlegget sitt område, skal heile vegen oppgraderast for å stette denne transporten?

Ser at det er snakk om tiltak nede i friområdet med forskjelleg utstyr og diverse, det er ikkje ein leikeplass/barnehage området i strandsona er tenkt nytta til, noko som vil påverke privatlivet til naboane i området. Påverknad av privatlivet er heller ikkje nemnt eller sagt at det har liten påverknad, dette stemmer ikkje.

At folk nyttar området til å bade, leike i fjøra er underteikna ikkje mot, men ønskjer ikkje barnehage.

Utstyr skal vel godkjennast osv., kven skal ta seg av eventuelt vedlikehald og sertifisering av utstyr?

Kommunedirektøren viser til at det er sett krav i føresegnene om at maksimalt 10 % av takflate kan nyttast til tekniske installasjonar. Byggehøgde er seinka med 1 m og nytt krav om installasjonar vil gje betre føreseielegheit i høve kva som kan byggjast.

3D syner terrenget ut i frå kotehøgder. Oppsett av høgde for nytt bygg på eksisterande bygg, jamfør bilde i planomtalen, syner at nytt bygg ikkje vert så høgt som naboar antyd.

Det er gjennomført grunnboring innanfor planområdet og det er ikkje registrert sprøbrotsmateriale i grunnen. Det er gjennomført ny fagutgreiing, som syner at det ikkje er fare for ras i området.

Grunnboring aust for planområdet er med å støttar opp om at det ikkje er sprøbrotsmateriale i grunnen ved Reistaddalen. Sidan bustadane i området ligg ved eit utbyggingsområdet må det påreknast at det vil skje utbygging.

Eit utbygging som vil gjere området finare, og redusere ulemper for naboar vil truleg ikkje medføre negativ verdi for kringliggjande bustadtomter.

Sidan det er aktivitet i området og det blir lagt opp til å nytte relativt lite nytt areal, vert det vurdert at utbygginga ikkje vil gje store negative konsekvensar for dyrelivet i området.

Det blir ikkje lagt opp til barnehage, men leikeplass som truleg vil bli sporadisk nytta. Det er grunneigar som må ta seg av utstyr.

Codex advokat Oslo AS skriv på vegne av Kyrre Alnes at planframlegget er i strid med gjeldande kommunedelplan, der formåla er næring, bustad, naust og friområde. Statsforvaltaren uttalar i sitt brev av 05.01.22 at dei rår frå område med kombinasjonen næring- og bustadformål, då dette ofte fører til konflikt. Dette blir stadfesta av naboar i denne planprosessen. Verken SalMar eller Vestnes kommune har ønska dialog med naboane, noko som har skapt stor konflikt. Planprosessen med så tydleg ignorering av dei som bur i området og deira oppfatning har skapt motstand.

Det er ikkje rom for det aktuelle området med ei utviding som det blir lagt opp til i planframlegget. Det blir framheva at fleire tilhøve av betydning ikkje er tilstrekkeleg omtalt i planen, noko som også er påpeikt av Statsforvaltaren. Eit døme på dette er konsekvensar ny plan vil ha for dyreliv i sjø, land, friområde, omsyn til barn og unge m. v. Det bør leggjast særleg vekt på at den planlagde utvidinga vil ta mykje av friområdet langs strandkanten, noko som vil forringe området for alle som brukar og oppheld seg i området, både menneske og dyr/planteliv.

Underteikna støttar Statsforvaltaren sin uttale om at intensjonen bak SalMar sitt kjøp av eigedomen gbnr. 194/7 var utviding av anlegget ikkje kan tilleggast vekt. Det er formål i gjeldande kommunedelplan som skal vere gjeldande for det aktuelle arealet.

Store delar av arealet som gjeld planframlegget er i strandsona, eller langs vassdrag, og det er fleire tilhøve som ikkje er tilstrekkeleg teke omsyn til i framlegget. Strandsona har eit særleg vern etter pbl., jamfør også Statsforvaltaren. Naboane meiner at arealet som er sett av til friområde har svært stor verdi både for dyr, planter og menneskje i området. Planframlegget inneheld ikkje tilstrekkeleg informasjon om bruken og verdien av området. Strandsona/friområdet har vore brukt av bebruarane i mange generasjonar, barna leikar i fjøra heile året og badar og opp held seg mykje der. Etter at SalMar gravde av tilkomstvegen til området vart bruken forringa. Det at SalMar no planlegg å byggje på den delen av stranda som er lengst frå bustadhus vil medføre at strandsona i området blir utilgjengelege for allmenta. Området er viktig stad for fleire fuglar, også raudlista. I tillegg er det ål i området som er verna.

Bebuarane har sidan SalMar starta verksemda si opplevd at fuglane trekkjer opp i bustadområda, og at dette medfører at fugleungar dør fordi dei ikkje kjem seg ned til sjøen igjen. Dette er ikkje omtalt eller skreive om i planframlegget, og det må leggjast til grunn at strandsona har stor verdi for dyre- og plantelivet i området. Det er sannsynleg at utbygging slik SalMar legg opp til vil medføre skade på plante- og dyrelivet.

Codex viser til at Statsforvaltaren også peikar på at planframlegget ikkje inneheld noko særleg informasjon når det kjem til kva del av stranda allmennheita vil få tilgang til etter planen. Vidare peikar dei også på at tilkomsten ikkje er utgreidd. Slik dei har forstått det har SalMar no lagt opp til ein skal erstatte friareal i området som har vore nytta som lunch-område for SalMar sine tilsette. Dette vil medføre at barn og unge i området vil måtte gå ut på ein trafikkert veg for å kome seg til friarealet. Vidare vil det ikkje ligge langs stranda som før, og det vil heller ikkje vere like naturleg som det noverande arealet. Dette vil ikkje vere fullgod erstatning. Det er noko heilt anna at barn og ungar kan opphalde seg i fjøra og leike og utfalde seg i naturen slik den er, enn om SalMar setter opp nokon leikeapparat som ikkje er ønska og lagar ein leikeplass. Dette rett framfor grunneigarane, som må ut på veg for å kome seg til. Det nye friluftsområdet er mot sin hensikt, det har ingen verdi og påfører grunneigarane fleire ulemper.

I planframlegget er det skissert at det skal etablerast ny veg, for å få på plass ny industri blir strandsona flytta opp i bustadområdet. Dette vil kunne få store konsekvensar for dyr i strandsona og bebruarane. Dette kan ikkje verte ønskeleg og bør unngåast.

Planframlegg vil gå utover barn og unge som nyttar seg av friområdet. Slik området er no har dette svært stor verdi for barn og unge i området, og har hatt det i fleire generasjonar. Gjennomføring av planframlegget vil i vesentleg grad forringe verdien området har for barn og unge. Framlegg til erstatning for friområdet vil ikkje vere godt nok. Man må ut på veg for å kome seg dit, området vil ikkje vere like naturleg som stranda er no, og vil ikkje bidra til naturleg leik og utfolding i like stor grad. Det er bekymring for trafikktryggleiken på den planlagde vegen som skal gå til friområdet. Vegen blir nytta av tilsette ved SalMar si verksemd, blir trafikktryggleiken teke i vare, og vil vegen tole tungtrafikken som anlegget generer? Dette er ikkje utgreidd i planframlegget. Uansett blir det lagt til grunn at det vil vere meir trafikk på vegen enn det som er skissert i planframlegget.

Reistaddalen ligg under marin grense og fare for marin leire er stor. Det er usikkert om grunnforholda er slik at dei vil tole eit så stort anlegg som blir planlagt her. Stormflo og fare for ras med påfølgande tsunami, og havnivåstigning i området er underkommunisert, og syner at området ikkje er eigna for industri. Det må gjerast mange avbøtande tiltak på land, sjø og vassdrag for å sikre at industri kan byggjast. Dette er ikkje utgreidd i tilstrekkeleg grad. Skadepotensialet er svært stort dersom ting går galt. Ein bør vere føre var enn å undergrave skadepotensialet. Det blir ikkje gått inn på dei reelle problema som den planlagde utbygginga kan medføre. Det er stor usikkerheit i høve grunnforholda (marin leire), det er fare for stormflo, havnivåstigning m.v. som kan påverke kringliggande eigedomar ekstra negativt ved utbygging.

Bygg i Reistaddalen er aktuell som kulturminne av høg verdi i følgje kulturminneplanen. Bygningar har vorte rehabilitert og teke vare på slik at dei er nesten lik som for 100 – år sidan. Gjennomføring av planframlegget vil medføre fare for forringing av eit mogleg verneverdig område, og det vil også medføre verdiforringinga av eigedomane i nærleiken. Dette er ikkje utgreidd i planframlegget.

Kommunedirektøren viser til at alt areal aust for friområdet er i strandsona sett av til utbyggingsareal, næring og naust i kommunedelplanen. Det er ein mindre del av strandsona som blir omdisponert til utbyggingsformål. Ei mindre utviding av anleggsområdet gjer marginale konsekvensar for dyreliv. Det er menneskeleg aktivitet som vil påverke dyrelivet i området. Dersom opplyst bruk av strandsona av barn og unge stemmer, ville det påverke fuglelivet i området.

Det blir lagt opptil at strandsona vest for SalMar no blir tilgjengeleg igjen, med definert tilkomst til området. Det vert lagt opp til at heile strandsona vest i planområdet kan nyttast, utbyggingsformål (bustad) blir endra til grøntareal.

Trafikken til/frå SalMar er marginal, der det er - og vil vere relativt få tilsette. Det vil vere noko meir trafikk i samband med utbygging av anlegget, men det vil vere tidsavgrensa.

Det er gjennomført grunnboringar i området/fagutgreiingar som syner at det ikkje er marin leire i området ved planområdet. I fagrapport utført i januar 2022 vert det vurdert at det ikkje er fare for ras i området.

Avbøtande tiltak for å hindre skade frå stormflo/havnivåstigning er vanleg i sjøområde og vil ikkje medføre fare for kringliggande eigedomar.

I følgje Askeladden er det registrert nokre få bygningar i SEFRAX-registrert, bygningar som er om lag 100 år gamle. Kan ikkje sjå at planlagt utbygging vil gje konsekvensar for noko kulturmiljøet i området.

Område som blir omtalt i kulturminneplanen gjeld truleg det gamle handelssenteret aust for planområdet, som ikkje vil vere synleg frå planområdet.

Rory Patterson har lista opp sine innspel slik:

1. Fråsegna uttrykker underteikna sin motstand mot framlegg til reguleringsplan.
2. Essensen er at SalMar sin plan krev bygging av ei stor bygning på om lag 12 m, i tillegg ukjent høgde/omfang av tekniske installasjonar, og utfylling av 25 m seksjon av 110 m lang strand
3. 3D illustrasjonar frå terrenghøgde er laga, desse illustrerarar ikkje konsekvensane av utbygging for naboane. Illustrasjonane syner ikkje det store tapet av utsikt mot aust frå eigedomen.
4. Det blir omtalt at høgde av nytt bygg blir 12 m, og dei fleste nabo eigedomane ligg på kotehøgde 11,5 m. Underteikna sin eigedom ligg på lågare høgde, og vil gje store konsekvensar for utsikt og eigedomsverdi. I tillegg blir lagt opp til tekniske installasjonar over dette med usikker utbreiing. Kommunen kan ikkje godkjenne slik vag informasjon, som vil gje store konsekvensar for naboane?
5. SalMar skulle ha teke kontakt med naboar om planen. Ber om at kommunen ikkje godkjenner framlegget så lenge SalMar ikkje har dialog med lokale bebuarar. Dette vart skrev tidlegare, men har ikkje vorte gjennomført.
6. Det blir lagt opp til leikeareal innanfor friluftsområdet. Dette blir forstått som ei namn endring på område som SalMar nyttar som deira lunsjområde. Sidan det vil bli eit større tal av SalMar

tilsette som vil bruke dette arealet, er det lite truleg at ålmenta vil føle seg velkomne til dette området.

7. Det er uklart om SalMar planlegg å sikre vedlikehald av friluftsområdet, også forsikring burde vore omtale. SalMar vil sette opp utstyret, men kven vil vere juridisk ansvarleg for dersom nokon blir skadd av utstyret?
8. SalMar plan inkluderer utfylling av sjøområde. Det er ikkje kjent kvifor øydelegging av strandsona er nødvendig for utviklinga av området. Tidlegare samtale med SalMar vart det sagt at det var nokon grunn til det, men ønska å få det fylt ut. Utfylling i sjø vil påverke dyreliv i området, det er sett ål, krabbar og oter i området.
9. Framlegget vil få stor konsekvensar for privatlivet. Dersom utbygginga blir gjennomført, vil det bli kravd oppføring av nødvendig gjerde/vegetasjonsskjerming på grensa til eigedomen.
10. Planen med utbygginga er vidare utvikling av avl og produksjon av rogn. Tidlegare dialog med SalMar har det vore antyda planar om å opne besøkssenter med trafikk av båtar til området for passasjertrafikk til og frå planområdet. Dette syner at SalMar ikkje har gjeve alle opplysningar til kommunen. Vidare vil slik aktivitet medføre stor auke i støy for naboane. Dette motseier det SalMar har sagt om at det ikkje vil bi auka støy forureining, det er sagt at det vil bli reduksjon av støy.
11. Kystsona har vern etter pbl. med nasjonalt mål om at strandsona skal sikrast som natur og friluftsområde som er tilgjengeleg for alle i langsiktig og berekraftig perspektiv. Strandsona skal spesielt ta omsyn til natur og kultur miljø, utandørs aktivitetar, landskap og andre interesser for ålmenta. SalMar si ønska utvikling vil byggje ned del av strandsona. Jamfør Statsforvaltaren er igjen verande strandområde i Reistaddalen viktig å ta vare på grunn av mykje utbygging i området.
12. SalMar forslår at innbyggjarar kan symje og bruke stranda framfor huset når deira utbygging skjer. Frå offentleg mynde vert det sagt at den delen av stranda som ligg lengst frå bustad, som har størst verdi for ålmenta, blir bygd ned. Som innbyggjar, kan ein velje å gjerde inn eigedomen, for å hindre tilgang til stranda for folk som passerer.
13. Det har vore medverknad i samsvar med pbl., som er minimumskrav. Dette er norma til Vestnes kommune. Det har ikkje vore medverknad med naboar frå verken SalMar eller kommunen. Kommunen har hatt fleire møter på staden, eit av desse møta var på underteikna sin eigedom, berre 20 m frå huset.
14. Sjøutsikta vil bli påverka, men ikkje slik at den vil bli heilt øydelagt, dette vert vurdert å vere akseptabelt. På kva bakgrunn er denne uttalen gjeven sidan kommunen ikkje har vore i kontakt med innbyggjarane? 3D illustrasjonane feilar å syne konsekvensane av framlegg til utbygginga. Og kvifor skal verdien av underteikna og naboane sin eigedomsverdi bli negativt påverka for å gje SalMar moglegheit for å generere auka profitt? Kor mykje må ein rekne med å bli påverka? Kor mykje hadde kommunedirektøren tolerert å bli påverka av utbyggjarar?
15. Kommuneplanen syner at området som blir planlagt for utvikling ikkje skal vere næringsareal. Før kjøpet av eigedomen forsikra underteikna seg om at dette området ikkje sett av til industri areal. På kva grunnlag ignorer kommunen arealplanen med store konsekvensar i høve privatliv og eigedomsverdi for innbyggjarane?
16. Høgde og planlagt utvikling vil ha negativ effekt på eigedomen på fleir måtar:
 - Storleik og plassering. 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 tomta
 - Storleiken, lokalisering og konsekvensar av skugge frå tiltaket reduserer 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 tomta, og påverke verdi og salsmoglegheit
- Framlegget seier at ålmenta kan nytte privat veg og krysse eigedomen for å kome til stranda
- Auke i støy og lys forureining
- Framtid reduksjon av utleige eller sal av eigedomen

17. Konklusjon

Motstand mot prosjektet med grunnlag i:

Vil gje store konsekvensar i lokalmiljøet på grunn av høgde og utfylling i sjø

Vil påverke glada av eigedomen gjennom øydelegging av utsikt

Vil påverke framtidig utvikling av eigedomen

Vil kunne medføre auke fuglestøy og ekskrementet, med konsekvensar for helsa

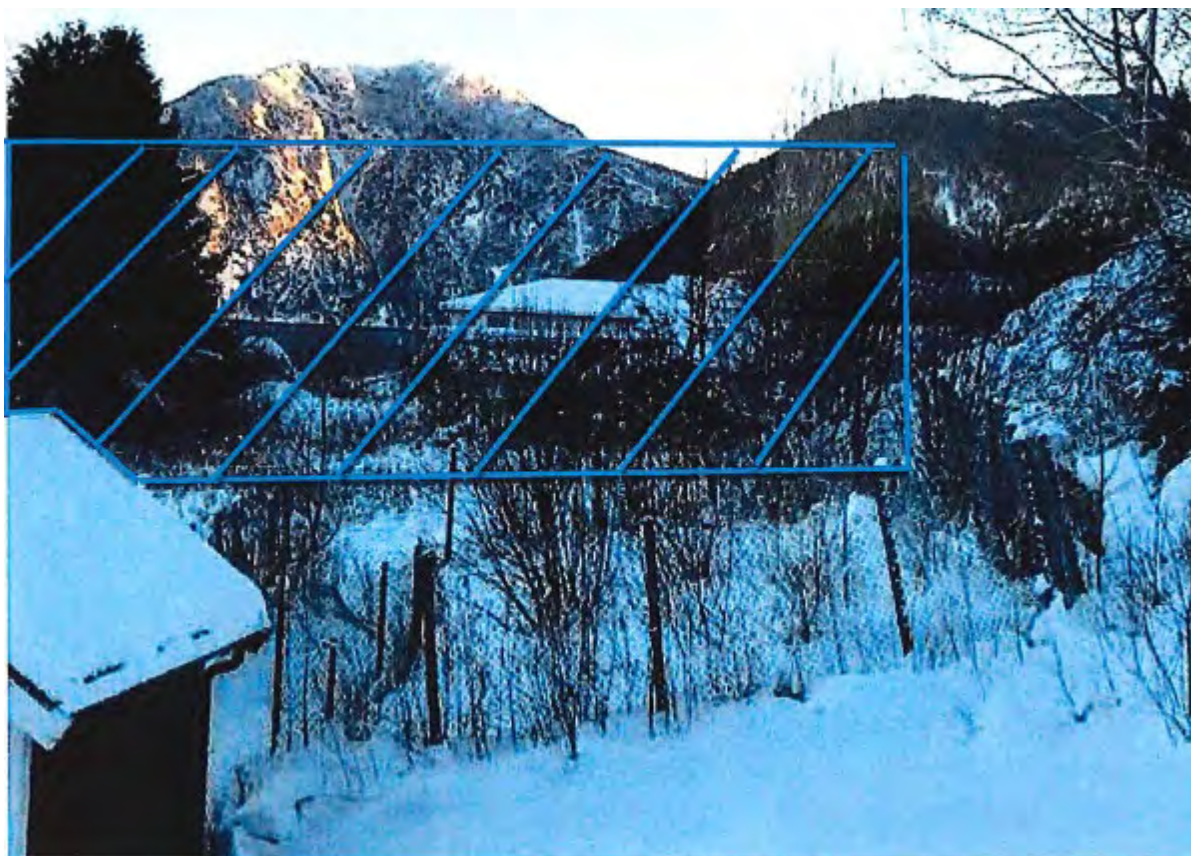
Vil ha negativ påverknad på eigedomsverdien

Vil medføre mindre privatliv

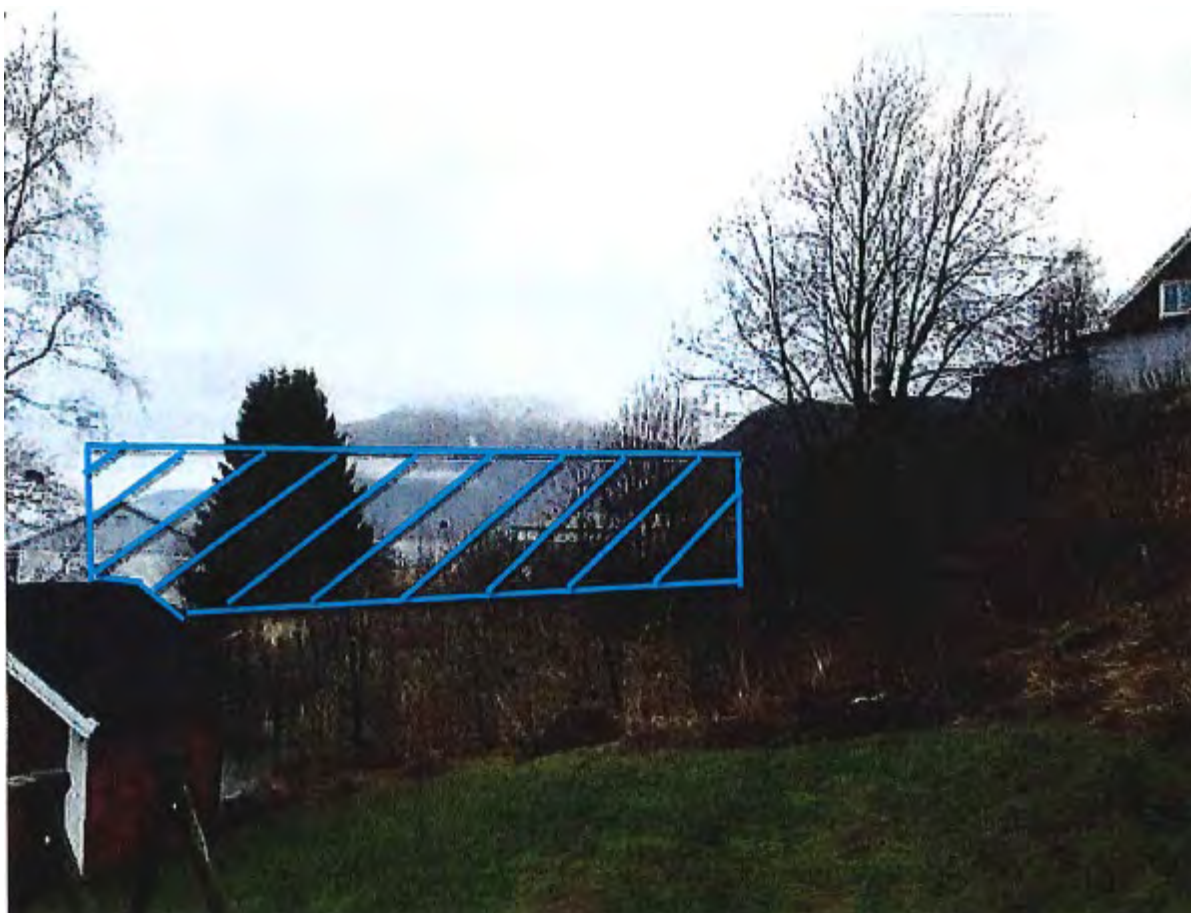
Vil gjere eigedomen mindre attraktiv og verdifull om/når utleige eller sal

18. Det kan ikkje påleggjast at naboar skal få påført så store negative konsekvensar på livskvaliteten av SalMar sin plan. SalMar planlegg ei utbygging av stort industrianlegg i bustadområde, ikkje i samsvar med kommuneplanen. Framlegget er berre for profitt, ikkje teke konsekvensar til lokale innbyggjarar.

19. Nesten alle innbyggjarar langs Bømyra har nyleg brukt mykje tid og pengar på renovering av eigedomane. Dette vart gjort for å auke glede av husa og nærmiljøet og verdien på eigedomane. Kvifor skal innbyggjarane få påført negative konsekvensar av livskvalitet og økonomi slik at SalMar skal kunne tene meir pengar? Om SalMar ønskjer å fortsette med utbygginga, bør tilstrekkeleg økonomisk kompensasjon bli gjeve påverka innbyggjarar.



Figur 1 Figur frå merknad, med innteikna meir reell høgde av nytt bygg, jamfør oppsett av byggjehøgde nytt bygg på eksisterande bygg.



Kommunedirektøren viser til at Utfylling i strandsona er redusert til å gjelde inntil 15 m, det blir sett krav om at avbøtande tiltak i høve utforming av sjøfyllinga mot vest, for å leggje betre til rette for bading og opphald. Det blir sett krav om at teknisk anlegg maksimalt kan byggjast innanfor 10 % av takoverflata for å gjere utbygginga meir føreseieleg.

3D illustrasjonar er basert på kart frå området, med nytt bygg plassert der det er tenkt plassert. Dette gjev betre illustrasjonar enn det som er vedlagt fråsegna. Det er i tillegg sett ut stikker i terreng som syner høgde på nytt bygg. Oppsett av høgde for nytt bygg på eksisterande bygg, jamfør bilde i planomtalen, syner at nytt bygg ikkje vert så høgt som naboar antydgar. Det blir regulert areal til friluftsområde, bruken vil berre sporadisk bli nytta av SalMar, og vil difor vere tilgjengeleg for ålmenta.

Grunneigar av arealet vil vere ansvarleg for oppført utstyr på friluftsområdet.

Arealet som er planlagt fylt ut skal nyttast til ny sjøleidning for anlegget.

Det er ikkje høve til å avgrense ferdsel i strandsona, det kan ikkje setjast opp ferdselshindringar i areal sett av til friluftsformål.

Sjøutsikta vil bli mindre påverka, men utsikt mot aust vil bli påverka, men truleg ikkje så omfattande som skissert i fråsegna.

Kommunedelplanen er gamal, og burde ha vore rullert for mange år sidan. Per i dag er det ikkje samsvar med bruken og planen.

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

Heidi Strømme: I høve nærmiljøet blir denne planen opplevd som ekstrem og svært urimeleg inngripen. Konsekvensane for dei som bur i området er mange, omfattande og varige. Tap av utsikt av eit for høgt bygg, nærleiken til planområdet, omfang av bygget som gjer at det fortrenger naturområde, friområde, naustområde, strandsone og dyre- og fugleliv, redusert verdi på bustadar, støyproblem, utbygging og auka drift etter utbygging, meir trafikk, for å nemne noko. Dette er altså ikkje problematisk for SalMar eller Vestnes kommune?

Høgde og plassering - Pbl. stiller krav til utforming og utsjånad for tiltak og uteareal. Detaljplanen gjev framlegg til ei utvikling av planområdet og ei bygningsmasse som skrid mot grensene til KDP Vågstranda og krav til høgde og plassering i høve omgjevnaden. Omtale i planen er forvirrande og 3 illustrasjonar gjer dette meir forvirrande. Kva blir den faktiske høgda?

Bilete i merknad syner kor nære område er til eigedomen gbnr. 194/8. Bygget med grønt tak er omlag 5 – 6 m høgt. Ny bygningsmasse i plandokumentet er 11 eller 12 m? Det betyr at planlagt bygningsmasse blir minst like høg som trea rett ved, til høgre for skuret. I tillegg vil bygningane dekke heile området rett vest for elva heilt ned til sjøen. Då ser ein kanskje kor dominerande og frykteleg stort dette blir. Bilete under er teke frå høg 2. etasje. Står ein nede ved plenen eller i første etasje vil ein miste all utsikt i den retning, og ein vil sjå ein stor mørk vegg. Det er kanskje ikkje heilt det som er skissert i 3D teikninga, og kan ikkje vere i tråd med pbl.?

KDP - Det er vanskeleg å forstå kvifor det må påreknast meir utbygging. I 10 år minst har SalMar bygd og endra området. KDP har ikkje hindra dei i det. Området er i dag bygd ut langt utover det som er sett av til næring, og utgjør berre ein liten del av planområdet. No blir det lagt opp til omdisponering av friområde og omgjerding av bustadområde til næringsareal. Det blir forventa at støyen blir vedvarande frå både utbygging og drift, trafikk etter og under utbygging, lysforhold blir dårlegare då bygget vil stele meir lys, og lukt vet ein ikkje noko om endå.



SalMar slår fast at de i har halde seg innanfor lovlege støygrenser. På kva grunnlag hevdar dei det, er det utført støymålingar? Støy frå planområdet høyrer betre opp ved eigedomane enn nede ved grense til planområdet.

Eigedomen gbnr. 194/7 er i dag grøntområde og omgjerding av dette området til næring kan ein rekne med vil påverke dyre og fugleliv. Det vil også redusere verdien av friområdet. Massiv høg vegg rett opp til redusert friområde er svært ugunstig. I tillegg blir det lagt opp til å gjere om friområdet/delar av området til piknik og leikeplass. Hensikten med friområdet vil då vere heilt borte. Det blir lagt opp til meir besøk til området med bygging av turveg.

Det er ikkje gjort vurderingar av konsekvensar for registrert raudlista/truga artar.

KDP Kulturminneplan - I planprogrammet blir Reistaddalen bygdesentrum og kai vurdert å vere av høg verdi. Det står i planen at pbl gjev heimel til å sette av areal til omsynssone for å ta vare på kulturminne og kulturmiljø. Pbl. er blant dei viktigaste verktøy kommunen har for å ta vare på mangfaldet av kulturminne og kulturmiljø, særleg frå nyare tid. Det er ikkje teke med framlegg til kulturminne av ulike årsaker, ei årsak som blir nemnt er at kulturminne ikkje er truga av utbygging. Planen er vedteken i 2018, og det var vel ikkje tilfelle då. No kan det synast som SalMar si utbygging endrar på dette. Utbygginga vil truleg få negative konsekvensar for heile Reistaddalen. Det er påstand om at omdisponering av friareal ikkje gjev store negative konsekvensar, og at å finn erstatningsareal ikkje er relevant. Korleis har SalMar kome fram til dette?



Tekst om at det ikkje er spor etter fysisk bruk av landareal til friluftsområdet er kommentert frå naboar i 1. høyringsrunde. Tilgangen til friområdet er hindra av SalMar då vegen vart gravd av for om lag 10 år sidan, og sette opp gjerde med forbodsskilt. Då stoppa bruken av seg sjølv. Å sette i stand vegen som den var er ikkje teke med som alternativ, i staden blir det lagt opp til ny turveg over brua med røyr. Området vest for SalMar har i alle år fram til SalMar kom, vore nytta til å bade og friområde for barn og vaksne i nærområdet. Barn treng ikkje leikeapparat, men gå i fjøra, sitte der, bade og leike med det som måtte finnast der.

Side 35 plandokument: "Alle avbøtande tiltak for å kompensere for omdisponering av friområde vert gjort innanfor areal som tiltakshavar har heimel til, slik at det ikkje vil vere privatrettslege hindringar for å kunne gjennomføre desse."

Betyr dette at SalMar også ser for seg at dei skal kontrollere bruken av friområdet sett av i KDP? I tilbakemelding frå offentleg mynde er det lagt vekt på at området rundt Reistaddalen er sterkt nedbygd og at friområda som er igjen er svært viktige.

Konsekvensutgreiing - Planen stiller ikkje krav til konsekvensutgreiing og utbygging kan gjennomførast utan at forslagsstillar må stå til ansvar og svare på desse viktige problemstillingane som må gjennomførast i slik utgreiing.

Grunnforhold - Det er gjennomført fagrapportar i høve naturfare. Er rapporten for geoteknisk grunnundersøking Molo Vågstranda relevant for planområdet i høve kvikkleire?

Er det gjort undersøkingar i høver kvikkleire for gjennomført grunnboring innanfor planområdet i høve vurdering av fare for kvikkleire verkar det nesten som ein ikkje veit heilt faktiske forhold i området og berre har sett eit tal i ROS-analysen, då det ikkje kan utelukkast kvikkleire eller kvikkleireskred. Bør ein ikkje vere nokså sikker angående dette temaet?

Medverknad - Kommunen har lagt i liten grad til rette for medverknad i denne saka. Det handlar om å leggje til rette for at råka partar får innflytelse i planprosessen ved å leggje opp til god dialog og sørgje for nødvendig informasjon. Det har ikkje skjedd i denne saka.

Gjennomføring av planen - Planen gjev ikkje omtale av gjennomføring av utbygginga. I følge rettleiaren så bør det liggje føre omtale av plangjennomføringa. Det er uvisst for naboar kor lenge det må påreknast å ha anleggsverksemd ved inngangsdøra og nabogrense. Støynivå og trafikk vil truleg vere formidabel i årevis. Ein skulle tru at dette ville vere viktig moment for dei som skal vedta/godkjenne planen.

Alternativ - Det kan verke som denne utbygginga er endelaus og det burde ha vore krav om at SalMar utgreier alternativ til utbygging. Får SalMar godkjent planen så har naboar ikkje noko å ha sagt med tanke på støy og avbøtande tiltak. Som eit vilkår bør det stillast ein del vilkår i høve dette og også ferdigstilling av utbygginga.?

Kommunedirektøren viser til at nytt bygg vil ha maksimal gesimshøgde på inntil 8 m. Men sidan bygget blir bygd på om lag kote 3 m (terrenghøgde golv), vil høgde på bygget liggje på kote høgde inntil 12 m. Sjølve bygget vil ikkje bli høgare enn om lag 8 m, dette blir om lag som høgde (20 cm under høgste høgde for tårnet, grønt tak) som dagens bygning. Oppsett av høgde for nytt bygg på eksisterande bygg, jamfør bilde i planomtalen, syner at nytt bygg ikkje vert så høgt som naboar antydar.

Nytt bygg vil ta noko utsikt, men vil ikkje ta så mykje utsikt som det er skissert i merknaden.

Det blir lagt opp ny tilkomst veg til friområdet/strandsona. Friområdet vil ikkje miste sin hensikt, del på land blir gjort om til leikeareal, strandsona blir tilgjengeleg. Det blir gjort avbøtande tiltak for å leggje til rette for meir attraktivt bruk med utforming av sjøfylling som vender mot vest.

Det er gjort vurderingar av konsekvensar for fuglar under kapittel 8.

Kulturminneplanen syner truleg til det gamle sentrumet i Vågstranda, som ligg over 100 m frå planområdet, og vil ikkje vere synleg frå planområdet. Planen vert vurdert å ikkje gje konsekvensar for dette området.

Omdisponering av friareal vert vurdert ikkje vil gje store konsekvensar, det vil vere igjen friareal, delar av arealet på land blir oppgradert, utbyggingsareal blir omdisponert til friareal og det blir sikra ny tilkomst til strandsona. Det er sikra areal innanfor strandsona for å få meir samanhengande areal, og sett krav til opparbeiding av sjøfylling mot vest for å leggje til rette for opphald av ålmenta.

SalMar skal ikkje gjere tiltak utanfor areal som dei har heimel til.

Det blir sikra tilkomst til friområdet, det blir lagt opp til oppgradering av areal som SalMar har heimel til.

Sjølv om det ikkje blir utført konsekvensutgreiing er relevante tema vurdert i planen.

Det er gjort fagutgreiingar som syner at det ikkje er kvikkleire i området og at det ikkje er fare for kvikkleire skred. Det vert lagt ved ny utgreiing i samband med vedtak av planen.

Det er utfordrande å tidfeste kor lang tid anleggstida blir på så lenge tiltaka ikkje er prosjektert. Byggetida vil truleg ta om lag eit år frå oppstart.

Det har ikkje vore alternativ til å byggje andre stadar. SalMar må halde seg til nasjonale støykrav i samband med utbygging og drift.

Vedlegg

Detaljplan SalMar Genetics AS Vågstranda - merknadsvurdering offentlig ettersyn_2022.04.29
DP for SalMar Genetics AS, Vågstranda - plankart_2022.03.11
Detaljplan SalMar Genetics AS Vågstranda - merknadsvurdering offentlig ettersyn_2022.04.29
Reguleringsplan Salmar Genetics, Vågstranda - 2. gongs offentlig ettersyn
Annonse Salmar 2.gongs o.e
Vestnes (Rauma) kommune - detaljregulering - reguleringsplan - Salmar Genetics AS - Vågstranda
334045_1_1
Reguleringsplan Salmar Genetics - Vågstranda - 2 334457_1_1
Response to Reguleringsplan Salmar Genetics Vågstranda - Rory Patterson
Response to Salmar Genetics AS Aug 22
NVE sin uttale til andre gongs offentlig ettersyn av reguleringsplan for Salmar Genetics på Vågstranda i Vestnes kommune
Fråsegn til 2. gongs offentlig ettersyn av Reguleringsplan Salmar Genetics PLAN-20-00307-32 - Vestnes kommune - Møre og Romsdal fylke
Reguleringsplan Salmar Genetics Vågstranda 2gangs offentlig ettersyn (Klage)
Salmar - 2_ gangs offentlig ettersyn
merknaderhøring2
Planid_ 1535-0153 - Merknader til Høring 2 SalMar Genetics Vågstranda – Vestnes kommune
Merknader til høring 2
Høring 2 Salmar (002)
Vestnes kommune - detaljregulering - reguleringsplan - Salmar genetics AS - gbnr 193_7 m.fl
337635_1_1
Vestnes kommune - Reguleringsplan Salmar Genetics Vågstranda - Fråsegn til 2. gongs høyring - motsegn - frå Statsforvaltaren i Møre og Romsdal
NVE sin reviderte uttale - Andre gongs offentlig ettersyn - Reguleringsplan - Salmar Genetics AS på Vågstranda
VS_ SF - fråsegn.msg
Reguleringsplan Salmar Genetics - Vågstranda - Ber om trekking av motsegn
NVE sin uttale - Vurdering av grunnforhold - Reguleringsplan Salmar Genetics - Vågstranda - Frå NVE
DP for SalMar Genetics AS, Vågstranda - planomtale_2022.09.14_gula ut_.pdf
52106750-RIG-02 J02.pdf
DP for SalMar Genetics AS - Vågstranda - føresegner_2022.09.14_gula ut.pdf
SV_ Reg.plan Salmar Genetics - Vågstranda.msg

Særutskrift:

Etter adresseliste