

PLAN ID.: R-303
GNR.: 9 BNR.: 24 m.fl.

DETALJREGULERING - Teistholmsundet



TILTAKSHAVER/KLIENT: G. C. Rieber VivoMega AS

ANSVARLIG PLANLEGGER: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Revisjon:	Dato:	Bakgrunn:	Utarbeidet av:
00	26.04.2021	Detaljregulering	Anne Marie E. Valderaune
01	06.12.2021	Justering iht. kommunal behandling	Anne Marie E. Valderaune
02	15.03.2022	Justering før 1.gangsbehandling	Halvard V. Straume
03	24.05.2022	Justeringer før offentlig ettersyn	Halvard V. Straume

Tiltakshaver:	Planlegger:
G.C. Rieber VivoMega AS v/ Snorre Glærum Strand E-post: snorre.glaerum.strand@gcrieber.com	Ikon Arkitekt & Ingeniør AS v/ Anne Marie E. Valderaune E-post: anne@ikon.as

Innhold

1. Bakgrunn.....	4
1.1 Hensikt med planen	4
1.2 Krav om konsekvensutredning.....	4
2. Planprosessen	5
3. Planstatus og rammebetingelser.....	6
3.1 Overordnede planer.....	6
3.2 Gjeldende reguleringsplaner.....	7
3.3 Tilgrensende planer	7
3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	7
4. Planområdet – eksisterende forhold	8
4.1 Beliggenhet.....	8
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	8
4.3 Stedets karakter og landskap	8
4.4 Kulturminner og kulturmiljø.....	8
4.5 Naturverdier.....	8
4.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	9
4.7 Landbruk.....	9
4.8 Trafikkforhold	9
4.9 Teknisk infrastruktur.....	9
4.10 Grunnforhold.....	10
4.11 Støyforhold.....	10
4.12 Luftforurensning.....	10
4.13 Næring	10
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse	11
5.1 Sluttoppstilling risikovurdering	11
5.2 Oppsummering av uakseptabel risiko:.....	11
5.3 Risiko før og etter plan.....	13
5.4 Avbøtende tiltak.....	13
6. Beskrivelse av planforslaget.....	14
6.1 Planlagt arealbruk	14
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	15
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	16
6.4 Parkering.....	17
6.5 Tilknytning til infrastruktur	17

6.6	Trafikkløsning	18
6.7	Havneområde i sjø	19
6.8	Planlagte offentlige anlegg.....	19
6.9	Miljøoppfølging	20
6.10	Kulturminner	20
6.11	Stormflo og havnivåstigning	20
6.12	Universell tilgjengelighet.....	20
6.13	Rekkefølgebestemmelser	20
7.	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	20
7.1	Overordnet planer.....	20
7.2	Landskap.....	20
7.3	Stedets karakter.....	20
7.4	Estetikk.....	22
7.5	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	23
7.6	Forhold til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	23
7.7	Friluftsliv	24
7.8	Trafikkforhold	24
7.9	Støy og luftforurensning	25
7.10	Teknisk infrastruktur	25
7.11	Klima- og miljøkonsekvenser.....	25
7.12	Konsekvenser for næringsinteresser	26
7.13	Interessemotsetninger	26
7.14	Avveining av virkninger	26

1. Bakgrunn

1.1 Hensikt med planen

Tiltakshaver G.C. Rieber Oils AS har et ekspanderende marked for sin fiskeolje, og har derfor behov for utvidelse av eksisterende tankparkanlegg innenfor eksisterende industrianlegg på Teistholmsundet.

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for nødvendig utvidelse av eksisterende tankanlegg. I tillegg søker reguleringsplan å oppdatere utnyttelsesgraden iht. gjeldende Plan- og bygningslov, samt sikre at området møter bedriftens fremtidige ekspansjonsbehov ved å øke utnyttelsesgraden og gi fleksibilitet i utforming av intern struktur.

1.2 Krav om konsekvensutredning

Planforslag samsvarer med avsatte arealformål i overordnet plan. Det vurderes derfor til at disponering av arealer er vurdert i overordnet plan.

Iht. forskriftens Vedlegg I pkt. 21, tiltak som alltid skal konsekvensutredes, faller tiltak inn under KU-krav dersom planlagt utvidelse av oljetanker gir en lagringskapasitet på 200 000 tonn eller mer. Innenfor planområdet er det per i dag et eksisterende tankanlegg med lagringskapasitet på ca. 24 000 m³. Planlagt utvidelse vil gi en kapasitetsøkning på 15 000 – 20 000 m³. Totalt vil fremtidig lagringskapasitet for fiskeolje være langt under grensesnittet for utløsende KU-krav for lagringskapasitet på oljetanker.

Iht. forskriftens Vedlegg II pkt. 8 b) skal det vurderes nærmere om hvorvidt det skal utarbeides en konsekvensutredning ved etablering av havner og/eller nye farled for skip over 1 350 tonn. Det anløper i dag skip til planområdet på over 5000 DVT, som følge av virksomhetens aktiviteter. Anløp av skip over 1350 tonn er dermed en eksisterende situasjon for området. PBL § 14-1 fastslår at KU-forskriften skal være gjeldende dersom tiltak medfører vesentlige virkninger. Tiltak medfører en økning på anløp av skip over 1350 tonn, 1 – 2 ganger i måneden. Den månedlige økningen i anløp av skip regnes ikke som en vesentlig økning, sammenlignet med eksisterende aktivitet og skips-anløp til området og bruk av farled.

Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-06-21-854) er gjennomgått. En kan ikke se at planen vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn iht. §6, 8 og 10 i forskriften. Arealdisponering skal også være tilstrekkelig vurdert i overordnet plan. Det vil derfor ikke være krav om konsekvensutredning og planprogram i forbindelse med planarbeidet.

2. Planprosessen

Melding om planoppstart ble utstedt til offentlige myndigheter samt berørte naboer og interessenter per brev dat. 25.07.2019. Planoppstart ble også kunngjort med annonse i Tidens Krav den 27.07.2019. Frist for innspill til planoppstart ble satt til 13.09.2019.

Det ble imidlertid avdekt at enkelte offentlige myndigheter, som skulle ha mottatt varsel om planoppstart, hadde falt ut ved opprinnelig varsling. Varsel om planoppstart ble derfor ettersendt til Kystverket, Kristiansund og Nordmøre Havn, Avinor og Direktoratet for mineralforvaltning, med frist om tilbakemelding den 09.07.2021.

Underveis i planarbeidet oppstod det et behov for å utvide plangrensen. Det ble varselet utvidelse av planområdet og berørte parter fikk muligheten til å sende inn merknader. Frist for tilbakemelding var satt til 21.02.2022. Ikon AS mottok en merknad fra en berørt nabo.

3. Planstatus og rammebetingelser

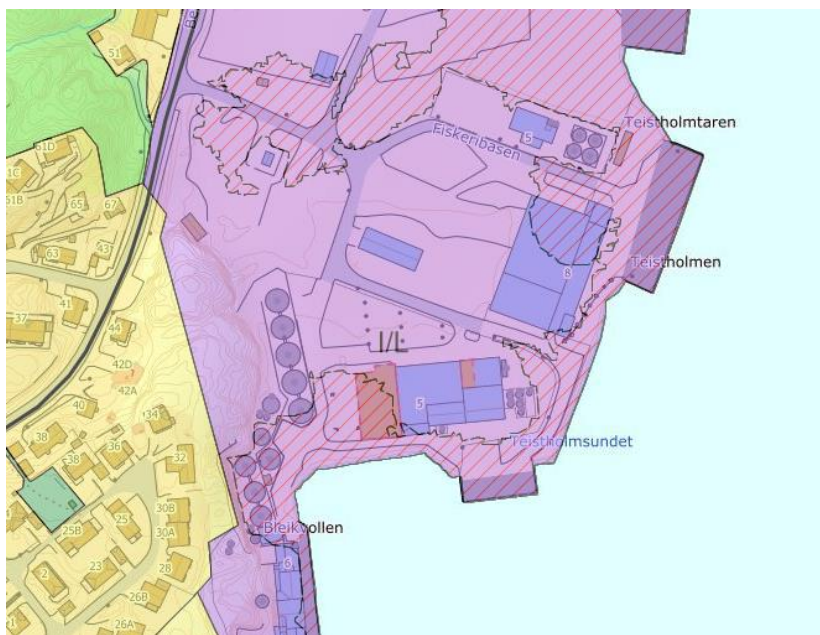
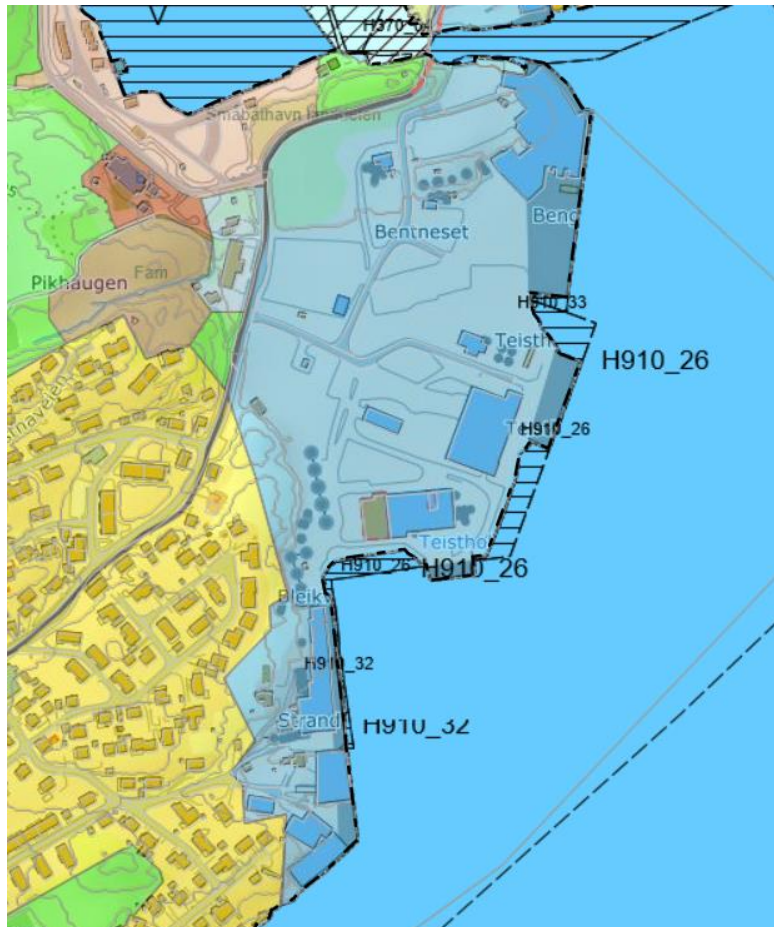
3.1 Overordnede planer

Planområdet er i gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA 2009-2020) avsatt til Fiskeribase med arealformål industri og havn.

Videre er arealer i sjø, i tilknytning til industri- og havneformål avsatt til H-910 i kommuneplanens arealdel. H-910 viderefører eksisterende reguleringsplan med bestemmelser for samme areal.

Kristiansund kommune vedtok i 2018 en sjøområdeplan. Sjøområdeplanen gjelder for alle sjøområder i Kristiansund kommune og overskrider gjeldende kommuneplan.

Figur 1: KPA 2009-2020, Kristiansund kommune



Etter at arbeid med reguleringsplan ble igangsatt, har Kristiansund kommune lagt ut ny kommuneplanens arealdel ute til offentlig ettersyn. Ny kommuneplan tar kun for seg landarealer, og har derfor ikke inkluder regulerte arealer i sjø iht. gjeldende reguleringsplan.

Figur 2: Kommuneplan under arbeid

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Avsatt planavgrensning omfatter deler av følgende reguleringsplaner:

- R-212 Utvidelse Bentnesset/Teistholmen fiskeribase
- R-212-02 Endring av vei til Alnes Marine Oil, vedtatt 2000, sist revidert 2014
- R-212-05 Endring av trafikkareal, kai og industritomt

For berørte arealer i R-212 og R-212-02 vil ny plan erstatte gjeldende planer. Arealformål i gjeldende planer søkes videreført, men utnyttelsesgrad og bestemmelser vil oppdateres iht. dagens behov og situasjon. I tillegg vil planforslag erstatte deler av arealer innenfor reguleringsplan R-212-05.

3.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til følgende planer:

- R-053 Gomalandet sentrum, vedtatt 1945
- R-207 Strandgata 84 (Alnæss), vedtatt 1996

3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer, rammer og føringer for utforming av detaljreguleringsplaner
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Nasjonal forventning til regional og kommunal planlegging
- Teknisk forskrift
- Statens vegvesen sin vegnormal N100
- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Barn- og unges interesser i planleggingen
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/21

4. Planområdet – eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet



Figur 3: Planområdets lokalisering er markert med rød sirkel

Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende industriområde ved Dalasundet/Nordsundet på Gomalandet i Kristiansund kommune. Området ligger godt tilgjengelig for både skipsleden inn til Kristiansund og Riksvei 70.

Et areal på ca. 44,2 daa inngår i planområdet. 7,4 daa består av arealer i sjø.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Store deler av planområdet benyttes til industrivirksomhet. Arealer mot vest i planområdet består i dag av skjæringer opp mot en bergknaus. Bergknausen gir et fysisk skille mellom eksisterende boligområde og industriområde.

4.3 Stedets karakter og landskap

Området preges i stor grad av eksisterende industrivirksomhet med tilhørende oljetankanlegg, tett opp mot sjø og eksisterende kaianlegg. Industriområde ligger lokalisert på etablert fylling i Dalasundet, nedenfor et høydedrag mot vest. Fra høydedraget og videre inn mot vest, er det etablert boligområde med tett trehusbebyggelse. Boligbebyggelsen i vest blir naturlig skjermet av topografien og vegetasjonen i området.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Iht. Riksantikvarens databaser, *Askeladden*, er det ingen registrerte kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Til varslet planoppstart opplyste NTNU vitenskapsmuseet at planområdet samfaller med allerede avklarte områder med hensyn til kulturminner under vann, fra undersøkelser gjennomført i 1997.

4.5 Naturverdier

Planområdet berører sørlig del av registrert forekomst av tareskog med kun stortare i et ekstremt bølge beskyttet område. Forekomsten er 29 634 m² stor. Grunnet forekomstens

størrelse er den gitt en viktig verdi (for å få en viktig verdi må forekomsten være 10 000 – 100 000 m²).

Iht. registreringen, finnes det ingen observasjoner som bekrefter forekomsten.

Det er ingen andre registrerte naturverdier eller arter av forvaltningsinteresser innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

4.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ingen registrerte tur- eller rekreasjonsområder som berøres av planområdet.

4.7 Landbruk

Hverken landbruksarealer eller arealer med dyrkbar mark vil bli berørt av planforslag.

4.8 Trafikkforhold

Planområdet er lokalisert ca. 750 meter fra Riksvei 70 og har egen kai for anløp av båter. Lokalisering er derfor godt egnet for leveranse av råvarer fra båt og transport av sluttprodukt med tankbiler.

Avkjørsel til planområdet ligger tilknyttet kommunal veg, Bentnesveien. Bentnesveien har en øvrig hastighet på 30 km/t og er sikret med fortau på begge sider av vegen. Det er ingen registrerte trafikkulykker tilknyttet vegstrekningen mellom planområdet og Riksvei 70 i de siste 10 årene.

Kristiansund kommune gjennomførte en trafikk telling for Bentnesveien i perioden 25.09.2019 - 02.10.2019. Iht. tellingen har Bentnesveien ved Bentnesveien/Bleikvollen, en ÅDT på 1487, hvorav 6% består av andel lange kjøretøy. Det forventes en økning i ÅDT i området, som følge av økt bebyggelse på Skorpa.

4.9 Teknisk infrastruktur

Det er allerede en etablert transformator på 1250 kVA innenfor planområdet, hvor det ved meldt planoppstart (2019) var en maksplast på ca. 45%.

Det ligger en kommunal ledning ut i sjø fra tankanlegget. Ledningen ble godkjent i 2010. Området har tilstrekkelig slukkevann ved brann.

Det foreligger godkjente utslippspunkt for produksjonsvann i området i dag.

Opplysninger fra NEAS-nett viser at kabeltraseer for høyspent og lavspent ikke nødvendigvis følger vegtraseer. Videre opplyses det at en del av kabelnettsystemet innenfor planområdet, som ikke følger vegsystemet, skal ila. sommeren 2021 flyttes slik at alle ledningsnett i hovedsak følger vegtraseen.

4.10 Grunnforhold

Grunnen innenfor planområdet består av bart fjell og fyllmasser. Det er ikke kjente forekomster av forurensning i eksisterende fyllmasser eller i grunnen. Grunnforholdene regnes derfor å være stabile og gode.

4.11 Støyforhold

Selve produksjonen og lagringen av fiskeoljen i tankanleggene er ikke støyende aktiviteter. Av aktiviteter som skaper støy i området, er levering av råvarer og frakting av ferdig produkt ut fra området. G.C. Rieber VivoMega AS har med dagens produksjon avløp av 1-2 fartøyer og ca. 100 lastebiler som går inn og ut av området i måneden. Det totale støybildet som er i området i dag, er derfor godt innenfor kravene til grenseverdiene for støy.

4.12 Luftforurensning

Ved sterk vind har det vært tilfeller med spredning av fiskeolje mot nabobebyggelse. Årsaken ligger i utformingen av svanehalen på tankene, som sikrer luftingen på tankene. G.C. Rieber VivoMega AS jobber med å finne en annen utforming av svanehalen, for å forhindre nye tilfeller med spredning av fiskeolje.

Det er ikke kilder til andre luftforurensninger innenfor planområdet i dag.

4.13 Næring

Tiltak i tråd med detaljregulering for Teistholmsundet Industriområde, vil ikke medføre økt konkurranse til lokale industri- og næringsvirksomheter. Selve prosjekterings- og utbyggingsfasen vil på motsatt side medføre positive ringvirkninger til det lokale næringslivet.

5. Risiko- og sårbarhetsanalyse

5.1 Sluttoppstilling risikovurdering

Her føres kun risiko som vil kreve avbøtende tiltak eller der behovet for tiltak må vurderes/drøftes nærmere. Det vil si risiko i gul og rød sone.

Svært sannsynlig			-Terrengformasjoner		
Meget sannsynlig	-Støy i anleggsfase		-Forurensning i grunn		
Sannsynlig		-Tidevannsflom -Havnivåstigning -Klimaendring	-Steinsprang		
Mindre sannsynlig			-Ulykker og brann		
Lite sannsynlig					
	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt

Konsekvenser

5.2 Oppsummering av uakseptabel risiko:

5.2.1 Steinsprang

For utvidelse av planområdet, vil det være behov for å utvide skjæring mot vest. Høyeste punkt for topp skjæring legges opp til kote 16 meter, og bunn skjæring ned til kote 3 meter. Det vil gi skjæring opp til 13 meter.

Høye skjæringer (over 10 meter) regnes som ugunstige. Risiko for avvik og unøyaktighet i borehull øker med skjæringshøyden (heretter pallhøyden). Dermed øker også risikoen for sprekkdannelser i skjæringen. Sprekkdannelser kan medføre steinsprang. Derfor settes ofte en maksimal pallhøyde (skjæringshøyde) på 8-10 meter.

Tiltak for å minimere risiko ved skjæringer på over 10 meter, må sikres i planbestemmelsene.

5.2.2 Tidevannsflom, Havnivåstigning/Stormflo og Klimaendringer

Rapport *Havnivåstigning og stormflo* utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i 2016, sammen med Byggeteknisk forskrifts definerte krav til sikkerhet mot flom og stormflo legges til grunn i vurderingen av havnivå og stormflo i planområdet. Vurderingen skal avdekke reell fare og sikre at kombinasjonen av havnivåstigning, stormflo og sterk vind (bølgepåvirkning) ikke skal medføre skader med uønskede, økonomiske og sikkerhetsmessige konsekvenser.

Planområdet ligger østvendt i Teistholmsundet, i tilknytning til fareled gjennom Nordsundet, og er mest utsatt for vindretninger og sjø fra øst. Nordsundets smale og østliggende retning,

skjærmes av kystlinjen og Tustnalandet og gir ekstra skjerming mot bølger. Det konkluderes derfor med at bølgepåvirkningen er liten inn mot planområdet.

Dimensjonerende nivåer i NN₂₀₀₀ legges til grunn for byggverk på området innenfor TEK17 sine sikkerhetsklasser:

Sikkerhets- klasse	Returnivå stormflo	Forventet stormflo i cm over middelvann NN₁₉₅₄	Havnivåstigning med klimapåslag (i cm)	NN₂₀₀₀ Over klimapåslag (i cm) (trekkes fra)	Kotehøyde (stormlo+ 50 cm bølge- påvirkning)
F1	20 år	180	73	6	297
F2	200 år	196	73	6	313

Bebyggelse i sikkerhetsklasse F1 skal dimensjoneres for, eller etableres med byggenivå på minimum NN₂₀₀₀ **kote 3,0**.

Bebyggelse i sikkerhetsklasse F2 skal dimensjoneres for, eller etableres med byggenivå på minimum NN₂₀₀₀ **kote 3,2**.

5.2.3 Naturlige terrengformasjoner som utgjør risiko

Bak eksisterende oljetanker mot vest er det i dag bratte skjæringer, som skiller industriområde fra boligbebyggelse mot vest. Slike skjæringer tett opp mot boligområde kan øke risikoen for fallulykker. Særlig når det er mørkt og vanskelig å skille terrengformasjoner.

Tiltak vil føre til ytterligere skjæringer i terrenget både mot vest og nordvest.

For redusering av fallrisiko må skjæringer sikres med gjerder. Gjerder skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.

5.2.4 Ulykker og brann

Det er ikke forventet at fare for ulykker og/eller brann vil øke som følge av tiltak. Ved evt. brann er det vurdert til å være tilstrekkelig brannslukningskapasitet i området.

Etablering av flere oljetanker for å øke lagerkapasiteten av fiskeolje, vil også kunne medføre økt andel avrenningsmasser fra oljetanker til eksisterende avrenningssystem, ved eventuelle skade på oljetanker. Dersom eksisterende avrenningssystem ikke er dimensjonert for å håndtere forventet økt mengde, vil avrenningssystemet kunne bli overbelastet og fiskeolje komme på avveie. Fiskeolje er et naturprodukt og det regnes derfor at det ikke vil medføre store skader ved eventuell lekkasje til omkringliggende områder.

5.2.5 Forurensning i grunn

Det er registret to forekomster for forurensning i sjø (11956-A og 11957-A) i Dalasundet, samt forurensning i grunn i tilknytning til forurensning i sjø (4465-A og 4464-B) øst og nord for planområdet. Forurensningene er tilknyttet skipsverft på Dale.

Planforslag tilrettelegger for mindre fylling i sjø. Ved mudring og andre tiltak i sjø, vil det kunne påvirke eksisterende forurensning i sjø (11956-A og 11957-A). Ved mudring i sjø vil

det være nødvendig å gjennomføre tiltak for å forhindre partikkelspredning i sjø. Dette for å minst mulig påvirke områder med forurensset grunn.

Ved mudring i sjø må dette skje etter særlig tillatelse etter forurensningsforskriften §22-6. Tillatelse utstedes av Fylkesmannen. Ved fylling i sjø må sjøbunnen undersøkes for forurensning iht. veileder M-350/2015. Ved funn av forurensede masser må det foreligge tillatelse etter forurensningsloven § 11 før utfylling kan starte opp.

5.2.6 Støy i anleggsfasen

Det må påberegnes sprenging for å bearbeide arealer til oppførelse av nye oljetanker i tilknytning til eksisterende tankanlegg. Uttak av masser med knusing samt anleggsarbeider i forbindelse med tiltak, vil medføre støyende aktiviteter over en periode, som kan virke generende mot nabobebyggelsen.

Regjeringen har utarbeidet en retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Retningslinjene gir blant annet utendørs støygrense, mot rom med støyfølsomt bruksformål, for bygg og anleggsvirksomheten. Støykravene skjerpes dersom anleggsfasen varer lengre enn 6 uker. Støykrav til anleggsfasen sikres i planbestemmelsene.

5.3 Risiko før og etter plan

Ved gjennomføring av foreslåtte avbøtende tiltak vil tiltak ikke medføre økt risiko.

5.4 Avbøtende tiltak

Avbøtende tiltak:

- Maksimalle pallhøyder på 8 – 10 meter på skjæringer, må sikres i planbestemmelsene.
- Arealer som berøres av 200årsflom bør sikres som faresone i plankart. Planbestemmelser må sikre minimum kote for ferdiggulv iht. sikkerhetsklasser F1 og F2, innenfor faresonen.
- Skjæringer skal sikres med gjerder. Gjerder skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Tiltak sikres i plankart og -bestemmelser.
- Ved byggesøknad for økt kapasitet i oljetanker, skal det foreligge beregninger og evt. utbedringstiltak som gir tilfredsstillende kapasitet på avrenningssystemet/fangdammer iht. den samlede lagringskapasiteten i oljetankene. Tiltak sikres i planbestemmelsene.
- Planbestemmelsene skal sikre krav til undersøkelse av sjøbunnen før mudring.
- Planbestemmelsene skal sikre krav til tiltak for å forhindre partikkelspredning ved mudring i sjø. Eksempelvis ved bruk av sittgardin.
- Planbestemmelsene skal sikre krav til støy i anleggsfasen iht. T-1442/2021

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1340 - Industri (2)	28,2
1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg	0,1
1540 - Vann- og avløpsanlegg	0,4
1570 - Telekommunikasjonsanlegg	0,0
Sum areal denne kategori:	28,7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (5)	4,3
2012 - Fortau (2)	0,5
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (10)	2,5
2041 - Kai	1,1
2073 - Kollektivholdeplass	0,1
Sum areal denne kategori:	8,5
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3080 - Vegetasjonsskjerm	1,5
Sum areal denne kategori:	1,5
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
8220 - Havneområde i sjø (2)	7,4
Sum areal denne kategori:	7,4
Totalt alle kategorier: 44,2	

nettstasjonen, vil det ikke være tillatt med etablering av konstruksjoner, som ikke tilhører nettstasjonens funksjoner.

På topp skjæring og mot nabobebyggelse i vest, sikrer planforslag en vegetasjonsskjerm. Vegetasjonsskjermen skal dempe den visuelle innvirkningen industriområdet har mot boligbebyggelsen vest for planområdet. Plankart sikrer også krav om sikkerhetsgjerde for toppskjæring.

Eksisterende og fremtidig virksomhet innenfor planområdet vil være avhengig av anløp av fartøy for forsyninger av råvarer til produksjonen. Sjøarealer mot industriområde settes derfor av til havneområde i sjø. Nødvendig fyllingsfot for utvidelse av industriområde vil også være innenfor dette formålsområdet.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelse og oljetanker skal holdes innenfor avsatt byggegrense i plankart. Byggegrense trekkes lengre inn mot land ved sjøarealer mot sør og øst. Dette for å sikre god adkomst og manøvreringsareal mot det kommunale kaianlegget sør i planområdet.

Oljetanker plasseres hovedsakelig inn mot skjæring, vest i planområdet, for å benytte skjæringskant som visuell skjerming. I tillegg plasseres en gruppe med oljetanker ved eksisterende avkjørsel, nord og nordøst i planområdet. De største oljetankene trekkes inn i bestemmelsesområde #1, for å sikre at nabobebyggelse blir minst mulig visuelt berørt av tiltak. Tettheten til tankene kan virke høyere enn den er slik det er skissert i planen. Dette er på grunn av tankenes sirkulære fotavtrykk, som igjen gjør at det oppstår betydelige restareal mellom tankene. Tankene er plassert så tett som mulig for å gi en mest mulig effektiv arealutnyttelse.

Det er i planen åpnet for at enkelte tanker kan strekke seg opp til kote 30. Det er et behov for noen slike tanker, men ettersom anlegget ikke er ferdig prosjektert, vet man ikke presis hvor mange tanker dette vil gjelde. Vedlagte 3D-illustrasjoner viser et anlegg som tiltakshaver på sikt mener er realistisk å etablere. Planen har også gjennom bruk av bestemmelsesområde gitt føringer for hvor disse tankene kan plasseres.

I plankart er det avsatt et eget område for sikring av avfallsanlegg for industrivirksomheter (andre typer bebyggelse og anlegg – BAB). Avsatt område benyttes allerede i dag til avfallshåndtering og videreføres i plan.

Innenfor planområdet er det allerede etablert et industribygg med en bygningskonstruksjon på 24 meter, samt tankanlegg hvor de høyeste tankene er på 15 meter og ligger mot eksisterende skjæring vest i planområdet. Sammen med den eksisterende bebyggelse og tankanlegget, ønsker tiltakshaver å tilrettelegge for etablering av industribygg nordøst og nordvest i planområdet. I plankart settes det av et eget bestemmelsesområde #1 innenfor industriformålet. Bestemmelsesområdets utstrekning forholder seg til grensene på regulert industriområde i gjeldende reguleringsplan R-212. Innenfor bestemmelsesområde #1 er det ønskelig å ha mulighet for oppføring av nye bygningskonstruksjoner på 24 meter (kote 27,0 meter) og oljetanker opp mot kote 30,0 meter. Tillatte byggehøyder opp til kote 30, innenfor bestemmelsesområde #1, videreføres fra gjeldende plan R-212.

Ved å ta ut masser fra bergknaus mot vest i planområdet, skal det eksisterende tankanlegget også utvides med større tanker mot vest og nordvest. Tankene innenfor dette området vil ha en maksimal tillatt kotehøyde på 21,0 meter, inkludert toppkonstruksjon på tank.

Maksimal utnyttelsesgrad settes til %BYA = 65%, dette er noe høyere enn kommuneplanens anbefalte utnyttelsesgrad for industri og næringsområder på 60 %, men det skyldes at kommunal vei gjennom tiltaksområdet legger beslag på mye areal. Ettersom tankanleggene skaper mye «dø-areal» vil trolig dagens behov ligge rundt 45% BYA. Den høye utnyttelsesgraden vil gi firmaet rom for fremtidig utvikling. Parkering inngår i %BYA.

G.C. Rieber VivoMega AS har i dag (2021) 75 ansatte innenfor planområdet. Med en maks utnyttelse og utvidelse i sin helhet, anslår tiltakshaver at det vil generere en økning på 30-40 ansatte. Det vil kunne gi totalt 115 arbeidsplasser.

6.4 Parkering

Planområdet inngår i Sone 3 i Kristiansund kommunes Temakart. Iht. Kristiansund kommunes parkeringsbestemmelser i forslag til ny KPA (høsten 2021), skal det for industriområder i sone 3 settes av maksimalt 1 parkeringsplasser for bil og minimum 0,3 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA.

Planforslaget tilrettelegger for etablering av ca. 5 300 m² BYA bygningsmasse, inkludert eksisterende bygninger. Med full utnyttelse av alle etasjer innenfor planområdet vil det iht. kommunens parkeringsbestemmelser gi et parkeringsbehov på maksimalt 159 parkeringsplasser for biler. Ut fra forventet vekst i arbeidsplasser, vil det gi god dekning for både ansatte og gjesteparkeringer. I tillegg må det sikres minimum 48 sykkelparkeringsplasser. I tillegg vil det være behov for oppstillingsplasser for tankbiler.

Det skal etableres en hoved parkeringsplass sentralt i planområdet, mellom industribebyggelsen – lokalisering er illustrert i situasjonsplan. I tillegg vil det kunne etableres parkeringsplasser tilknyttet bebyggelsen. HC-parkeringer og sykkelparkeringer skal prioriteres på parkeringsplasser nært bebyggelsen og inngangspartier.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

Adkomstveg til planområdet knyttes til avkjørsel fra kommunal veg og knyttes videre til Riksvei 70 ved av- og påkjørsel til Gomalandet, via Bentnesveien.

Fartøy har enkel tilgang til kaianlegg i planområdet, ettersom planområdet ligger mot hovedleden inn til Kristiansund sentrum, *Nordsundet*.

Eksisterende transformator innenfor planområdet hadde i 2019 en maksimal belastning på 45%. El-forsyning inn til området har derfor mulighet for å møte fremtidig utvikling.

Fremtidig utvikling innenfor planområdet vil også tilknyttes eksisterende VA-løsning i området.

6.6 Trafikkløsning

Kjøreadkomst inn til planområdet vil knyttes til avkjørsel fra o_SV2 (Fiskeribasen), som igjen knyttes til o_SV1 (Bentnesveien).

Dagens adkomstveg til områdene innenfor BI_1-2 er via o_SV3. En offentlig vei gjennom industriområdet er ikke en optimal løsning, men veien gir tilkomst til en kommunal kai og er derfor sikret i plankartet.

Kristiansund kommune opplyser om at de har kommunale-ledningsnett liggende langs eksisterende vegtrase KV10400, merket som o_SV3 i plankartet. Det er viktig at denne veien blir liggende slik at kommunen har tilgang til ledningsnettet med tanke på drift og vedlikehold. Veien gir også tilkomst til det kommunale kaianlegget markert som o_SK i plankartet.



Figur 5: Kommunal veg KV10400, som går gjennom industriområde. Trase for KV10400 ønskes lagt om.

Avkjørsel fra Bentnesveien og ned mot Fiskeribasen, skal sikres en frisiktsone iht. uregulert T-kryss iht. håndbok N100. Avkjørsel til industriområdet klassifiseres til veiklasse S II (veg ved busstrasé/industri) iht. kommunens vei- og gatenorm. Frisiktsone reguleres dermed til følgende: $L_1 = 45$ m og $L_2 = 6,0$ meter/20 meter.

Kjøreadkomst inn til industriområdet (BI_1-2) skal sikres en svingradie på minimum $R = 12,5$ meter.

Bedriften mottar råvarer med båtanløp ca. 1-2 ganger i måneden ved eget kaianlegg. Utfylling av planområdet, skal samtidig sikre en videreføring av kaianlegg, for fremtidig anløp av båter.

I ny KPA § 11-2 vil det til tiltak som beregnes å være større enn 5000 m² BRA og/eller gi mer enn 50 arbeidsplasser, stilles krav til en mobilitetsplan. Mobilitetsplanen skal blant annet redegjøre for hvordan det skal tilrettelegges for å begrense transportbehovet og tilrettelegges for en miljøvennlig transport. En egen mobilitetsplan ble ikke stilt som krav ved planoppstart, og ny KPA er enda ikke vedtatt. Krav om egen mobilitetsplan vil derfor ikke være gjeldene. Ettersom planforslag baserer seg på ny KPA, vil det i planforslag også være hensiktsmessig å ivareta intensjonen med mobilitetsplanen i KPA. Det er i dag kollektivholdeplass like ved avkjørsel til fiskeribasen og eksisterende fortau langs Bentnesveien videreføres i reguleringsplan. I tillegg utvides fortaustrekningen frem mot avkjørsel, hvor det tilrettelegges for en ventesone for kryssing av vegen Fiskeribasen. Det reguleres også inn et fortau på nordsiden av vegen Fiskeribasen, som strekkes frem til busslomme ved Bentnesveien. I tillegg skal det iht. planens bestemmelser settes av totalt 48 sykkelparkeringer i nærheten til inngangspartier i området. Forslag på plassering av sykkelparkeringer kommer også frem i vedlagt situasjonsplan. Det vurderes til at krav om og plassering av sykkelparkeringer, sammen med innregulerte fortau i kryss og frem til bussholdeplass ivaretar Kristiansund kommunes intensjon med mobilitetsplan i bestemmelse § 11-2.

Ved 1.gangs behandling av planen ble det fra politisk hold fattet et vedtak om at løsninger i sykkelstrategien skal legges til grunn. Før utlegging til offentlig ettersyn ble dette drøftet med kommunal teknikk. Kommunalteknikk har vurdert sykkelstrategien underveis i planarbeidet og har konkludert med følgende:

«Vi har vurdert det til lite aktuelt med etablering av sykkelfelt i Bentnesveien pga. manglende veibredde. Det er derfor høyst sannsynlig at sykling vil foregå som blanda trafikk i kjørebanen i lang tid fremover. Pga. dette anså vi det som lite hensiktsmessig å sikre en egen sykkelløsning på en liten strekning som i reguleringsområdet. Dette da det et mål om minst mulig systemskiftet for syklende.»

6.7 Havneområde i sjø

I plankart er det avsatt to områder med arealformål havneområde i sjø (VHS_01 og VHS_02). VHS_02 viser maksimal utstrekning på fyllingsfot til utvidelsen av industriområde. Utstrekning på fyllingsfot er lagt slik at den ikke skal være til hinder for manøvrering av skip som skal legge til kommunal kai.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Eksisterende offentlige anlegg, som pumpestasjon (BVA), kommunale veger (o_SV) og kommunal kai videreføres i plan. Det skal ikke etableres nye offentlige anlegg.

6.9 Miljøoppfølging

Ved tiltak i sjø skal sjøbunnen undersøkes for forurensende sedimenter iht. veileder for håndtering av sedimenter, M-350/2015. Tiltak i sjø skal også godkjennes av Statsforvalteren iht. forurensningsforskriften.

6.10 Kulturminner

Tiltak i sjø begrenses innenfor allerede avklarte områder med hensyn til kulturminner i sjø. Reguleringsplan vil derfor ikke komme i konflikt med kulturminneinteresser.

6.11 Stormflo og havnivåstigning

Planområdets beliggenhet gjør at området er godt skjermet mot havet og at det derfor beregnes at selve bølgepåvirkningen vil være liten. Etter føre-var-prinsippet legges det likevel til et bølgepåslag på 0,5 meter for bebyggelse innenfor sikkerhetsklasse F2.

Bebyggelse i sikkerhetsklasse F1 skal dimensjoneres for, eller etableres med byggenivå på minimum NN₂₀₀₀ **kote 3,00.**

Bebyggelse i sikkerhetsklasse F2 skal dimensjoneres for, eller etableres med byggenivå på minimum NN₂₀₀₀ **kote 3,20.**

6.12 Universell tilgjengelighet

Uteområder som er tilgjengelig for allmennheten, det vil si fra HC-parkering og tilkomst til hovedinngangene til kontorbygg skal være universelt utformet.

6.13 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser knytter seg til tiltak i sjø, sikring av skjæring, etablering av parkeringsplasser og infrastruktur, samt renovasjonsløsninger.

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnet planer

Overordnede planer vil ikke bli berørt av tiltak.

7.2 Landskap

Planforslag vil medføre ytterligere inngrep i eksisterende skjæringer i bergvegg mot vest. Kant skjæring skal utformes slik at de høyeste bergknausene mot boligbebyggelsen bevares.

Det tilrettelegges for noe utfylling i sjø.

7.3 Stedets karakter

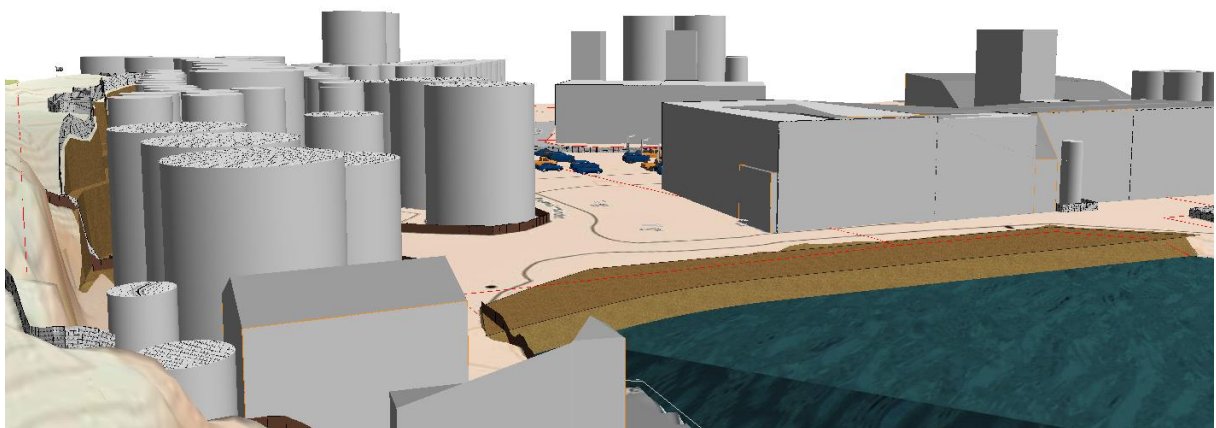
Planområdet preges av industrivirksomhet med etablerte industribebyggelse og tanker for oppbevaring av fiskeolje. Planforslag tilrettelegger for ekspansjon og videreføring av det industrielle preget innenfor planområdet, med blant annet etablering av flere tanker samt tilrettelegging for etablering av ny bygningskonstruksjon og areal for utendørs lagring.

7.4 Estetikk

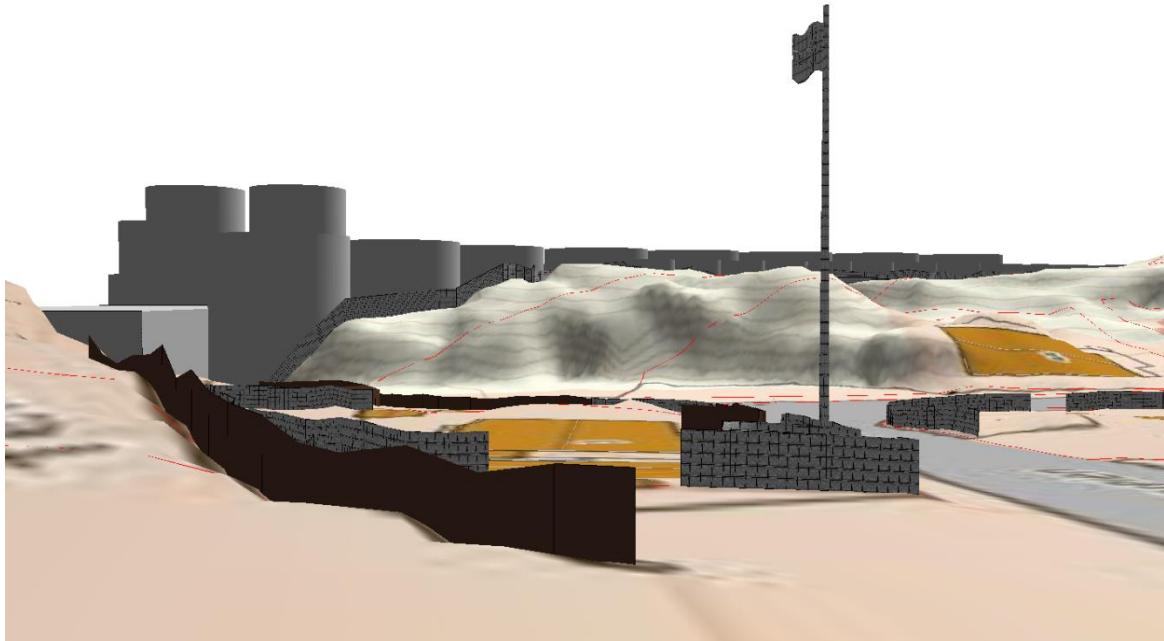
Reguleringsplan tilrettelegger for utvidelse av industriområde mot bergknaus i vest. Det innebærer uttak av masser fra bergknaus og utvidelse av skjæringer ned mot industriområde. For å benytte bergknaus mellom boligbebyggelse og industriområde, skal skjæring etableres nedenfor de høyeste toppene i bergknaus, for å beholde den visuelle skjermingen bergknausen gir til industriområdet.



Figur 6: 3D-visualisering. Industriområde med tankanlegg og industribygg. Gule tanker er nye anlegg og grønne tanker er eksisterende anlegg.



Figur 7: 3D-visualisering. Tankanlegg mot skjæring.



Figur 8: 3D-visualisering. Tankanlegg mot bergknaus, uten vegetasjon, sett fra Teistholmveien.

Bergknaus, som skiller industriområdet og boligbebyggelsen er i dag gjengrodd. Eksisterende vegetasjon gir derfor en ekstra visuell skjerming mot industriområde, som ikke kommer frem av 3D-illustrasjonene her. Vegetasjonsskjermen videreføres i reguleringsplan for å dempe de visuelle virkningene av tiltaket.

De høyeste punktene for bergknaus ligger på kote 18,0 meter og kote 17,0 meter. Sammen med vegetasjonsskjerm, vil topp bergknaus visuelt dempe inntrykket av industribygg og tankanlegg. Tankanleggene som plasseres nærmest skjæring vil ha en maksimal byggehøyde på kote 21,0 meter. Tanker og tårnkonstruksjonene som plasseres lengst unna, vil ha en maksimal byggehøyde på kote 30,0 meter.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planlagt mudring og inngrep i sjøbunnen holdes innenfor avklarte områder. Reguleringsplan vil derfor ikke gi negative konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.

7.6 Forhold til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Reguleringsplan tilrettelegger for fyllingsfot i sjø. Utfylling i sjø vil foregå i sørvest for registrert tareskog. Reguleringsplan unngår dermed direkte inngrep i forekomsten av tareskog, og vil dermed ivareta tareskogens omfang/utstrekning, funksjon, struktur, produktivitet og verdisetting jf. Naturmangfoldloven §§ 4-6 og §§ 9-12. Det vurderes til at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og at det ikke vil være nødvendig å utføre tilleggsundersøkelser om forekomsten jf. Naturmangfoldloven § 8. Grunnet bunnforholdene i sundet, skal det ved fylling i sjø benyttes siltskjørt for å forhindre partikkelspredning. Ytterligere avbøtende tiltak vurderes derfor som unødvendig.

7.7 Friluftsliv

Planområdet benyttes i dag til industrivirksomhet, og er ikke i bruk til friluftsliv. Reguleringsplan tilrettelegger for økt inngrep i bergknaus mellom industriområde og boligbebyggelsen. Bergknausen er i dag gjengrodd av tre og det er ingen kjent bruk av området til frilufts formål og fritidsaktiviteter.

Iht. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, kategoriseres Kristiansund kommune under pkt. 6 – *andre områder der presset på arealene er stort*. For disse områdene skal byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen som hovedregel praktiseres strengt. Bygging og landskapsinngrep på arealer som har betydning for friluftsliv, naturmangfold, kulturminner m.m. skal unngås. Ved utbygging innenfor 100-metersbelte til sjø, bør utbygging konsentreres til allerede etablerte utbyggingsområder. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

Virksomheten innenfor planområdet er en sjøorientert industrivirksomhet som baseres på å benytte og videreforedle ressurser fra sjøen. Tilgjengelighet til strandsonen er derfor avgjørende for bedriftens virksomhet.

Reguleringsplan for Teistholmsundet tilrettelegger for utvidelse av allerede eksisterende industrivirksomhet på eksisterende fylling innenfor strandsonen. I tillegg tilrettelegges det for en mindre utvidelse av fyllingen, i tråd med eldre reguleringsplan. Ettersom området allerede er etablert til industrivirksomhet, ikke benyttes til frilufts formål og bedriftens virksomhet avhenger av lokasjon tilknyttet sjøen, er det grunnlag til å kunne akseptere planlagt utvidelse i strandsonen.

7.8 Trafikkforhold

Eksisterende avkjørsel til industriområde vil videreføres og benyttes for å komme inn og ut av området til kommunal veg, *Bentnesveien*. Eksisterende svingradius vil utbedres noe med reguleringsplan og utvides til $r = 12,5$ meter.

Planlagt utvidelse av industrivirksomheten vil generere økt produksjonsmengde av fiskeolje. Det vil gi økt behov for leveranser av rå produkter fra sjø og transport av ferdigprodukt med bruk av tankbiler. I tillegg vil det med full utbygging iht. planforslag, kunne generere 40-70 nye arbeidsplasser, med tilsvarende økning i arbeidsreiser til området.

Dagens produksjon innenfor planområdet har et tilløp av 1-2 fartøy i måneden for leveranse av råvarer og ca. 100 tankbiler i måneden for frakting av ferdig produkt ut av området. Med maksimal utnyttelse av området regner tiltakshaver at anløp av fartøy og andel tankbiler vil øke med ca. 50% ved en full utbygging. Det vil ca. generere anløp av 1 fartøy i uka og gi en ukentlig andel tankbil på 45-50 inn og ut av området.

Sammen med økt arbeidsreiser gir reguleringsplan en maksimal beregnet trafikkøkning til og fra området på 146 transportreiser i døgnet.

7.9 Støy og luftforurensning

Eksisterende tanker har ved sterk vind hatt tilfeller med spredning av fiskeolje mot nabobebyggelse. Årsaken ligger i utformingen av løsningen som sikrer lufting på tankene. Det jobbes med å finne en annen utforming av luftingen, for å forhindre nye tilfeller med spredning av fiskeolje.

De nye tankene er tette, og det forekommer ingen luktutslipp fra produksjonslokalene som er innomhus. Det vil derfor ikke forekomme luftforurensning til boligbebyggelsen som følge av utvidelsen av industrivirksomheten.

Som følge av utvidelse av eksisterende industrilokaler, og tankparken for økt kapasitet for lagring av fiskeolje, vil det medføre noe økt transportstøy til og fra området. Sammenlignet med dagens situasjon vil den daglige trafikkmengden maksimalt øke med 146 døgnreiser. Og båtanløp vil øke med 2 fartøy i måneden. Totalt regnes ikke den økte transportbelastningen å være være så stor at det vil innvirke på den samlede støysituasjonen i området.

Selve produksjonen og lagringen av fiskeolje er ikke en støykilde. I tillegg befinner virksomheten seg på eksisterende fylling nedenfor bergknaus, som skjermer boligbebyggelsen mot både støy og visuelle sjenanser.

Iht. T-1442/21 vurderes det derfor slik at tiltak ikke vil medføre en støysituasjon mot boligbebyggelsen, som utfordrer støykrav i T-1442/21. Ytterligere støyvurderinger vurderes derfor til å ikke være nødvendig.

7.10 Teknisk infrastruktur

Iht. dialog med NEAS-nett skal eksisterende kabelnett traseer innenfor planområdet legges om ila. våren/sommeren. Kabelnett innenfor planområdet som frem til da ikke har fulgt vegtraseer, vil legges slik at disse i størst mulig grad følger eksisterende vegtrasé. NEAS-nett skal uansett kobles inn ved prosjekteringer av tiltak innenfor planområdet. Dersom det vil være behov for å finne løsninger for utvidelse av kraftforsyning inn til området, vil NEAS-nett også være behjelpelig med dette.

Eksisterende trafo i området videreføres i plan med eget formålsområde og faresone, som hindrer oppføring av konstruksjoner for tett på trafo. Dagens kraftforsyning inn til området er fremdeles ikke fullt ut utnyttet. Nettet inn til området har derfor kapasitet til en økt belastning.

Det går en kommunal ledning ut i sjø fra tankanlegget. Denne må det tas hensyn til ved utbygging. Området skal ha tilstrekkelig slukkekapasitet.

7.11 Klima- og miljøkonsekvenser

Iht. Kristiansund kommunes planveileder skal klima- og miljøkonsekvenser vurderes. Blant annet skal annen energiløsning vurderes for planområdet. Det er ikke potensiale for grunnvannsforekomster i løsmasse typene innenfor planområdet, som består av bart fjell og fyllmasser. Det vil derfor ikke være mulig å bruk grunnvann som alternativ energikilde.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, sikrer planforslaget etablering av ferdiggulv etter sikkerhetsklasse F2 i teknisk forskrift og ivaretar hensyn til fremtidig havnivåstigning og stormflo.

7.12 Konsekvenser for næringsinteresser

Firmaet er allerede etablert i området, og representerer ingen konkurranse for andre næringer i nærområdet og Kristiansund kommune.

7.13 Interesse motsetninger

Tiltak etter reguleringsplan gjør at boligbebyggelsen vest for planområdet vil få industriområdet nærmere. Industriarealer vil fremdeles ligge nedenfor nivå for boligbebyggelsen og bergknauser. Enkelte av tankanleggene og samt planlagte tårnbygninger i industriområde, vil være synlig over bergknauser. Bergknaus skal spares for å mest mulig skjerme boligbebyggelsen visuelt for den største utbyggingen. Videre skal eksisterende vegetasjon på bergknaus mellom boligområde og industriområde videreføres. Vegetasjonen bidrar til en ytterligere skjerming mot planområdet.

7.14 Avveining av virkninger

Etter gjennomgåtte virkninger vurderes fordelene å være større enn ulempene ved gjennomføring av tiltak.