



Arkivsak-dok. 16/04295-51
Saksbehandler Trond Hjellvik

Saksgang Møtedato

Hovedutvalg for Plan og bygg
Kommunestyret

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

2. gng. behandling - Gbnr 15/58 - Detaljregulering for Helle Bruk

Kommunedirektørens innstilling

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 og med henvisning til plan- og bygningsloven § 12-11 godkjennes privat forslag til «Detaljreguleringsplan for Helle Bruk».
2. Planen fremmes for Kommunestyret for endelig godkjenning med reguleringsplankart og bestemmelser revidert 29.05.2020 samt tilhørende planbeskrivelse og ROS-analyse. Følgende endringer foreslås tatt inn etter høring:

Bestemmelser:

§ 2.2. Rekkefølgekrav – punkt 2) får endret ordlyd: *Utslippstillatelse fra Fylkesmannen for rensset produksjonsvann skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for kummer og bygninger for smoltproduksjon. Kragerø kommune forutsetter at produksjonsvann skal legges til helt utenfor Hellefjorden.*

§ 2.2. Rekkefølgekrav – nytt punkt: *Ferdigattest for riving med sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse må foreligge.*

§ 2.4. Automatisk freda kulturminner får følgende tillegg: *Skulle det oppdages kulturhistorisk materiale i vann som kan være vernet eller fredet etter kulturminneloven (keramikk, glass, vrakdelar etc.), må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre materialet og Norsk Maritimt Museum eller Vestfold og Telemark fylkeskommune varsles umiddelbart (jf. kulturminneloven § 14, jf. §§ 8 andre ledd og 13 første ledd).*

§ 3.4. Bebyggelse og anlegg, 1340 Industri (BI), punkt 5) får endret ordlyd: *Bygninger skal gis en harmonisk og enhetlig stil for hele området. Til fasademateriale på bygninger kan det benyttes sandwich med overflate av lakkert stål. Stålblater skal ha grå eller duse farger. Andre bygg utføres med overflate av stål eller betong med duse farger. Refleksfrie tak- og fasadematerialer skal benyttes i hele anlegget.*

§ 3.4. Bebyggelse og anlegg, 1587 småbåtanlegg (BSB) får endret ordlyd: *Arealet omfatter bryggeanlegg for småbåtanlegg, 0,7 daa. Arealet er avsatt til flytebryggeanlegg i sjø. Bruk av anlegget skal være internt og tilknyttet smoltproduksjonen på industriområdet BI.*

§ 3.9 Grønnstruktur - 3020 Naturområde (GN) får endret ordlyd: *Arealet omfatter et lite område langs Fv3362, som tidligere er benyttet til parkeringsplasser for Helle Bruk, areal = 0,1 daa. Området kan benyttes til snøopplag.*



Kragerø kommune

Bygg og areal

Plankart:

Del av område for kai utgår og småbåtanlegg får justert plassering av hensyn til dokumentert nabogrense i sjø. Endringene godkjennes som vist i plankartet.

Vedlegg:

1. Saksprotokoll Hpbm 12.06.19 sak 75/19
2. Saksframlegg 1. gng. beh. 12.06.19
3. Planbeskrivelse
4. Reguleringsbestemmelser rev. 28.05.20
5. Plankart 1:1000 rev. 28.05.20
6. ROS-analyse
7. Arealtebell rev. 28.05.20
8. Helle Bruk - illustrasjon plassering av bygg
9. 3D illustrasjon - volum bebyggelse
10. Høringsuttalelser
11. Kommentar til høringsuttalelse, rådgivende Biologer AS
12. Kommentar til høringsuttalelse, VAR
13. KU Friluftsliv Hellefjorden, rapport Rådgivende Biologer AS.
14. Hellefjorden i Kragerø, rapport Rådgivende Biologer AS
15. Multiconsult notat M1 miljøteknikk
16. Multiconsult notat G1 Grunn og stabilitetsforhold
17. Tiltaksplan – Miljøteknikk
18. Varselbrev v/oppstart
19. Innkomne innspill ved planoppstart
20. Referat oppstartsmøte
21. Vassdragskonsesjon NVE

Referanser i saken

Plan og bygningsloven

Vannforskriften § 29

Saken ekspederes til:

Planhuset AS

Høringsparter

Berørte naboer

Bakgrunn

Sørsmolt AS har tatt initiativ til etablering av landbasert smoltanlegg på det gamle industriområdet Helle Bruk. Området som er uregulert ble i 2015 lagt inn i kommuneplanen som boligområde, men etter at Sørsmolts planer har blitt lansert har dette blitt revidert ved siste rullering av kommuneplanen slik at området nå er vist som industriområde i kommuneplanens arealdel pr. 12.02.2019.

Smoltproduksjonen skal basere seg på uttak av vann fra Hullvann med uttakspunkt i Skjørtjenn. NVE er saksbehandler for konsesjon og byggetiltak i konsesjonsområdet. Det er gitt vassdragskonsesjon for uttak av inntil 0,5 l/min for kraftproduksjon og 0,33 l/min til settefiskproduksjon. Minstevannføring nedenfor dammen i Skjørtjenn (Lona) skal være 50 l/s hele året.

Oppstartsmøte for reguleringsplanen ble avholdt 05.01.2017 med påfølgende varsel om planoppstart 31.01.2017.



Kragerø kommune

Bygg og areal

Planforslaget ble behandlet første gang i hovedutvalg for plan, bygg og miljø 12.06.2019. Det ble gjort vedtak om utleggelse høring og offentlig ettersyn med kommunedirektørens foreslåtte endringer. Det ble også tatt inn et tillegg om at utslippspunktet for produksjonsvann måtte legges utenfor terskelen mot Bærøyfjorden.

Det ble 11.09.2019 gitt tillatelse etter søknad til riving av den tidligere industribebyggelsen. I den forbindelse ble det satt krav om miljøteknisk rapport som ivaretar mulig grunnforurensning.

Høring av planforslaget ble annonsert 21.02.2020 med høringsfrist 13.04.2020. Etter søknad fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark ble det gitt aksept for utsatt høringsfrist til 25.05.2020.

Saksfremstilling

Planstatus

Kommuneplan ble sist godkjent 12.02.2019. Ved rulleringen ble området tilhørende Helle bruk vedtatt endret fra fremtidig boligformål til fremtidig næringsformål.

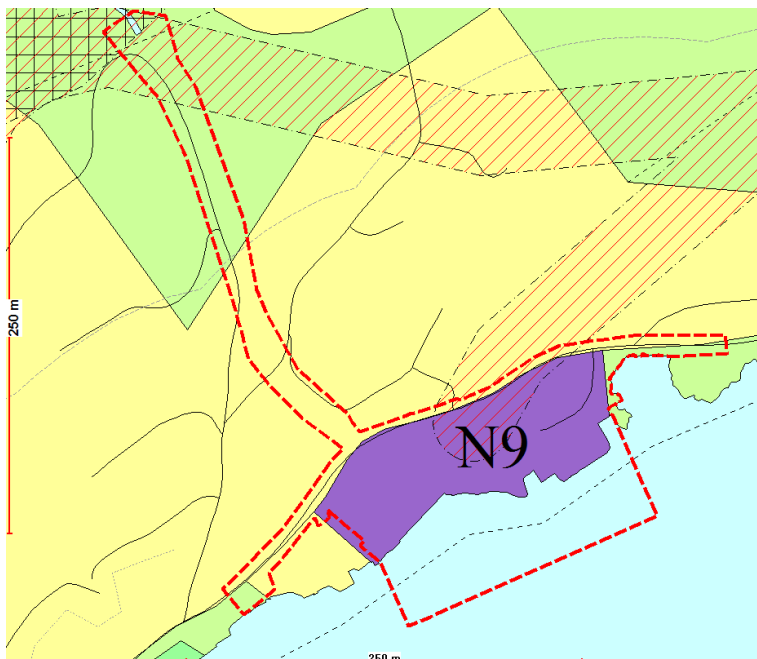
I kommuneplanen ligger området innenfor senteravgrensning for Helle lokalsenter, dette er også i samsvar med Areal og transportplan (ATP) Telemark.

Gjeldende regional vannforvaltningsplan (Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken for planperioden 2016-2021) legges til grunn for kommunens planarbeid, jf. vannforskriften §29.

Trafikksikkerhetsplan for Kragerø kommune 2019: Fossingveien på denne strekningen er ikke direkte tatt inn i prioriterte tiltak. Det har likevel lenge vært påpekt at strekningen Skarbo - Helle er en problemstrekning for myke trafikanter. Planforslaget innebærer bedring av trafikksikkerheten på strekningen gjennom planområdet.

Det pågår ikke direkte tilgrensende planarbeid. Nylig godkjent reguleringsplan for Hellesund gjelder utbygging av boliger og fritidsboliger. Det stilles krav om trafikksikringstiltak med punktvisse utbedringer langs Fv. 3362 (tidl. 210) Fossingveien på strekningen Helle – Skarbo. Ingen av disse utbedringspunktene berører denne planens område direkte.

I sjø grenser planområdet til bifarledens avgrensning i hellefjorden. Kystverket er myndighetsutøver i farledene og alle byggetiltak i sjø innenfor dette området krever Kystverkets godkjenning. Dette vil være aktuelt for planlagt utslippsrørledning for produksjonsvann.



Figur 1 Utsnitt kommuneplanens arealdel. Rød stiplet linje angir plangrense for reguleringsplanen.

Beskrivelse av foreslått tiltak

Smoltproduksjonen vil etableres innenfor det tidligere industriområdet på Helle Bruk. Produksjonsvann hentes i Hullvann med inntak i Skjørtjenn. Det er gitt konsesjon for uttak av vann. Planområdet omfatter rørledningen frem til nåværende inntakspunkt i Dammen. Strekingen derfra til inntakspunktet i Skjørtjenn inngår i konsesjonsbehandling for vassdragsreguleringen hos NVE og er derfor ikke gjenstand for kommunens reguleringsplanbehandling.



Figur 2 Planområdets avgrensning vist med rød stiplet linje.

Det meste av bebyggelsen på industriområdet er nå revet etter søknad. Ny bebyggelse vil bestå hovedsakelig av innebygde betongkar for smoltproduksjon med tilhørende tekniske anlegg,



Kragerø kommune

Bygg og areal

administrasjonsdel og en boligdel for vaktmester. Det er i vedlagt situasjonsplan vist to hovedbygg for smolttanker sammenbundet med en mellombygning. Over den vestre hovedbygningen planlegges administrasjonsbygg i en etasje med direkte adkomst fra nåværende parkeringsplass ved fylkesveien. Bebyggelsen her foreslås med høyde inntil kote 17,0 m.

Den østre hovedbygningen er angitt med høyde møne/gesims inntil kote 14,0 m. Et fórlager (silo) er vist som frittstående bygg i østre del av industriområdet og dette har samme høydebegrensning dersom ikke annet angis.

For smoltanlegget planlegges et produksjonsvolum på 500 tonn laksesmolt med 2 uttak pr. år. Uttransport av ferdigprodusert smolt vil skje med brønnbåt, og det er allerede godkjent en søknad om forlenging av eksisterende kai slik dette også fremgår av planen.

Utslipp av produksjonsvann var i utgangspunktet foreslått til Hellefjorden og det foreligger en foreløpig konsekvensutredning der dette er utredet. Både i behandlingen av planforslaget i hovedutvalget 1. gang og i innspill i til høringen etter dette blir det påpekt at Hellefjorden vurderes som mindre godt egnet som mottaksresipient for produksjonsvann og at et utslippspunkt i Bærøyfjorden bør vurderes.



Figur 3 Utsnitt situasjonsplan. Høydebegrensning for bebyggelsens vestre del (B12) er satt til kote c+17,0, østre del (B11) til kote c+14,0.



Kragerø kommune

Bygg og areal



Figur 4 Illustrasjon volum av ny bebyggelse

Det er 3 avkjørsler til industriområdet i dag. Den midtre av disse utgår og av de to gjenværende videreføres østre avkjørsel som hovedatkomst til området mens den vestre vil gi direkte atkomst til parkering ved administrasjonsbygget som legges over smoltanlegget. Det er vist fortau langs fylkesveien, dette foreslås med rekkefølgekrav. Et mindre parkeringsareal langs fylkesveien var videreført i det opprinnelige planforslaget, men er etter 1. gng. behandling vedtatt å utgå pga. trafikksikkerhetshensyn.

Innenfor planens området skal eksisterende rørledning fjernes og erstattes med ny som legges i bakken frem til smoltanlegget. Planforslaget angir rørtraseen som kommunalteknisk anlegg. Det er kraftproduksjon på området i dag, og dette videreføres i perioder med tilstrekkelig vannoverskudd i Hullvann.

For utbyggingen er det foreslått parkeringskrav 1 pr. 100 m² kontor/personalbygg uten angitt spesifikt antall parkeringsplasser ut over dette. Noe av parkeringskravet vil fanges opp på den eksisterende plassen angitt som SPP1 i plankartet. For øvrig forutsettes at det avsettes tilstrekkelig med parkeringsareal innenfor industriformålet BI1, ev. også BI2.

Som bedring av trafikksikkerhet for gående reguleres gjennomgående fortau langs fv 210. Fossingveien, bare avbrutt av den østre parkeringsplassen som nevnt ovenfor.

Sentrale tema:

Grunnforhold

I ROS er det angitt at bebyggelsen fundamenteres hovedsakelig på fast fjell og at grunnforhold dermed anses som uproblematisk. Vedlagt notat G1 fra Multiconsult (2005) bekrefter at deler av området inkludert storparten av eksisterende bebyggelse ligger på fast fjell, men at det også er oppfylte områder som må vurderes grundigere. Rapporten bygger på befaring og lokal informasjon. I tillegg ble det foretatt synfaring av fylling under vann. Det var tidligere foretatt sjøbunnskartlegging i front av utfylt område. Det er ikke kjent at det har vært foretatt grunnboringer.



Kragerø kommune

Bygg og areal

Rapporten ble laget i forbindelse med en mulig videre utfylling av industriområdet, et tiltak som ikke har blitt gjennomført. Av rapporten fremgår at forholdene i østre del av eksisterende fylling ble vurdert som stabile ut fra lokalkunnskap som tilsa at «store deler av området er fylling ut i sjøen der det tidligere var oppstikkende skjær og fjellnabber». Det var ikke observert setningsskader i bygning i dette området (bygningen er nå revet). I vestre del ble forholdene betegnet som «usikre ved at det er rapportert fyllmasser av «søppel» ned til 10 m dybde med sagflis og ballast foran fyllingsfoten».

Selv om det er knyttet størst usikkerhet til stabilitet i vestre del, bør hele det utfylte området vises med hensynssone rasfare. Det knyttes bestemmelser til hensynssonen med krav om grunnundersøkelser og geoteknisk rapport før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet.

Forurensningsfare

Det er potensiale for forurensning i grunnen som skriver seg fra tidligere bruk av industriområdet. Det stilles krav til miljøteknisk dokumentasjon og tiltaksplan. Dette foreligger allerede som resultat av at det allerede er gitt tillatelse til riving på området.

Flomfare

Flomfare i dette området er knyttet til fremskrevet mulig havnivåstigning og muligheter for stormflo. Krav nedfelt i kommuneplanens bestemmelser tas inn i reguleringsbestemmelsene og arealer beliggende lavere enn 2,5 m er vist i planen med hensynssone. Dagens terrengnivå på utfylt område utenfor bebyggelse ligger på ca. kote 1,5 m.

Det angis at nye bygninger plasseres med gulvnivå på kote 3,0 m og at eksisterende bebyggelse som videreføres i nødvendig grad sikres mot sjøvann.

Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet for myke trafikanter på strekningen Skarbo - Helle sentrum har vært og er aktuelt tema. Statens vegvesen har befart strekningen og stiller krav om punktutbedringer i forbindelse med planlagt boligutbygging på Hellesund.

Det er ikke stilt tilsvarende krav til denne utbyggingen på Helle Bruk da tiltaket vurderes til ikke å ville gi merkbar trafikkøkning på fylkesveien. Planforslaget bidrar likevel til økt trafikksikkerhet ved at den midtre av tre avkjørsler til området saneres og ikke lenger skal benyttes. I tillegg er det foreslått at en parkeringsplass langs fylkesveien like ved tas ut pga. dårlige siktforhold og trafikkfare. Dette er i samsvar med Statens vegvesen sitt innspill ved planoppstart om å redusere antall avkjørsler. Hovedatkomst vil være dagens avkjørsel i østre del av planområdet.

Det reguleres inn gjennomgående fortau langs fylkesveiens sydside på strekningen innenfor planavgrensningen. Fortau er ikke ansett som en fullgod løsning for trafikksikkerhet, men vurderes som et gjennomførbart alternativ som vil forflytte fotgjengere bort fra kjørebane på en uoversiktlig strekning gjennom planområdet. Strekningen har fartsgrense 50 km/t.'



Figur 5 Fv3362 østlig retning med avkjørsel til SPP1 som ligger inn mot bygningen på bildet.



Figur 6 Fv 3362 retning vest. Denne avkjørselen til industriområdet stenges. Privat avkjørsel på motsatt side videreføres (Foto: Google Street View).



Figur 7 Planen åpner for fortau i hele planområdet utstrekning langs fylkesveien. Rekkefølgebestemmelse knyttes til strekningen mellom avkjørselen til p-plass i vestre del og innkjørselen i planområdets østre del.



Kragerø kommune

Bygg og areal

Kommunedirektørens vurdering ved 1. gng. behandling

Det var ikke kommet vesentlige innvendinger mot tiltaket, men fra Fylkesmannens side stilles det særlig krav til risiko- og sårbarhetsanalyse samt til utredning av konsekvenser for vannforekomsten (Hellefjorden) som følger av utslipp av produksjonsvann.

Når det gjelder ROS er flomfare, grunnforhold og trafiksikkerhet langs Fossingveien etter Kommunedirektørens oppfatning de viktigste tema. Disse forholdene anses som forsvarlig svart opp ved de tiltak som er beskrevet og angitt i plankart og bestemmelser.

Grunnforhold

Det er kommunedirektørens oppfatning at foreliggende geoteknisk notat ikke i tilstrekkelig grad kan dokumentere grunnforhold og stabilitet for utfylt område innenfor B11 og B12. Slik disse arealene nå reguleres, vil f.eks. en utvidelse av produksjonen på et senere tidspunkt kunne være henvist til å ta i bruk også dette arealet til bebyggelse. Det er også fare for at tungtransport i en byggeperiode, pæling og annet vil kunne virke destabiliserende på det utfylte området. For den framtidige virksomheten er det viktig at forholdene her er tilstrekkelig dokumentert og at det derfor settes krav om så vel geoteknisk som miljøteknisk dokumentasjon i hele området.

Nåværende og ny bebyggelse er angitt i overveiende grad å ligge på fjell i dagen. Her vil det i første rekke være behov for å kartlegge ev. forurensning under og inn mot bebyggelsen. Av praktiske hensyn åpnes det for at miljøtekniske undersøkelser kan avvete rivningsarbeidet slik at man enklere kommer til grunnen under bygningene. Ved søknad om rivning vil det være krav om miljøkartlegging av den bestående bygningmassen i henhold til teknisk forskrift.

Bebyggelsens utforming og høyde.

Det legges opp til moderne industribebyggelse som domineres av to store haller med en mellombygning. I prinsippet vil dette være en videreføring av dagens bebyggelse, men en større gesimshøyde vil gjøre at bebyggelsen kan fremstå som noe mere dominerende enn i dag. Det er i planforslaget vektlagt at bebyggelsen skal ha en estetisk god utforming. Dette er tatt inn i bestemmelsene og vil i nødvendig grad bli ivaretatt i byggesaksbehandlingen.

Byggehøyde økes noe i forhold til dagens fabrikkhaller. For den nærmeste bakenforliggende boligbebyggelsen kan forventes en mere dominerende takflate på foranliggende haller og noe redusert sjøutsikt mot syd, særlig fra bakkeplan. Nåværende utsikt beholdes likevel i hovedsak og bebyggelsen vil ikke medføre endrede solforhold på nabotomtene.

Trafiksikkerhet

Det forventes ikke merkbar trafikkøkning på fv. 210 som følge av planendring og ny virksomhet på området bortsett fra i en anleggssperiode hvor det må forventes økt tungtransport både i forbindelse med riving og under byggeperioden for ny bebyggelse. I selve driftsperioden vil transport av smolt gå sjøveien. Det vil være begrenset behov for tungtransport inn til området, men transport av fôr til produksjonen vil likevel fortrinnsvis fraktes med bil. Antall ansatte vil være begrenset slik at dette ikke medfører merkbar trafikkbelastning.

Et fortau vurderes til å kunne gi bedret trafiksikkerhet på strekningen langs industribebyggelsen. Det forventes at gevinsten ved dette vurderes av vegeier i høringsperioden, også at dette nødvendigvis stiller noe krav til opparbeidelse så vel som til bl.a. vintervedlikehold/brøyting. Etter kommunedirektørens oppfatning bør det stilles samtidighetskrav til fortauet på strekningen mellom avkjørsel til parkeringsområdet SPP1 og hovedavkjøring SKV5.

Parkeringsarealet SPP2 som ligger inntil fv. 210 oppfattes som uheldig med tanke på trafiksikkerhet. Parkeringsplassen har en dårlig definert avkjørsel som strekker seg i en lengde av ca. 30 m på et uoversiktlig punkt ved bakketopp og sving, i tillegg en boligavkjørsel på motsatt side



Kragerø kommune

Bygg og areal

av vegen. Parkering her vil komme i konflikt med det planlagte fortauet og man risikerer at fotgjengere tvinges ut i veibanen på et uoversiktlig sted pga. parkerte biler.



Figur 8 Fv210 - vertikalkurvatur på angitt strekning i kartet. SPP2 er markert.



Figur 9 Siktforhold fra SPP2 mot vest.

Bruken av parkeringsplassen er primært tiltenkt allmennheten. Brukere er av utbygger angitt til å være besøkende til friområdet/badeplassen ved sjøen vest for planområdet. Hvor stort behov det faktisk er for dette er ikke angitt. Det antas at det i hovedsak er lokale brukere til badeplassen. Ved gjennomføring av reguleringsplan for Hellesund vil en ny badeplass med parkeringsmulighet gjøres tilgjengelig der.

Kommunedirektørens vurdering av SPP2 er at plassen kan ha en viss nytteverdi for allmennheten, men med det fokuset som har vært på trafiksikkerhet langs Fossingveien, anses ikke nytteverdien å være tilstrekkelig til å oppveie trafikkrisikoen som beliggenheten medfører. Parkeringsarealet bør av den grunn utgå fra reguleringsplanen. I stedet bør fortauet vises gjennomgående mens det frigjorte arealet reguleres til annet vegareal/grøntareal som f.eks. kan benyttes til snøopplag, vegetasjonsskjerm m.v.

Utslipp av produksjonsvann

I denne plansaken som gjelder i all hovedsak tiltak på land stilles det krav om at utslippstillatelse for produksjonsvann foreligger før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak ut over grunnarbeider i planområdet. Utslippssøknad med tilhørende konsekvensutredning behandles av Fylkesmannen.



Kragerø kommune

Bygg og areal

Vurdering av utslipp bygger på vedlagt rapport fra Rådgivende Biologer AS: *Hellefjorden i Kragerø – Førehandsgransking med enkel konsekvensutgreiing*. Rapporten tar utgangspunkt i planlagt produksjonsvolum og planlagt renseteknikk angitt som «best tilgjengelig teknologi» med nærmere spesifikasjoner.

Det er vurdert to aktuelle alternativer for utslipp. Det ene av disse er at utslippet legges på dypt vann i indre del av Hellefjorden. Dette kan gi positiv effekt ved at det tilføres oksygen og medfører en omrøring av det stagnerende bunnvannet i fjorden. Når alternativet ikke prioriteres, begrunnes dette med at det generelt ikke er ønskelig å endre vannforekomsten til en annen type.

Alternativet som i stedet er valgt er et utslippspunkt på grunnere vann på terskelen som ligger i Hellesundet. Begrunnelsen for valget er strømforholdene her som vil spre utslippet utover i fjordbassenget uten at dette har vesentlig virkning på oksygenivået i dypvannet i Hellefjorden. På grunnlag av en enkel konsekvensutredning er det konkludert med at det planlagte utsleppet «*ikkje vil ha negative verknadar for produksjon, næringsopptak eller overleving av fiskeyngel i Hellefjorden. Utsleppa vil heller ikkje ha negative verknadar for naturtypene i grunnområda langs Hellefjorden, eller for lokalt artsmangfald med raudlista artar av fuglar. Verken utslepp av næringsstoff, partiklar, organisk stoff eller smittestoff vil ha nokon målbar negativ verknad på tilhøva for sjøauare inst i Hellefjorden eller for byttedyra deira. Planlagt anlegg ved Helle Bruk er ikkje i konflikt med nasjonalt laksevassdrag og nasjonal laksefjord, eller dei andre verneområda i Hellefjorden*». Det angis at utslipp på 20 m dyp i det strømsterke Hellesundet ikke gir effekt på oksygenivået i bunnvannet, men at utslipp av næringsstoffer vil føre til redusert siktedyp med 3% fra nåværende

Kommunedirektørens vurdering av rapporten var at den er relativt utfyllende på tema som vedrører biologisk mangfold og hydrologiske forhold. Derimot fremstår den som mangelfull når det gjelder å vurdere konsekvenser for friluftsliv og rekreasjon i Hellefjorden. Eksempelvis kan nevnes at det planlegges en ny badeplass på Hellesund, like i nærheten av det planlagte utslippspunktet. En annen badeplass i nærområdet ligger i tilknytning til Lovisenberg camping på motsatt side av sundet. Det er også flere friluftsområder langs fjorden som vil kunne berøres av et utslipp, noe som nødvendigvis må utredes i tilstrekkelig grad.

Søknad om utslipp av rensed produksjonsvann behandles av fylkesmannen etter forurensningsloven. I dette tilfellet vil i tillegg en utslippsledning med nødvendighet berøre farledsområdet i Hellefjorden. Kystverket har forvaltningsmyndighet for farledsområdene og skal godkjenne byggesøknader for tiltak i området. Reguleringsplanen for Helle Bruk grenser inn til farleden, og det er vist trasé for sjøbunnsledning frem til plangrensa. Kystverket vil i sin behandling også vurdere om det skal stilles krav om en egen reguleringsplan for en ledningstrasé der hvor denne berører farleden.

Som følge av dette var det Kommunedirektørens oppfatning, at det før planen sendes ut på høring bør det foreligge en utfyllende konsekvensutredning for utslipp av produksjonsvann der virkninger for friluftsliv og rekreasjon er tilstrekkelig belyst. Utredningen bør i tillegg ta stilling til om det vil være behov for utarbeidelse av en egen reguleringsplan for trasé for utslippsledningen.

Krav om godkjent utslippstillatelse er tatt inn som rekkefølgebestemmelsene § 2.2. Utslippsledning i sjø krever byggesøknad. Tiltak i bifarleden krever også kystverkets godkjenning.

Hovedutvalgets behandling 1. gng.

Det ble ved første gangs behandling satt fram forslag om et nytt krav til utslipp av produksjonsvann samt krav om oppdatert konsekvensutredning:

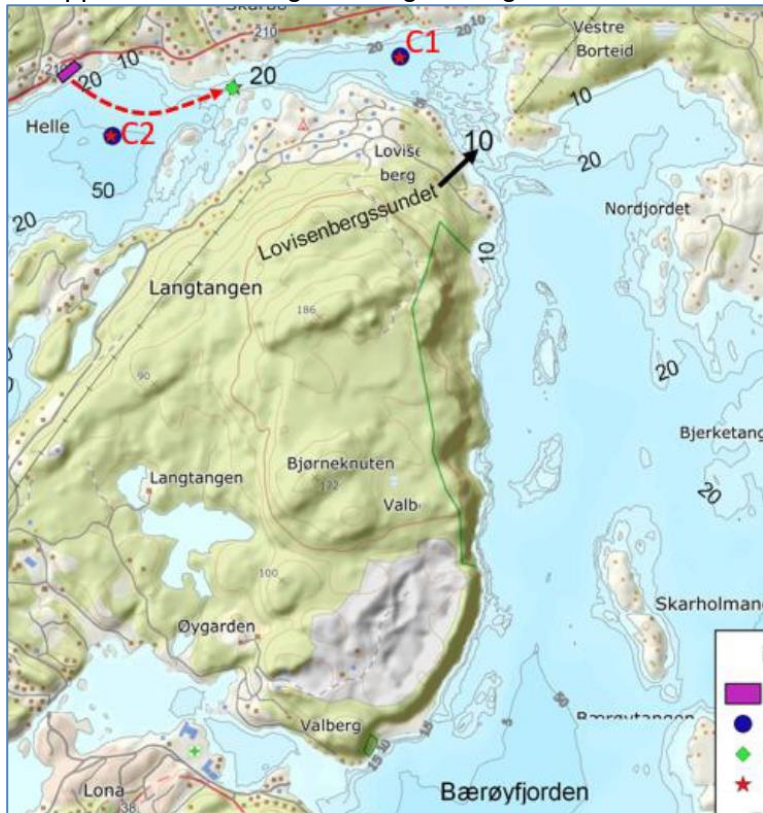


Kragerø kommune

Bygg og areal

Utslipp av produksjonsvann skal legges til helt utenfor Hellefjorden. Dette føre var av hensyn til lokalmiljø, badeplasser og den historisk forurensningsbelastede terskelfjorden. Bestemmelser og planbeskrivelse oppdateres for dette, og før planforslaget kan legges ut for høring og offentlig ettersyn skal det foreligge en oppdatert konsekvensutredning for utslipp som også omtaler rekreasjon og friluftsliv.

En oppdatert utredning ble tillagt høringsdokumentene ved utsendelse.



Figur 10 Alternative utslippspunkter ved høring. Opprinnelig forslag var ved terskelen i Hellesundet. En utvidet KU-vurdering har konkludert med at utslippet kan trekkes noe lengre ut i hellefjorden (C1). Ved høring har området Lovisenbergsundet – Skarsholmane i tillegg vært vurdert som alternativ.

Høringsmerknader etter 1. gng behandling

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark

Plankart: Forutsetter at SPP2 tas ut.

Kommunedirektørens kommentar (KD): Dette er i henhold til vedtak.

Forhold til annet regelverk: Presiserer at utslipp av produksjonsvann skal behandles etter forurensningsloven.

Det aktuelle utslippsområdet i Hellefjorden er registrert med "dårlig" miljøtilstand. Dette styrker argumentet om å føre utslippet ut på større dyp utenfor Hellefjorden.

For vannforekomst Bærøyfjorden – Skarsholmane vurderes miljøtilstanden som "svært dårlig" på grunn av tilstanden til bunnfaunaen. Området er imidlertid mangelfullt undersøkt det bør iverksettes overvåking for en sikrere kartlegging av miljøtilstanden. Det er usikkert om dette er en egnet resipient over tid.



Kragerø kommune

Bygg og areal

Strengere rensemetode en det som planlegges bør vurderes, alternativt kan det vurderes påslipp til kommunalt renseanlegg i Kragerø da anlegget på Helle er vurdert nedlagt. Godkjenning etter forurensningsloven tas inn som rekkefølgebestemmelse.

Merknad VAR: Ser det ikke som aktuelt å overta ansvar for rensing da dette gir en betydelig merbelastning på kommunens anlegg. Utslippsvann vil uansett gå til fjorden, men da vil dette være kommunens ansvar. Inntil videre vil dette måtte gå via Helle renseanlegg da flytting av dette er satt i bero. VAR påpeker at det med foreslåtte rensemetode er lite effektiv for BOF og KOF og kun fjerner større partikler og fremholder at utbygger selv må ta ansvar for eget utslipp.

Kommentar KD: Det er gjort foreløpige analyser for utslipp i Kilsfjorden, men ikke for Bærøyfjorden. Slik gjennomføring vil være et krav knyttet til utslippstillatelse. Det samme gjelder vurderingen av de aktuelle rensemetodene. Areal krav for gjennomføring av de alternative renseløsningene vil være ivaretatt i planforslaget.

Når det gjelder påkobling til kommunalt anlegg, er tilbakemeldingen fra VAR-avdelingen at dette ikke anses som aktuelt, bl.a. fordi det vil gi en vesentlig merbelastning på anlegget. Utslippsvann vil uansett gå til fjorden, men da vil dette være kommunens ansvar. Inntil videre vil dette også måtte gå via Helle renseanlegg da flytting av dette er satt i bero. VAR påpeker at foreslåtte rensemetode er lite effektiv for BOF og KOF (oksygenreducerende virkning av avfall) og kun fjerner større partikler. De fremholder at utbygger selv må ta ansvar for eget utslipp.

Utfylling i sjø: Også dette krever tillatelse etter forurensningsloven.

Kommentar KD: Dette ivaretas ved byggesøknad.

Småbåtanlegg: Legger til grunn at bruk er tilknyttet driften av anlegget og ikke skal være allmenn/privat.

Kommentar KD: Området er vist som småbåtanlegg. Tillatt bruk fastsettes i bestemmelsene.

Vestfold og Telemark fylkeskommune

Regionale planer – ATP Telemark: Det er en overordnet strategi i ATP Telemark å satse på hovedferdselsårene for å gi større mobilitet for arbeidsreisende og næringstransport samtidig som det skal legges til rette for trafikksikre løsninger for gående og syklende i all planlegging. Det er positivt at planen bedrer trafikksikkerhet langs Fossingveien ved at antallet avkjørsler reduseres og det legges fortau langs utbyggingsområdet.

Kommentar KD: Dette er ivaretatt i planforslaget.

Vannressursforvaltning: Det opplyses om at tiltak videre opp i vassdraget inngår i søknad om vassdragskonsesjon og behandles som egen sak av Norges vassdrags og energidirektorat, og at utslippstillatelse behandles som egen sak av Fylkesmannen i Vestfold og Telemark og derfor ikke behandles i reguleringsplansaken. Uavhengig av dette skal gjeldende regional vannforvaltningsplan (Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken for planperioden 2016-2021) legges til grunn for kommunens planarbeid (jf. vannforskriften §29).

Planområdet går ut i sjø, og det bør derfor redegjøres for om, og eventuelt hvordan dette kan påvirke miljøtilstanden i berørt vannforekomst. Videre bør det redegjøres for hvordan miljøtilstanden forventes å bli i eventuelt berørt vannforekomst som følge av planen.

Forslagsstillers kommentar: Rådgivende Biologer AS har kommentert høringsinnspillene vedr. utslipp av produksjonsvann, miljøtilstand og krav til rensing.

Bærøyfjorden er høyst sannsynlig en «naturlig oksygenfattig fjord», med grunne terskler på under 20m ytterst og største dyp på rundt 64 m. Det er derfor fra naturens side ikke livsvilkår for bløtbunnfauna ved det dypeste, og «svært dårlig» tilstand blir da ikke riktig beskrivelse for noe som er nær naturtilstand.



Kragerø kommune

Bygg og areal

Vurderingen som er gjort i Vanndirektiv-databasen «Vann-Nett», og som Fylkesmannen har vist til i uttalelsen, er derfor ikke uten videre riktig. Naturlig fravær av bløtbunnfauna gir ikke grunnlag for å konkludere med «svært dårlig» økologisk tilstand.

Videre overvåking av Bærøyfjorden – Skarsholmane vil være naturlig når utslippene nå planlegges ført ut av Hellefjorden mot øst til Lovisenbergsundet. Vannkvaliteten på overflatevannet i området antas å være nokså ensartet med det som er dokumentert for Hellefjorden gjennom 2019. Det påpekes at siden planlagt utslipp vil være mindre enn 10.000 pe, reguleres det av forskriftens kapittel 13, som medfører krav til primærrensing slik som planlagt.

Kommentar KD: Regional plan for vannforvaltning tas med i vurderingsgrunnlaget for plan og ved byggesøknader som angitt. Dette fremgår av den faglige dokumentasjonen vedr. vannkvalitet som vedlegges. Kommunedirektøren forholder seg til vedtatt krav om at utslipp skal legges utenfor Hellefjorden. Ut over dette må best egnet sted for utslipp av rensevann og hvilken rensemetode som skal benyttes må det tas endelig stilling til i forbindelse med søknad om utslippstillatelse etter forurensningsloven. Planforslaget gir rekkefølgekrav som tilsier at slik utslippstillatelse må foreligge før bygging av anlegget kan starte opp.

Samferdsel: Påpeker at gjennomføringsavtale på fylkesvei inngås med fylkeskommunen, og ikke Statens vegvesen.

Kommentar KD: Bestemmelsene endres i henhold til dette.

Kulturarv: Positivt at ordlyden om stanse- og meldeplikt etter kulturminneloven er tatt inn. Rett adressat for melding endres til Vestfold og Telemark fylkeskommune. Også tilsvarende meldeplikt for kulturminner i sjø bør tas inn.

Foreslått endring og tilføyelse tas inn i bestemmelsene.

Landskap: Landskapet er omfattet av den europeiske landskapskonvensjonen, som har som formål å verne, forvalte og planlegge landskap og påvirke endringer i en retning som folk ønsker. Kragerø kommune har vektlagt at den nye industribebbyggelsen skal gis en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med fasademateriale i stål og betong med duse farger. Vår anbefaling er at byggesaksbehandlingen spesielt vektlegger hvordan fasadene mot sjøen utformes slik at fjernvirkningen mot sjøen blir så liten som mulig og at blending unngås.

Kommentar KD: Det tas inn en forsterkende presisering i bestemmelsene i henhold til dette.

Planfaglig veiledning: Vedtatte endringer i plandokumentene bør innarbeides før høring. Unøyaktigheter i bestemmelsene bør rettes før 2. gng. behandling, eksempelvis § 1.2 og § 3.8. Planen bør angi byggegrense mot nabo i henhold til illustrasjonsplan slik at lovens generelle bestemmelse om byggegrense ivaretas. Plankartet bør suppleres med målsatte bredder på fortau og kai.

Kommentar KD: Tas til etterretning. Feil eller unøyaktigheter i plandokumentene vil bli rettet. Byggegrense mot nabo i vest tilsvarende minst halve byggets høyde legges inn i plankartet.

Fiskeridirektoratet

Viser til deres innspill i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Det bemerkes her at tiltaket ligger i nasjonal laksefjord, men at landbasert smoltanlegg ikke er i strid med retningslinjene for dette.

Kommentar KD: Tas til etterretning

Forsvarsbygg

Vi kan ikke se Forsvaret arealbruksinteresser blir berørt av dette og har derfor ikke kommentarer til det varslede planarbeidet.



Kragerø kommune

Bygg og areal

Kommentar KD: Tas til etterretning

DSB

Det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Fylkesmannen har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

Kommentar KD: Tas til etterretning

Kragerø Energi

Tidligere etablerte nettstasjoner i området ble fjernet i forbindelse med tidligere rivning og opprydding i området. Nye nettstasjoner kan etableres i forhold til de energibehov som vil bli etterspurt.

Kommentar KD: Tas til etterretning. Det forutsettes at ny nettstasjon fortrinnsvis etableres innenfor regulert byggeformål for industri.

Statens vegvesen

Etter omorganisering har SVV ikke lenger ansvar for fylkesvegnettet..

Kommentar KD: Tas til etterretning. Bestemmelsene rettes

Leif Ingar Kristiansen

Påpeker manglende nabovarsel i forbindelse med konsesjonssaken (NVE) og reguleringsplansaken. Etterlyser ansvar for opprydding langs Helleelven. Klager på støy fra elven pga. høy vannføring. Har ikke fått informasjon.

Kommentar KD: Eiendommen Vaterlandsveien 2 ligger utenfor området for reguleringsplan og er derfor ikke varslet. Nabovarsel for konsesjonssaken ligger under NVE.

Harald Skarbo/ Nedre Telemark jordskifterett

Påpeker at planen griper inn i naboeiendom mot sjø. Vedlagt kart viser grense i sjø som berører del av planlagt bryggefront samt del av areal for småbåtanlegg.

Kommentar fra forslagsstiller: Foreslår justert plankart i henhold til dette slik at nabogrense ikke berøres.

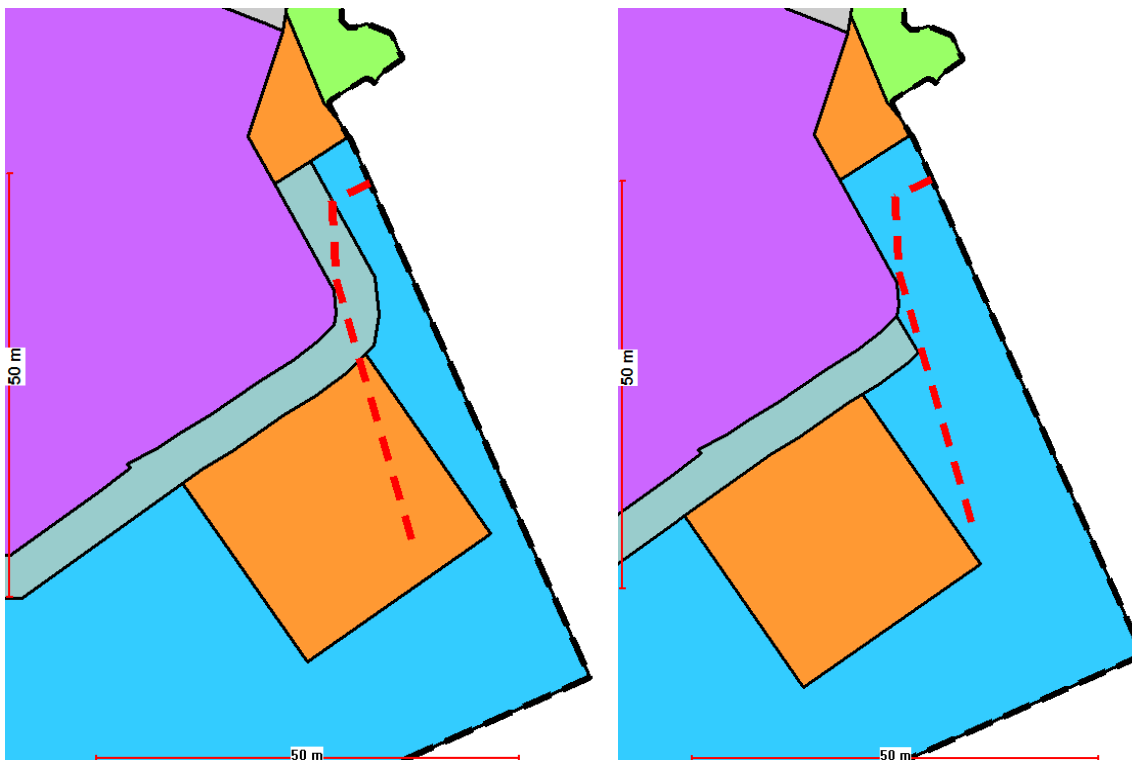
Kommentar KD: Plankartet revideres før 2. gng. behandling.

Kommunedirektørens vurdering etter høring

Vesentlige forhold som er vektlagt ved høring er krav vedr. utslipp av produksjonsvann, estetikk og trafiksikkerhet. Det er innkommet nabomerknad vedr. grense i sjø som har foranlediget at planen er justert i henhold til dette. Det gis vurderinger i forhold til innkomne høringsmerknader, for øvrig vises til vurderingene ved første gangs behandling som er gjengitt ovenfor.

Justering av planforslaget etter nabomerknad

Søker foreslår en justering av plankartet slik at byggetiltak ikke kommer i direkte konflikt med mulig nabogrense i sjø. Dette berører areal for kai som reduseres i utstrekning. Også foreslått småbåthavn berøres, denne foreslås nå med en justert plassering.



Figur 11 Foreslått løsning for kai og småbåtanlegg ved 1. gng. behandling til venstre og etter nabomerknad ved høring. Areal for småbåtanlegg får en justert plassering, mens del av bryggefront utgår.

Utslipp av produksjonsvann.

Det er satt krav ved første gng. behandling om at utslippspunkt for produksjonsvann legges utenfor Hellefjorden. Det er faglig enighet at denne resipientens egnethet bør utredes før det kan tas endelig stilling til sted og mengde organisk avfall som er tilrådelig. Det fremholdes fra utbyggers side at planlagt utslipp vil være begrenset slik at forurensingsforskriften ikke hjemler strengere rensekraav enn det som planlegges. Det vises til at valgt produksjons- og rensemetode med direkte gjennomstrømming av vann med stabil temperatur har positiv virkning for dyrehelse og smoltens robusthet ved senere utsetting i sjø. Det er også en enklere og mere driftssikker teknisk løsning som gir større robusthet mot ikke planlagt produksjonsstans med påfølgende massedød av smolt.

Fra kommunedirektørens side forutsettes at det i tillegg til forurensningsforskriften også må gjøres vurderinger av virkninger i henhold til både naturmangfoldlov og friluftslav. Med tanke på reiseliv er det viktig at mulige negative virkninger, f.eks. i form av økt partikkelinnhold i øvre vannlag som vil kunne oppleves negativt for sjøbaserte friluftaktiviteter. Hellefjorden vurderes som sårbar i dette henseende.

Rekkefølgekrav om utslippstillatelse er tatt inn i bestemmelsene. Kommunedirektøren anbefaler at også Hovedutvalgets krav om videre utredning av utslippspunkt utenfor Hellefjorden tas inn, og med et tillegg som tilsier at endelig krav til utslippssted og rensemetode fastsettes i forbindelse med søknad om utslippstillatelse.

Estetikk

Fylkeskommunen påpeker betydningen av en god estetisk utforming av den sjønære bebyggelsen som vil bli et markant innslag i landskapet i Hellefjorden. Både for fastboende og besøkende vil en god utforming av bebyggelsen i strandsona ha betydning for en god opplevelse av området.

Det er allerede gitt bestemmelser i § 3.1 som ivaretar dette hensynet. Det foreslås likevel en forsterket ordlyd ved at det tas inn en utvidelse som foreslått om at det skal benyttes refleksfrie tak eller fasadeplater som ikke gir blendingsvirkning.



Kragerø kommune

Bygg og areal

Dagens situasjon – bebyggelsen er revet:

Det foreslås nytt rekkefølgekrav om levering av ferdigattest for riving med dokumentasjon av oppfølging av miljøkrav.

Krav til videre geoteknisk dokumentasjon for ny bebyggelse anses som ivaretatt i bestemmelsene.

Endringer – bestemmelser:

Endringer som vedtatt ved 1. gng. behandling er nå tatt inn i bestemmelsene. I tillegg foreslås noen nye endringer, jfr. ovenstående og innstillingen s.1.

Endringer – plankart:

Byggegrense mot vest, og breddedokumentasjon for kai er lagt inn. Hensynssone 310 rasfare (del av utfyllt område, land og sjø) er tatt inn i henhold til vedtak ved 1. gng. behandling.

Området som ved høring var vist som parkeringsplass SPP2 er tatt ut og endret til fortau, annen veigrunn og grøntområde. Dette i samsvar med vedtak ved 1. gng. behandling.

Regulert tomtegrense mot sjø og mot fylkesveien ligger i matrikkelen som gjeldende grenser og er overflødig og kan med fordel utgå fra plankartet.

Miljøkonsekvenser

Det forutsettes at produksjon av settefisk ikke skal gi merkbar negativ virkning for friluftsliv og naturmiljø. For vannforekomsten i Hellefjorden og Bærøyfjorden – Skarsholmane skal nåværende miljøtilstand opprettholdes.

Økonomikonsekvenser

Tiltaket vil ha positiv virkning for kommunen og gir grunnlag for nye arbeidsplasser og bosetning. Tiltaket styrker Kragerø sin posisjon som oppdrettskommune.

Næringsmessige konsekvenser

Tiltaket kan ha positive ringvirkninger for lokal byggebransje og øvrig næringsliv.

Andre konsekvenser

Tiltaket bidrar til å styrke Helle som lokalsentrum i kommunen.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplanen vedtas med de endringer som fremgår av innstillingen.