



Selberg Arkitekter As
Postboks 6094 Torgarden
7434 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.
24/3740 - 4

Dato
14.01.2025

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Vaskarvika næringsområde - planid 5057202403

Referat fra oppstartsmøte

Planens navn	Vaskarvika næringsområde
PlanID	5057202403
Plantype	Detaljregulering
Sted og møtedato	Brekstad 12.11.2024
Gnr./bnr.	29/1, 29/37, 30/20, 30/21
Saksbehandler	Erlend Aukan
Dato for mottatt planinitiativ	25.09.2024

Forslagstiller

Navn	ScanBio AS
Kontaktperson	Erlendur Johannessen
Telefon	96 00 44 62
E-post	Ej@scanbio.com

Konsulent

Navn	Selberg Arkitekter AS
Kontaktperson	Guro Aarø lanssen
Telefon	99 61 80 54
E-post	Guro@selberg.no

Møtedeltakere		
Navn	Epost	Telefon
Arne Nordgård	Arne.nordgard@orland.kommune.no	96942603
Erlend Aukan	Erlend.aukan@orland.kommune.no	48044952
Ina Kristin Mittet	Ina.mittet@orland.kommune.no	41511668
Guro Aarø Ianssen	Guro@selberg.no	99618054
Pawel Rykowski	Pawel@selberg.no	95481646
Erlendur Johannessen	Ej@scanbio.no	96004462

Bakgrunn for planarbeidet/ hensikten med planarbeidet

Bakgrunn for planarbeidet	<p>ScanBio AS ønsker å utvide eksisterende virksomhet ved Bjugn, hhv. øke sin kapasitet ved å tilrettelegge for 8-11 nye tanker. Området er per i dag ikke regulert.</p> <p>Fire av tankene ønskes plassert innenfor areal avsatt til næring i kommuneplanens arealdel, på et areal som er 5-6 meter lavere enn de eksisterende tankene i dette området.</p> <p>I tillegg planlegges det å utvide næringsarealet for å tilrettelegge for fem nye tanker på gnr./bnr. 29/1, i areal som i dag er avsatt til LNFR-formål i KPA. Området er småkupert, og må sprenges og planeres for å etablere flatt underlag av betong. Tiltaket vil gi overskudd av løsmasser som må transporteres bort. I tillegg må det opparbeides intern adkomstveg til de nye tankene.</p> <p>Det planlegges også å erstatte en del eldre tanker med tanker av større volum.</p>
Hovedformål	Regulere for å videreutvikle og utvide eksisterende næringsvirksomhet på Vaskarvika.

Planens avgrensning

Planavgrensning	Foreslått planavgrensning følger arealavgrensningen for næring (N5) og havn (H4) i kommuneplanens arealdel. I tillegg inkluderes foreslått utvidet næringsareal på gnr./bnr. 29/1, samt deler av adkomstveg.
-----------------	--

	<p>Avkjørsel i øst er regulert i reguleringsplan med planid 16270136. Må redegjøres for om denne er dimensjonert rett, avhengig av trafikk/type kjøretøy. Administrasjonen anmoder at det varsles oppstart med denne avkjørselen.</p> <p>Må vurderes om det er hensiktsmessig å inkludere andre avkjørsler til planområdet.</p> <p>Det foreslås å legge varslingsgrensa helt opp til fylkesvei.</p>
Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	
Planen vil erstatte deler av følgende planer	Reguleringsplan <i>Fv. 710 Bjugn fabrikker – Klakksdalen</i> – PlanID 16270136

Gjeldende plangrunnlag for området

Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel (2019-2031) for tidligere Bjugn kommune.
Kommunedelplan	
Reguleringsplan	
Pågående planarbeid	

Planforutsetninger

Skal planinitiativet legges fram for planutvalget? Ja Nei

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet? Ja Nei

Er kravet til fagkyndighet oppfylt? Ja Nei

Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum? Ja Nei

Er det hensiktsmessig med felles behandling av planforslaget og byggesak? Ja Nei

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei

Foreligger det usikre eiendomsgrenser i planområdet? Ja Nei

Foreligger det tinglyste heftelser innenfor planområdet? Ja Nei

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	
Ikke krav om konsekvensutredning/planprogram	<p>Forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854) er gjennomgått sammen med forskriftens vedlegg I og II.</p> <p>Tiltaket faller inn under punkt 7h) Fiskemels- og fiskeoljefabrikker, i forskriftens vedlegg II. I henhold til § 8a) skal da tiltaket konsekvensutredes dersom det får vesentlige virkninger for miljø og samfunn.</p> <p>Ørland kommune har vurdert tiltaket etter forskriftens § 10, med utgangspunkt i gitte opplysninger i planinitiativ og oppstartsmøte. Ut fra kjent kunnskap i området, kan ikke kommunen se at tiltaket vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planinitiativ vurderes derfor å ikke utløse krav om konsekvensutredning.</p> <p>Da plangrensen innlemmer arealer som i overordnet plan er avsatt til LNFR arealer, ber kommunen om at vurderingen iht. Naturmangfoldlovens §§ 8-12 gjøres grundig og vektlegges i det videre planarbeidet.</p> <p>Planens virkning for miljø og samfunn skal også fremgå av ROS-analyse og planbeskrivelse. Eventuelle avbøtende tiltak skal sikres i kart og bestemmelser.</p>

Viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Generelle bemerkninger	<p>Enkelttemaer som må utredes i planbeskrivelse/egne notat:</p> <ul style="list-style-type: none">- Trafikksikkerhet/adkomst- Støy- Grunnforhold/geoteknikk- Landskapsvirkning- VAO- Naturmangfoldsvurdering
------------------------	--

	<p>Det planlegges å etablere nye tanker med internveier, samt rive/erstatte noen gamle tanker. Sistnevnte bør også komme tydelig fram i planbeskrivelsen.</p> <p>Må oppgi kotehøyder for tanker.</p> <p>Må redegjøres for konsekvenser ved å omdisponere LNFR til næring.</p> <p>Aktuelt med inngjerding av planområdet.</p>
Eventuelle føringer fra KPA	<p><u>§ 6 Rekkefølgekrav</u> Område avsatt til utbygging kan ikke bygges ut før tekniske anlegg for vann, avløp og elektrisitetsforsyning og veier er ferdig opparbeidet. Nødvendig teknisk infrastruktur må sikres som rekkefølgekrav.</p> <p><u>§ 9-3 Grøntareal</u> Minimum 10 % av tomteareal opparbeides som grøntareal. Her kan det bli avvik fra overordnet plan, men foreslås å utvide plangrense for å legge inn skjermingsbuffer mot øst. Buffer kan bidra til å oppfylle krav til grøntareal.</p> <p><u>§ 9-4 Havnivåstigning, flomveger, bekker og overvann</u> Overvann skal håndteres lokalt innen egen eiendom eller innen planområdet. Skal foreligge VA-plan som også omfatter håndtering av overvann.</p> <p><u>§ 9-6 Parkering</u> 1 p-plass per 100 m² bruksareal næring.</p> <p><u>§ 9-13 Støy</u> Støyveileder T-1442 legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling.</p>
Landskap, omgivelser og byggeskikk	<p>Landskapsvirkninger må tas særskilt stilling til. Tiltak vil være godt synlig fra boligområder og viktig friluftsområde på nordsiden av Bjugnfjorden. Må foreligge illustrasjoner/3D-visualiseringer som viser fjernvirkninger fra ulike posisjoner og fra menneskelig øyehøyde, før og etter tiltak.</p> <p>Avbøtende tiltak må vurderes og sikres. Bør vurdere fargebruk og bruk av matte overflater på tanker. Foreslår å legge inn buffer slik at tankene ved sjøen kan skjermes mot øst.</p>
Teknisk infrastruktur:	<p>Det må utarbeides en VAO-plan. VA-norm legges ved referat fra oppstartsmøte.</p> <p><u>Vann må utredes</u> For slokkevannkapasitet er det krav på 50 l/s for næring, fordelt på to uttak. Det er i dag kapasitet på 3 l/s. Kan være mulig å</p>

	<p>legge ny sjøledning over bukta for å få nok kapasitet til slokkevann, men kan komme i konflikt med marin verneplan (ikke vedtatt), og frarådes. Sjøvann til slokkevann kan være en løsning, men må avklares i dialog med Fosen brann- og redningstjeneste.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hvis det finnes andre løsninger enn økt kapasitet på vannledning, så bør det prioriteres. Ferskvannstank bør vurderes. <p>Er 3 l/s nok vanntilførsel utenom brannslukkevann?</p> <p>Ikke kommunalt avløpsanlegg her.</p> <p>Byggegrense 50m fra fylkesvei.</p> <p>Parkering: Kapasitet og behov</p> <p>Parkering: Kapasitet og behov</p>
Naturmangfold og biologisk mangfold	<p>Grenser til marint verneområde (Kråkvågsvaet-Grandfjæra-Bjugnfjorden marine verneområde). Bør beskrives og vurderes i planbeskrivelsen.</p> <p>Det er registrert flere sårbare arter og naturtyper i/ved planområdet.</p> <p>Må foreligge vurdering i forhold til naturmangfoldloven §§ 8-12. Viser til veileder: Naturmangfoldloven kapittel II (regjeringen.no)</p>
Friluftsliv og nærmiljø	<p>Selve planområdet fremstår lite egnet som friluftsområde. Det er imidlertid et statlig sikret friluftsområde med sti fra Karlestrand – Mølnargården og badeplass på andre siden av Bjugnfjorden.</p> <p>Friluftsliv må utredes både for land og sjø. Her vil landskapsopplevelse for områder utenfor planområdet være viktige vurderingsmomenter. Eventuelle avbøtende tiltak må vurderes og sikres.</p> <p>Konsekvenser for tilgrensende boliger må også vurderes.</p>
Grunnforhold, geoteknikk, etc.	<p>Grunnforhold på land må utredes.</p> <p>Fra ROS: «<i>Geotekniske undersøkelser sikres i planens bestemmelser</i>». Ber om at nødvendige geotekniske undersøkelser gjennomføres i planfasen.</p>
Havne- og seilingsforhold/ Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	<p>Planbeskrivelsen må gi oversikt over eksisterende situasjon. Bl.a. hvilke båter som går inn i havna og ev. om det forventes økning av sjøtrafikk.</p>

	Hvis det planlegges utbedring av havn/kaianlegg, må det framgå i plandokumentene.
Klimatilpasning – Havnivåstigning	Klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport.
Miljøfaglige forhold (forurensing, støy, vannmiljø, støv, osv.)	<p>Luktgenererende virksomhet. Lukt-/luftforurensing må avklares. Bør lages bestemmelser som begrenser lysforurensing.</p> <p>Må gjøres støyvurdering for trafikk på land og sjø (skip/båter til kaianlegg). Det opplyses at økt produksjon ikke nødvendigvis vil øke båttrafikken, men at større båter vil anvendes. Dette må redegjøres for i støyvurderingen, samt hvor lenge båtene ligger til kai med motordur. Støy i anleggsperioden må også inkluderes i ROS-analysen med nødvendige avbøtende tiltak.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vurdere støyende aktiviteter fra industriområde mot omkringliggende boligbebyggelse. <p>Avrenning bør redegjøres for. Det bør gjøres en vurdering mtp. lekkasjer fra tanker, og sikre avbøtende tiltak for å redusere risiko, spesielt for å unngå utslipp til sjø. Bør inngå i ROS.</p>
Sosial infrastruktur (barn og unge, eldre, mennesker med nedsatt funksjonsevne)	Jf. statlige retningslinjer på disse feltene.
Vind, sol og skygge	Planområdet ligger i nordvendt skråning. Ikke særlig vindutsatt. Bør likevel redegjøres for i planbeskrivelsen.
Trafikksikkerhet og transportbehov	<p>Må gjøres utredning som innbefatter beregning av trafikk og transport, på land og i sjø – i dag og ev. framtidig behov.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Økning av ansatte? - Dimensjonering av avkjørsel - Parkering & manøvreringsareal
Medvirkning	Vanlig prosedyre for medvirkning.
Annet	Oppfordrer til dialog underveis.

ROS-analyse

Beredskapsmessige vurderinger/ ROS-analyse	<p><i>Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må gjennomgås fra forslagsstiller.</i></p> <p><i>Faremomenter som måtte fremgå av sjekkliste må vurderes nærmere og sikres med avbøtende tiltak.</i></p> <p><i>Brann, slokkevann</i></p> <p><i>Virkninger som følge av klimaendringer</i></p> <p><i>Beredskap og ulykkesrisiko</i></p> <p><i>Ber om at det vises til kilde som grunnlag for vurdering av tema som i sjekklisten vurderes som uaktuell for ROS-analysen</i></p>
---	--

Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

VA-norm, vei, avkjørsel, etc.	<p>Se vedlegg.</p> <p>Kontaktpersoner i kommunen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Nils Braa (kommunalteknikk)- Odd-Robert Solvåg (vann)- Svein Erik Morseth (spredt avløp)
-------------------------------	--

Økonomi

<p>Forslagsstiller må selv dekke alle utgifter til utarbeiding av planforslaget.</p> <p>Forslagsstiller dekker også kostnadene med endringer i planforslaget og utredninger etter høringen når det fremkommer moment i høringen som krever:</p> <ul style="list-style-type: none">- Nye/utvidet utredninger- Endringer i plankart- Endringer i bestemmelser- Endringer i øvrige plandokumenter <p>Forslagsstiller betaler gebyr i henhold til kommunens gebyrregulativ og prisbok gjeldende ved førstegangsbehandling (når planen blir sendt ut på høring).</p>
--

Kart

<p>Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.</p> <p><i>Plankonsulent er ansvarlig for eventuelle endringer av plankart etter høring og offentlig ettersyn.</i></p>

Krav til varsel om oppstart

Forslagstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i Fosna-Folket og på egne hjemmesider.

Før planarbeidet varsles igangsatt skal:

- varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn, sammen med SOSI-fil med planavgrensning.

Varslingsmaterialet skal inneholde følgende:

- Varslingstekst
- Oversiktskart hvor planområdet vises.
- Plankart i egnet målestokk som viser planavgrensning i PDF-format.
- Planinitiativ.
- Referat fra oppstartsmøtet.
- Plankonsulentens navn og kontaktinformasjon, samt en frist på minimum fire uker for å sende innspill til planarbeidet.
- Foreløpig ROS-analyse.

Kommunen sender til forslagstiller liste med hvilke offentlige myndigheter, naboer og andre berørte parter som skal varsles. Kommunen annonserer varsel om oppstart selv på sine nettsider.

Husk å oppgi planid på dokumentene.

Krav til planforslaget

Forslagstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt senere i prosessen.

Planforslaget må oppfylle karttekniske krav til reguleringsplaner.

Følgende dokumenter skal leveres ved oversendelse av komplett planforslag:

Materiale	Merknad
Oversendelsesbrev	Med vedleggsliste
Plankart i målestokk 1:1000, i tråd med kart- og planforskriften kap. 3 og i PDF-format (A3).	Husk å fylle inn tittelfelt
Digitalt plankart i henhold til siste SOSI-standard	
Bekreftelse på gjennomført SOSI-kontroll	
Planbestemmelser i Word og PDF	Etter mal fra regjeringen
Planbeskrivelse i Word og PDF	Etter mal fra regjeringen
ROS-analyse i Word og PDF	
Overordnet vann- og avløpsplan	Godkjennes av VA-ansvarlig i Ørland kommune
Utredninger/rapporter	Utredningsrapporter som er en del av beslutningsgrunnlaget skal alltid ha et kort sammendrag med konklusjoner og beskrivelse av hva disse betyr for planen, og eventuelle forslag til avbøtende tiltak.

	Sammendrag inkluderes i planbeskrivelsen.
Illustrasjonsplan	
Illustrasjoner	<p>Illustrasjoner skal vise maks utnyttelse av planen.</p> <p>Det skal vise prosjektet i sammenheng med omgivelsene, og ha veiledende tekst som gatenavn, kotehøyder, byggegrenser, vegetasjon, tomtgrenser, funksjoner, osv.</p> <p>Ved større tiltak, bør det utarbeides før- og ettersituasjon.</p> <p>Perspektiver skal vise både nær- og fjernvirkning, og inkludere perspektiv fra menneskets øyehøyde.</p>
Sol- og skyggekart, terrengsnitt, veiprofil, mv.	
Oversiktskart med inntegnet plangrense, målestokk og tydelige påsatte navn, samt eiendomsgrenser (alle navn som benyttes i planbeskrivelsen skal være påført oversiktskartet).	Kan innlemmes i planbeskrivelsen
Liste over varslede parter	
Varslingsbrev/annonse	
Innkommne innspill og merknader, evt. også møtereferat fra samrådsmøter	
Sammendrag av innkomne merknader, samt kommentarer til disse	
Annet	

Komplett planforslag sendes til: postmottak@orland.kommune.no, med kopi til saksbehandler.

Husk å påføre planID!

Framdrift*

Prosesen videre med planen vil bli avklart etter planbehandling i planutvalget 17. desember.

* Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.

Plangebyr

Avholding av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Ørland kommunes gebyrregulativ.

Bekreftelse og forbehold

Vi gjør oppmerksom på at oppstartsmøtet kun regnes som gjensidig orientering. Oppstartsmøtet gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og/eller endring av saksbehandlingsprosessen.

Referat godkjent og kopi mottatt

.....
Underskrift tiltakshaver

.....
Underskrift saksbehandler

Med hilsen

Erlend Aukan
Arealplanlegger

Mottakere
Selberg Arkitekter As

Postboks 6094 Torgarden 7434

Trondheim