

PLANINITIATIV
For DEL AV UTHAUG HAVN, HOLMHAUGEN

Ørland kommune
23.10.20



Innholdsfortegnelse

1. Innledning	3
1.1 Ansvarlige	3
1.2 Bakgrunn og formål med ny reguleringsplan	3
1.3 Beskrivelse av planområdet	4
1.4 Planstatus og føringer	4
2. Presentasjon av planideen	7
2.1. Areal som planarbeidet vil omfatte	7
2.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	7
2.3 Tiltakets virkning på omgivelsene	8
2.4 Funksjonell og miljømessig kvalitet	8
3. Konsekvensutredning	8
4. Planprosess og samarbeid	8
4.1 Fremdrift	8
4.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte	9
4.3 Oppstartsmøte	9

1. Innledning

Planinitiativet gjelder igangsetting av privat regulering for del av Uthaug Havn, Gnr.174/ Bnr. 263, 327, 328, 331, 355, 356 og 357.

Planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte sendes Ørland kommune ihht. Plan og bygningsloven § 12-8, første ledd, andre punktum. Planinitiativet omtaler de foreløpige premissene for planarbeidet og de forhold som etterspørres belyst i brev fra Ørland kommune angående oppstart av reguleringsarbeid, av 08.10.20.

Det har vært dialog med Ørland kommune vedrørende flere utbyggssaker og krav til regulering de siste fire månedene. På bakgrunn av dette søkes det nå om igangsetting av ny regulering.

1.1 Ansvarlige

Ansvarlig planlegger: **Sørli Arkitekter AS**
Øragata 12 A
7200 Kyrksæterøra
Tlf: 72 45 10 60
Kontaktperson: Aage Sørli
E-post: post@sorliarkitekter.no

Tiltakshaver: **Grøntvedt Næringsbygg AS,**
Havneveien
7142 UTHAUG. (grunneier gnr. 355 m.fl.)
Tlf: 72 51 59 00
Kontaktperson: Bjørnar Grøntvedt
E-post: bg@grontvedt.no

Forsvarsbygg region midt (REMI)
Grev Wedels plass 5, Postboks 405 Sentrum
0151 OSLO (grunneier gnr. 174/ 357)
Tlf: 468 70 400
Kontaktperson: Thomas Johnsen
E-post: thomas.johnsen@forsvarsbygg.no

1.2 Bakgrunn og formål med ny reguleringsplan

Som nevnt over har det vært en tett dialog med Ørland kommune de siste månedene, som følge av flere byggesaker. De siste årene har vist at gjeldende reguleringsplan ikke fungerer som et hensiktsmessig verktøy verken for grunneiere, næringsaktør, myndigheter eller naboer. Gjeldende reguleringsplan er utdatert i forhold til forhold til industrivirksomheten innenfor området. Målet med planarbeidet er derfor å legge til rette for videre utvikling av Uthaug Havn for fremtiden. For næringsbebyggelse med tilhørende anlegg, som kai, adkomst, parkering osv., og for Forsvarets bruk av området. Planen vil bidra til et forutsigbart og hensiktsmessig styringsverktøy for industri- og havneområdet Holmhaugen.

1.3 Beskrivelse av planområdet



Planområdet ligger på nordvestsiden av Ørlandet ved utløpet av Bjugn fjorden. Uthaug havn er i fiskevolum den største fiskerihavnen i Trøndelag, og har en næringshistorie som går, hundre år tilbake i tid. Holmhaugen, som er det aktuelle reguleringsområdet i havna, har vært regulert til industriformål siden 1990-tallet, men har helt siden 1933 hatt industriell bebyggelse og virksomhet. Da Grøntvedt ble etablert på Uthaug tidlig på 2000-tallet var det flere industrielle bygningsinstallasjoner i havneområdet. Holmhaugen var intakt, med flere tanker med en høyde på mellom 40-50 meter. Sent på 2000 tallet ble Holmhaugen planert ut for industriutvidelser. Området bestod opprinnelig av en stor holme av fjell opp i 18 meters høyde, men er i dag helt flatt. De siste utspenginger og utfyllinger skjedde for ca. 12-15 år siden.



Flyfoto 1969



Utplanering av
Holmhaugen 2007-
2008

Ved etablering av dypvannskaia og Grøntvedt i perioden 1996-1999, ble deler av Holmhaugen fylt ut mot vest, mens deler av haugen stod igjen. Resterende del ble fylt ut i 2008-2008.

Sør for industri- og havneområdet ligger Uthaug s rundt Sjøgata, og andre kulturminner. På vestsiden av industriområdet fortsetter havneområdet med et stort basseng beskyttet av en lang molo mot vest. Her er det småbåthavn og kommersiell skipstrafikk i dag. Langs strandlinja på sørvestsiden ligger også noen brygger og et lite sjøhusmiljø. På nordsiden av havnebassenget er det mudret og anlagt dypvannskai.

1.4 Planstatus og føringer

I kommuneplanens arealdel, 2014-2026, er området området på land avsatt til sentrumsformål, mens areal i sjø er avsatt til havneformål. Store deler av Uthaug er avsatt til sentrumsformål.



Kommuneplanens arealdel 2014-2026



Eksisterende reguleringsplan, sist endret 06.11.14.

I reguleringsplan fra 2010 er området regulert til industri, kai og havn, med tilhørende logistikkmessig infrastruktur. Planområdet består nettopp av dette i dag; industri-, kai-, vei- og havnearealer. Det er ca. 13307 m² med bygningsmasse knyttet til Grøntvedt Pelagic sitt anlegg i havnen (inkludert de fire sist omsøkte tiltak). Kai og havn mot øst er avstengt med gjerder og betjenes av Forsvarsbygg. Det er pr i dag ingen annen bebyggelse på Forsvarsbygg sin eiendom enn to små bygninger.





Nasjonale forventninger:

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt 19. mai 2019:

- Fylkeskommunen og kommuner skal legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling i alle deler av landet og mobilisere bedrifter og næringsmiljøer til å hevde seg nasjonalt og internasjonalt.
- Fylkeskommuner og kommuner skal stimulere til grønn omstilling, innovasjon, vekst og nye arbeidsplasser og et inkluderende arbeidsliv, og sette av tilstrekkelige arealer som ivaretar samfunnets behov.
- Fylkeskommuner og kommuner skal vurdere arealbruken i strandsonen i et helhetlig og langsiktig perspektiv.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) er relevant for reguleringsplanarbeidet, så også retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

Regionale forventninger:

Trøndelagsplanen (2018) er fylkets overordnede plan, som gir mål og strategisk retning for utviklingen på sentrale samfunnsområder i regionen. Trøndelagsplanen 2019-2030 har flere temaområder og målsetninger som er relevante for reguleringsplanen; livskraftige distrikter, kompetanse, verdiskapning og naturressurser. Klima og det grønne skiftet, videreutvikling av blå sektor, produksjon av ren og trygg mat, sysselsetting og verdiskapning basert på naturressurser.

Kommunale strategier:

I høringsutkast til ny planstrategi for nye Ørland kommune er det poengtert at Ørland kommune skal ha et sterkt samfunns- og næringsutviklingsperspektiv. Sentrale fokusområder for å lykkes med samfunns- og næringsutvikling i den nye kommunen er blant annet å utnytte muligheter for ny nærings- og industriutvikling.

2. Presentasjon av planideen

2.1 Areal som planarbeidet vil omfatte

Hovedformål innenfor den nye reguleringsplanen vil være industri, kai, forsvarsområde, kjørevei og parkering. Plassering av infrastruktur, der blant annet veiføringer og parkering, skisse med vurdering av /oppdeling i typer utbyggingsareal, osv. vil komme senere. Bruk av arealformålet «Forsvaret» innebærer en tydeliggjøring av at Forsvarets virksomhet er hovedformål og at tiltak innenfor området har en militær funksjon. Dette trenger nødvendigvis ikke å ekskludere annen arealbruk, men Forsvarets virksomhet vil være hovedformål.

Kartutsnittet nedenfor viser foreløpig forslag til planarbeidets grenser. Forslag til planavgrensning har tatt utgangspunkt i eksisterende plan og eiendomsgrenser, i tillegg til tenkte behov. Nærmere detaljering av plangrense gjøres i samråd med Ørland kommune og Forsvarsbygg før sosikart bestilles og det utarbeides skisser for varslingskart.



2.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det foreligger ingen konkrete planer pr. i dag, ut over at det siste årets omsøkte byggeprosjekter i fremtiden skal være ihht. ny reguleringsplan, både ifht. kart og bestemmelser. Dvs. at en ny reguleringsplan vil måtte se på både arealformål på grunnen, utnyttingsgrad og byggehøyder, som et minimum. Det synes naturlig å tilrettelegge for eksempel høyere byggehøyder for prosentvise deler av bebyggelsen. Det vil også være behov for å vurdere helheten i trafikkkløsning og adkomst til og i planområdet. Erfaringsmessig må det planlegges for fremtidig utvikling og utbygging, både for Grøntvedt Pelagic og Forsvarsbygg, uten at det foreligger konkrete tiltak i dag. De siste årene har vist at gjeldende reguleringsplan ikke fungerer som et hensiktsmessig verktøy verken for grunneiere, myndigheter eller naboer.

Som i gjeldende reguleringsplan vil industri være en viktig del av ny den nye reguleringsplanen og avgjørende for fremtidig satsing og dermed Grøntvedt Pelagic og Nutri sin tilstedeværelse på Uthaug, og i Ørland. Tenkt avgrensning av industriformål vil sannsynligvis bli noe endret/ utvidet, men endelig avgrensning er ikke klar. Hvis planavgrensningen skal inkludere fylling i sjø, må det utføres grunnundersøkelser i sjø med tanke på dette.

En industriplan er en kompleks plan og vil for Uthaug berøre flere interesser. Selv om tiltakshavere har råderett over store deler av området berøres andre næringsaktører, Forsvaret og Ørland kommune direkte, men også øvrige myndigheter, naboer og interesseorganisasjoner.

2.3 Tiltakets virkning på omgivelsene

En del av følgene av en ny reguleringsplan er allerede kjent gjennom igangsatte byggetiltak., jf. pkt. 2.2. Det dreier seg foreløpig om mer kompakt utnytting av arealene og høyere industrianlegg og installasjoner. Økt byggehøyde på bygningsmasse, piper og tanker vil være synlig, men i den grad det hittil er forespeilet ikke redusere utsikt eller solforhold nevneverdig. Reguleringsplanen vil ikke endre eksisterende plans hovedformål, eller den faktiske utnyttelsen av Holmhaugen området til industri, kai og Forsvarformål.

2.4 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planen vil gi hensiktsmessige og fremtidsrettede rammer for en viktig del av næringslivet og blå sektor i Ørland, Trøndelag og Norge. Bakgrunnen for behovet for ny regulering er i hovedsak bedriften Grøntvedt Pelagic med Grøntvedt Nutri i spissen, sin tilpasning og omlegging til det grønne skiftet. Planen vil måtte gi rammer for en mye større bearbeidelsesgrad av råstoffet som kommer i land fra fiskefartøyene. Dette vil føre til vesentlig redusert transport og utslipp for øvrig. Samlet sett gir ny / endret drift betydelig lavere miljøbelastning. Stor grad av samlet produksjon på ett sted gir videre høyere kvalitet på produktene, bedre markedstilpasning og avgjørende verdiskapning for bedriften og for Ørland kommune og regionen.

3. Konsekvensutredning

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes.

Formålet med planen er å legge til rette for næring/ industri og relevant formål for Forsvaret. Med en bygningsmessig utnyttelse som er høyere enn 15 000 m² stilles det ihht. vedlegg 1 krav om konsekvensutredning. Konsekvensutredningen skal utarbeides på grunnlag av fastsatt planprogram, jf. [§ 4-1](#), og gi en beskrivelse og vurdering av planens konsekvenser for relevante miljø- og samfunnstema.

Samfunnssikkerhet vil være et sentralt overordnet tema for reguleringsarbeidet. Under her vil undertemaer være gjenstand for ROS analyse i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3, og trolig utredninger på enkelte felt. Analyser og utredninger legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen. I tillegg vil bred varsling og høringer sørge for at saken vil bli godt opplyst og det vil bli flere anledning til å uttale seg.

4. Planprosess og samarbeid

4.1 Fremdrift

Tiltakshaver ønsker og må sette i gang planarbeidet så fort som mulig, og målsettingen er å vedtak av ny plan i kommunestyret løpet av 2 år. Det skal utarbeides detaljreguleringsplan ihht. Plan- og bygningslovens §§ 12-2 og 12-3, og konsekvensutredes ihht. § 4-2. Konsekvensutredningen skal redegjøre for planens virkninger for miljø og samfunn og inngår i planforslagets planbeskrivelse. Det søkes samarbeid med fagkyndige ved behov. Etter at planforslaget er behandlet politisk vil det bli sendt på høring. Det vil da igjen bli mulighet for å uttale seg til planforslaget.

4.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart:

Ørland kommune
Berørte grunneiere
Tilgrensende og berørte naboer
Fylkesmannen i Trøndelag
Trøndelag Fylkeskommune
Statens Vegvesen
Kystverket
Fiskeridirektoratet
NVE
Uthaug fiskarlag

Andre aktuelle lag og organisasjoner (ønsker innspill fra Ørland kommune)
Varsling annonseres samtidig i minst 1 avis (Adresseavisa) og på plankonsulentens hjemmeside.

4.3 Oppstartsmøte

Det bes om snarlig oppstartsmøte med Ørland kommune for å avklare videre premisser for planarbeidet.