

Referat fra oppstartsmøte

Plannavn Gullvika
Plantype Detaljregulering
PlanID 5057 2021 01
Gnr/Bnr 73/61
Sted og dato Ørland rådhus, 12.11.2020, supplerende møte ble avholdt 07.01.2021*
Saksbehandler Kristina Stendal Karlsen

Forslagstiller (grunneier)	
Navn	Mowi ASA
Kontaktperson	Svein Ådland
Telefon	45394789
E-post	svein.adland@mowi.com

Konsulent	
Navn	Kystplan AS
Kontaktperson	Siri Vannebo
Telefon	45394789
E-post	siri@kystplan.no

Til stede fra kommunen og øvrige deltakere		
Navn	Epost	Telefon
Petra Rodpool-Mekkes	petra.roodbol@orland.kommune.no	90252406
Kristina Stendal Karlsen	kristina.karlsen@orland.kommune.no	47236250
Ketil Pettersen (Mowi ASA)	ketil@ketilp.no	

*Svein Ådland måtte forlate møte 07.01.2021 litt før møteslutt

1. 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

Kan være aktuelt for å få tilbakemelding på planprogram og konsekvensutredning. Dette vil bli vurdert i løpet av reguleringsplanarbeidet.

Vil planen omfattes av forskrift om konsekvensutredninger? ☒ Ja ☐ Nei

Kommunen er enig i vurderingen til plankonsulenten om at planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredning, vedlegg I, nr 24.

Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).

Dette forutsetter også utarbeiding av planprogram

Aktuelle tema til konsekvensutredning er:

Landskap, friluftsliv og arkitektonisk/estetisk kvalitet

Trafikksikkerhet

Støy

Forurensning

Naturmangfold i sjø avhengig av planavgrensning

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

Forhold til andre planer og veiledere:

(Her synliggjøres overordnede arealplaner som er relevante for området f. eks. kommuneplanens arealdel, regionale planer, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner)

Planid	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
50171102	05.09.2019	Kommuneplanens arealdel	Nåværende næringsbebyggelse og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende standsone – framtidig havn H1

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

☒ Ja ☐ Nei

Området samsvarer i stor grad med overordnet plan. Området i sjø kan bli noe utvidet, og området som omfatter berget i nordvest er tatt ut.
I kommuneplanen står det at kai og området sør for kaia forblir kommunalt. Dette går det bort ifra, men det er vilkår i kjøpekontrakt om at kaia skal være tilgjengelig i to år etter kontraktinngåelsen.

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei

Det ble varslet oppstart av planarbeid for Leikvangbukta i desember 2020. Mowi er forslagsstiller.

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer:

Planid	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
Plan nr. 5	15.05.1975	Reguleringsplan Guldvika industriområde	-Areal for industri, håndverk, -lager og bilservice -Offentlig kjøre- og parkeringsareal -Park -Industrielt grøntareal

Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser (dette må synliggjøres i planbeskrivelsen):

	SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
	RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
	RPR for vernede vassdrag
	SPR for klima- og energiplanlegging i kommunene
	SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?

☐ Ja ☒ Nei

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet?

☐ Ja ☒ Nei

2. 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.

Varslingsmaterialet skal inneholde følgende:

- Forslag til planprogram
- Oversiktskart hvor planområdet vises.
- Kart i egnet målestokk som viser planavgrensning.
- Planinitiativ (eller opplysning om hvor det er tilgjengelig).
- Referat fra oppstartsmøtet (eller opplysning om hvor det er tilgjengelig).
- Forslagstillers navn og adresse, samt en frist på minimum 4 uker for å sende inn innspill til planarbeidet.
- Foreløpig ROS-analyse
- SOSI-fil med planavgrensning

Kommunen sender til forslagstiller liste med hvilke offentlige myndigheter, naboer og andre berørte parter som skal varsles.

Kommunen annonserer selv på sine nettsider.

Planavgrensning

Planavgrensningen omfattet ved oppstartsmøte i desember 2020 tilsvarende område som er avsatt i kommuneplanen. På grunn av nye opplysninger om funn av geologisk forekomst på berget nordvest i planområdet ble dette området tatt ut og det ble avholdt et supplerende møte.

Størrelsen på arealet i sjø er fortsatt ikke helt satt. Endelig planavgrensning vurderes av kommunen når varslingsmaterialet til varsel om oppstart oversendes til kommunen for gjennomgang.

3. DRØFTING OG UTREDNINGSBEHOV

Under følger en foreløpig vurdering av tema som er drøftet i oppstartsmøtet. Dette er en innledende vurdering og tema som ikke er nevnt må om nødvendig tas med i planarbeidet.

Naturmiljø, naturmangfold, naturtyper

Må belyses i planbeskrivelsen både i sjø og på land. Området innenfor foreslått planavgrensning er for det aller meste berørt av tidligere utbygging, så det er ikke nødvendig som tema i konsekvensutredningen. Hvis området i sjø utvides kan naturmiljø være aktuelt som tema i konsekvensutredning.

Området nordvest i planavgrensninga er registrert som myr. Mowi anbefales å beskrive inngrepene som har skjedd på dette området, gjerne med bilder.

Kulturminner, byggeskikk, steds karakter

Det er gjort funn av et gravfelt sør i planområdet. I forbindelse med reguleringsarbeid i 2014 ble det gjennomført arkeologisk befarings av Sør-Trøndelag fylkeskommune. Funnet ble beskrevet som totalt fjernet i forbindelse med tidligere industrivirksomhet

På bergknausen nord for planavgrensningen er det gjort funn av en geologisk formasjon som ved tidligere planarbeid har blitt vurdert som et sjeldent naturfenomen og av regional verdi av NGU. Dette området velges derfor å ikke ta med i reguleringsplanen.

Friluftsliv

Gullvika er en del av et større område som er registrert som et svært verdifullt friluftslivsområde. Selve planområdet er såpass preget av tidligere industrivirksomhet at det trolig er lite brukt til friluftsliv. Likevel må det beskrives hvordan ny utbygging kan påvirke området som et friluftslivsområde i sin helhet. Det må også beskrives hvordan ny regulering kan ha konsekvenser for friluftsliv i sjø.

Friluftsliv, landskap og arkitektonisk utforming vil være tema for konsekvensutredningen.

Landskap

Området er en del av et viktig kulturlandskap. Det må belyses hvordan dette vil bli påvirket, og tiltak som gjøres for å skjerme og dempe nye inngrep sin påvirkning på landskapet.

Arkitektonisk/estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Må utredes i konsekvensutredningen. Det må beskrives hvilke tiltak som gjøres for å tilpasse ny utbygging til omgivelsene. Bestemmelser må inneholde byggehøyder, fargebruk, bruk av skinnende overflater og bruk av logoer og skilt. Deler av området er mer skjermet enn andre, og det kan være aktuelt og legge inn ulike bestemmelser for ulike deler av tomta.

BYA (bygningenes volum og fotavtrykk) i ulike trinn må beskrives. Området kan deles inn i ulike områder med ulik utnyttelsesgrad.

Forurensing (luftkvalitet, klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)

Må beskrives i både anleggs- og driftsfase. Det må være støykrav i bestemmelsene, i tillegg til krav om ny kartlegging ved nye støykapende tiltak.

Ved tidligere reguleringsarbeid ble det gjort utredninger for støy som kanskje kan brukes. Støy er aktuelt tema for konsekvensutredning.

Forurensning for øvrig må også beskrives, og er tema for konsekvensutredning. Omfanget av utredningen må diskuteres med konsesjonsmyndigheten og Statsforvalteren. Ørland kommune følger opp dette mot konsesjonsmyndighetene og statsforvalteren.

Vannmiljø, jf. vannforskriften, vassdrag, vann og avløp
Behov for utredning i planarbeidet må vurderes opp mot konsesjonsbehandling. I og med at anlegget ikke er detaljprosjektert vil det være krevende å utrede teamet nøyaktig. I så fall må bestemmelser om senere prosjektering og vurdering tas inn i plan.
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser
Det er ikke dyrkajord eller andre landbruksverdier i planområdet.
Samisk natur- og kulturgrunnlag
Ikke noe som er kjent per i dag. Sametinget må bli varslet om oppstart.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
Må utredes. Det er kjent at det kan være utfordringer med strømforsyning til området. Dette gjelder også vannbehov og vanntilførsel.
Beredskap og ulykkesrisiko (rasfare, snøskred, kvikkleire, radon, flom)
Strøm- og vannforsyning kan bli en utfordring. Det må redegjøres for behov ved planlagt produksjon og byggetrinn. Mulig med rekkefølgebestemmelse på at dette må utredes for hver utbyggingsetappe.
Tema som kvikkleire, skredfare, grunnforhold, flom og havnivåstigning belyses.
Geotekniske undersøkelser må gjøres i den grad det er nødvendig. Det kan være aktuelt med nye vurderinger av stabilitet for eksisterende fylling ved kai. Tidligere undersøkelser tilsier at det kan være dårlige forhold i sjø.
Brannfare
Det må undersøkes om vannforsyningen er tilstrekkelig ved eventuell brann. Hvis det er noen anlegg eller installasjoner som kan utgjøre ekstra brannfare må dette beskrives.
Trafikksikkerhet
Dette må belyses. Gjelder særlig for eventuell uttransport av masser fra området i anleggsfasen. Tema for konsekvensutredning.
Støy (fra veg, anleggstrafikk, annet)
Støy må utredes både i anleggsfase og driftsfase. Tema for konsekvensutredning.
Virkninger som følge av klimaendringer (Havnivåstigning, stormflo, flom og skred)
Havnivåstigning må tas hensyn til. Nye bygg og installasjoner må etableres på minimum kote 3. Mowi vurderer min kote 4,0-4,5 moh.
Folkehelse
-
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
-
Vind/sol/skygge
-
Barn- og unges oppvekstsvilkår, skolekapasitet/barnehage
-
Parkering
Parkering må skje på egen tomt og kan ikke være til hinder for trafikk.

4. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Forutsetter planen utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg?

☐ Ja ☒ Nei

--

Planens forhold til:

Veg

Vann, avløp, overvann

Renovasjon

Annet

5. SAMARBEID, MEDVIRKNING, SAMFUNNSSIKKERHET

Samarbeid
Mowi og Kystplan holder fortløpende kontakt med kommunen. Kommunen stiller gjerne opp på nabomøter og lignende.

Medvirkning
Det ble gjennomført informasjonsmøte 4. november 2020. Oppstartsvarsel utføres deretter på ordinær måte med brev til naboer og myndigheter, samt kunngjøring i avis.

Samfunnssikkerhet
-

6. KRAV TIL PLANFORSLAGET

Komplett planforslag sendes til: postmottak@orland.kommune.no

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 kravene i vedlegg 3, karttekniske krav til reguleringsplaner.

Følgende dokumenter skal leveres ved oversendelse av komplett planforslag:

	Materiale	Merknad
	Oversendelsesbrev	
	Målestokkriktig plankart i PDF-format	
	Digitalt plankart i henhold til siste SOSI-standard	All plantekst som påskrift.
	Bekreftelse på gjennomført SOSI-kontroll	
	Bestemmelser i Word og PDF	
	Planbeskrivelse i Word og PDF	
	ROS-analyse i Word og PDF	
	Oversiktskart (kartgrunnlag med eiendomsgrenser, inntegnet plangrense, målestokk, tydelig påsatte navn. Alle navn som benyttes i planbeskrivelsen skal være påført oversiktskartet.	
	Liste over varslede parter	
	Varslingsbrev/Varslingsannonse/avisannonse	
	Innkomne merknader	
	Overordnet vann- og avløpsplan	
	Konsekvensutredning (enten som eget dokument eller som del av planbeskrivelsen).	

7. PROSESSEN VIDERE

Fremdriftsplan:

Planlagt framdrift. Det kan forekomme endringer.

Aktivitet	Fremdrift
Kunngjøring av planoppstart og høring av planprogram	Februar 2021
Høringsperiode 6 uker til	Mars 2021
Fastsetting av planprogram	April/mai 2021
Førstegangs behandling av reguleringsplan i planutvalget	Oktober 2021
Høring og offentlig ettersyn av planforslag og KU	Desember 2021
Behandling av evt. merknader	Januar 2022
Vedtak reguleringsplan	Februar 2022

8. ØKONOMI

Forslagsstiller må selv dekke alle utgifter til utarbeiding av planforslaget.

Forslagsstiller dekker også kostnadene med endringer i planforslaget og utredninger etter høringen når det fremkommer moment i høringen som krever:

- Nye/utvidet utredninger
- Endringer i plankart
- Endringer i bestemmelser
- Endringer i øvrige plandokumenter

Forslagsstiller betaler gebyr i henhold til kommunens gebyrregulativ og prisbok gjeldende ved første gangsbehandling (når planen blir sendt ut på høring).

VEDLEGG

Vedlegg 1 Varslingsliste
Vedlegg 2 Krav til overordnet VA-plan
Vedlegg 3 Naboliste

Sted og dato

Ørland kommune 12.11.2020 (supplerende møte 07.01.2021)

Referent

Kristina Stendal Karlsen

Vedlegg 1 Varslingsliste

De som er kryssset ut skal varsles.

	Org. Nr.	Navn	Epost
X	974764350	Statsforvalter i Trøndelag	sftlpost@statsforvalteren.no
X	817920632	Trøndelag fylkeskommune	postmottak@trondelagfylke.no
X	970205039	NVE	nve@nve.no
X	971032081	Statens vegvesen	firmapost-midt@vegvesen.no
X	997104552	Fosen brann og redningstjeneste	fbrt@orland.kommune.no
X	978669360	Fosen renovasjon	post@fosen.renovasjon.no
X	921688679	Nettselskapet AS (Fosen nett)	post@nettselskapet.as
X	985399077	Mattilsynet	postmottak@mattilsynet.no
X	-	Fosen reinbeitedistrikt (v Svein Bjørk)	Svein.Bjork@snasa.kommune.no
X	974760282	Direktoratet for mineralforvaltning	post@dirmin.no
X	979529716	Fiskeridirektoratet region midt	postmottak@fiskeridir.no
X	874783242	Kystverket	post@kystverket.no
X	974760347	Sametinget	samediggi@samediggi.no
X	974767880	NTNU vitenskapsmuseet	postmottak@museum.ntnu.no
X		Eldrerådet i Ørland	postmottak@orland.kommune.no
X		Ungdomsrådet i Ørland	postmottak@orland.kommune.no
X		Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne i Ørland	postmottak@orland.kommune.no

Vedlegg 2 Krav til overordnet VA-plan

Kommunalteknisk VA-plan

Krav til VA-plan

VA-plan må ta utgangspunkt i VA-normen til kommunen, og skal minst inneholde:

- Informasjon om omfang av tiltak
(tekstdel) f. eks.: o generell info
 - o planlagt løsning på plankart i 1:1000 (og digitalt format)
 - o ansvarleg søker (om dette er klart)
 - o tidsplan (om dette er klart)
- Plan som viser:
 - o oversikt over heile området med alle tomter.
 - o vannforsyning fra kommunal hovedvannledning frem til reguleringsområdet
 - o spillvannsledning fra reguleringsområdet til utslipp, evt. kloakkrensesystem, evt. utslippsledning
 - o terrenginngrep inkl. veier med skjæringer og fyllinger
 - o plan/kart må vise alle ledninger med tilkoplingspunkt, stikkledninger, kummer, pumpestasjoner og alle andre nødvendige installasjoner
 - o Vurdering av kapasitet på ledningsnett (både nytt og eksisterende) inkludert minimum overhøyde på 900 mm mellom laveste sluk og topp spillvannsledning.
- Lengdeprofil
som viser: o
terrenghøyder
 - o fallforhold
- Ansvar:
 - o avklaringer vedrørende graving på annen manns grunn
- Annet:
 - o vurdering av brannvannsdekning
 - o vurdering av overvannsløsninger bl.a. i forhold til fordrøyningsanlegg og flomveier

Vedlegg 3 Naboliste

Matrikkelnr	Rolle	Eier	Bruksenhet	Adresse	Andel
73/3	H	Terje Moen		Rømmesveien 297 7168 Lysøysundet	1/1
73/5	H	Ørland kommune		Postboks 43 7159 Bjugn	1/1
73/6	H	Ole Graneng		Rømmesveien 292 7168 Lysøysundet	1/1
73/8	H	Jon Olav Hårbrekke	H0101	Rømmesveien 151 7168 Lysøysundet	1/1
73/9	H	Jarl Alvin Moen		Rømmesveien 166 7168 Lysøysundet	1/1
73/40	H	Odd Holden		Rømmesveien 181 7168 Lysøysundet	1/1
73/87	H	Eli Anita Fjeldsaunet		Rømmesveien 168 7168 Lysøysundet	1/1
94/3	AE	Trøndelag Fylkeskommune		Fylkets hus Postboks 2560 7735 Steinkjer	