



Ikon Arkitekt & Ingeniør As v/Marius Iversen
6570 Smøla

Deres ref.

Vår ref.
25/3497 - 5Dato
12.12.2025**Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Skipsleia næringspark, Uthaug - planid 5057202505**

Planens navn	Skipsleia næringspark, Uthaug
Planid	5057202505
Sted og møtedato	Brekstad, 20.10.2025
GNR/BNR	174 / 323
Saksbehandler	Ina Mittet

Forslagstiller

Navn	Ørland kommune, enhet for samfunnsutvikling
Kontaktperson	Bitte Paulsen-Aukan
Telefon	977 11 607
E-post	bitte.paulsen-aukan@orland.kommune.no

Konsulent

Navn	IKON Arkitekt og ingeniør
Kontaktperson	Marius Iversen
Telefon	951 29 611
E-post	marius@ikon.as

Møtedeltakere

Navn	Epost	Telefon
Marius Iversen	marius@ikon.as	951 29 611
Ida Helene Skorge	Ida@ikon.as	

Bitte Paulsen-Aukan	bitte.paulsen-aukan@orland.kommune.no	
Arne Martin Solli	Arne.Martin.Solli@orland.kommune.no	
Erlend Aukan	Erlend.aukan@orland.kommune.no	480 44 952
Anne Marie Eian Valderaune	Anne.valderaune@orland.kommune.no	906 57 066
Ina Kristin Mittet	Ina.mittet@orland.kommune.no	415 11 668

Bakgrunn for planarbeidet/ hensikten med planarbeidet

Bakgrunn for planarbeidet	Gjeldende reguleringsplan for havneområdet er fra 1992, og planen anses utdatert både når det gjelder arealbruk og bestemmelser. De ytre påvirkningene har også endret seg betydelig, som følge av utvidelsen av kampflybasen og innfasing av F-35. Skipsleia som prosjekt/konsept som har pågått siden 2016/17. En mulighetsstudie ble utarbeidet i 2020, men videre prosess ble lagt på vent inntil nå. Parallelt jobber flere aktører med utredninger i forbindelse med kommunens søknad om tilskudd til å gjøre strakstiltak i havnebassenget, deriblant mudring og utfylling. Dette prosjektet skjer i samarbeid med Kystverket. Det er utlyst samspillskonkurranse for å gjennomføre tiltak, som må ferdigstilles innen utgangen av november 2027.
Hovedformål	Formålet er å regulere til næringspark. Todelt: - Landområdet: Behov for næringsareal i tilknytning til havneanlegg. - Sjøområdet: Havneområdet og noe sjøareal på utsiden av molo. I planområdet finnes regulerte boligområder som ligger innenfor rød støysone, og der boligene er innløst og revet. Dette er områder man ønsker å regulere til næringsformål. Det er i tillegg et spørsmål om eksisterende boligeiendommer som ikke er innløst, men som ligger i rød støysone, skal ha annet formål i ny plan. Uthaug havn er kommunens eneste statlige fiskerihavn, og det er ønskelig å prioritere næring og fiskeri i den nye planen. Havna har også regional betydning, med Kystverket som en av de viktigste interessentene. Samtidig er det andre interesser i området, som fritidsbåter, friluftsliv, industri og annen næring, som planen skal søke å løse. Det er behov for å detaljregulere etablert fyllingsareal i havnebassenget som i gjeldende plan er avsatt til næringsformål. Bare deler av det regulerte området er utfyllt, og formålsgranse mot sjø må justeres slik at det samsvarer med eksisterende fylling. Det er ønskelig å legge til rette for nye fiskeri- og industriarealer, samt sikre god tilgang på bakland til Uthaug havn.

	Kystverket er en viktig samarbeidspartner i planarbeidet. Kystverket eier fiskerihavna og moloen, og styrer med bruken av Uthaug havn. Det gjennomføres jevnlig planleggingsmøter med Kystverkets utbyggingsenhet vedrørende tiltak for utdyping/mudring. Kystverket har utarbeidet en problem- og behovsanalyse for Uthaug havn (2025), som viser utfordringer mtp. inn- og utseiling, og manøvrering inni havna. Det er behov for større manøvreringsareal, som innebærer at det må mudres en del. Det er også planlagt nytt kaianlegg og kaifront langs det utfylte arealet inni havna. Dette er også tiltak som inngår i den utlyste samspillskonkurransen, men endelig kailøsning er ikke valgt ennå. For å tilrettelegge havna for flere og større skip, er det nødvendig å utdype havnebassenget. Det vil innebære behov for å deponere mellom 100 000 og 200 000 m³ mudringsmasser. Det er ønskelig å se på alternativer for å deponere massene i tilknytning til Uthaug havn. Det er skissert tre alternative løsninger: 1. Ytterside molo: opparbeide en kunstig øy med sjete på vestsiden av moloarma, som helt eller delvis kan tilrettelegges for næringsaktivitet. 2. Rundøra: Utfylle arealet og legge en sjete ytterst. 3. Sjødeponi.
Andre formål	Planen vil legge til rette for tryggere ferdsel for myke trafikanter, og søke å ivareta eksisterende kvaliteter i området.

Planens avgrensning

Plantype	Detaljregulering
Planavgrensning	Det er valgt en nokså stor planavgrensning, på ca. 1533 dekar, og omfatter havneområdet, omkringliggende land- og sjøarealer, inkludert deler av Holmhaugen, fylkesveien, Blomsterbyen, og en god del LNFR-areal og sjøareal vest for Uthaug havn. Avgrensningen følger utboksingen i foreslått marint verneområde i vest og nord, mens østlige del av utboksingen ikke er inkludert. Forslagsstiller har sett på hvor det kan være aktuelt å tilrettelegge for næring i sjø, i tilknytning til havna. Rundøra er i den forbindelse relevant å se på, ettersom det er regulert til næring/industri i gjeldende reguleringsplan. Det er imidlertid gruntvannsområde, som kan være krevende, det er derfor valgt å ta med områder vest for Rundøra, for å se på muligheter der. Eksisterende utfylling i havna utgjør ca. 17 daa, tidligere boligområde (Steinbruddet) utgjør ca. 20 daa, pluss Blomsterbyen og skoletomta som hver for seg utgjør rundt 20 daa. Med såpass

	viktig regional havn, og med tanke på de tiltakene Kystverket ser for seg å gjennomføre på havna, så vil det være behov for mer næringsareal tilknyttet Uthaug havn. Forslagsstiller ønsker derfor å se på muligheter for nye næringsområder vest i planområdet. Kommunens planavdeling har innvendinger til foreslåtte planavgrensning, og peker på at det er svært konfliktfylt spesielt med tanke på jordvern. Planinitiativet er ikke tydelig på hva som er tenkt i området vest for Rundøra. Det samme gjelder sjøområdet. Forslagsstiller vil ta en ny vurdering av planavgrensningen på land. Hva gjelder sjøområdet, så handler dette om behovet for deponering av mudringsmasser. Kystverket ønsker å mudre ned til 10 meters dybde inni havna. Dette vil skape store masser, mellom 100 000 og 200 000 m³. Ett av alternativene man har vurdert er sjødeponi. Planavdelingen anbefaler å ta ut mesteparten av landarealet mot vest fra planavgrensningen. Marin verneplan tar hensyn til at man ikke skal hindre utvikling av regionalt viktig havn, men det betyr ikke at man ønsker full utnyttelse av området innenfor utboksingen. Det fremgår ikke av planinitiativet slik det nå foreligger hva som er tanken bak den vide avgrensningen mot vest. Dersom forslagsstiller går videre med planavgrensningen må det fremgå hva intensjonen er. Forslagsstiller insisterer på å beholde det regulerte næringsarealet i Rundøra i planavgrensningen. Hva gjelder planavgrensningen mot øst, så er det spørsmål om planavgrensningen bør følge gjeldende reguleringsplaner eller eiendomsgrenser? Planavdelingen mener avgrensningen må følge enten gjeldende reguleringsplaner, eller eiendomsgrenser utenfor om hensiktsmessig. Dersom det skal tilrettelegges for publikumsvirksomhet eller småbåthavn mot øst, bør man også inkludere areal for parkering. Vurdere om dette vil påvirke planavgrensningen. Annet: Spørsmål om planprosess på Holmhaugen. Det ble varslet oppstart i 2022. Kommunens planavdeling har ikke hørt noe siden da. Forslagsstiller ønsker å regulere allmennkaia på Holmhaugen, samt adkomstveien dit.
Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	Reguleringsplan for Del av Uthaug (Steinbruddet), planid 1621200503

	<i>Denne planen bør oppheves samtidig.</i>
Planen vil delvis erstatte følgende planer	• Reguleringsplan for Uthaug sentrum, planid 1621199201 • Reguleringsplan for Del av Uthaug havn, planid 1621201102

Gjeldende plangrunnlag for området

Kommuneplanens arealdel	Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål, havn, LNFR, fritidsbebyggelse og offentlig/privat tjenesteyting. Planområdet ligger også innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Det pågår nå arbeid med ny kommuneplans arealdel.
Reguleringsplan	• Reguleringsplan for Uthaug sentrum, planid 1621199201 • Reguleringsplan for Del av Uthaug havn, planid 1621201102
Pågående planarbeid	Påstartet planarbeid for detaljregulering på Holmhaugen i 2022, planid 5057202201.

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	Tiltak i planinitiativet kan falle inn under vedlegg I, som utløser krav om konsekvensutredning med planprogram, dersom: 1. Nyetablering av farleder, havner og havneanlegg, der skip på over 1 350 tonn kan seile og anløpe (vedlegg I, nr. 8b). 2. Tiltaket omfatter næringsbygg med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (vedlegg I, nr. 24). Utredningsplikten utløses når en plan åpner for 15 000 m² mer enn det som gjeldende reguleringsplan åpner for. Forslagsstiller må foreta en vurdering opp mot vedlegg I for å avklare om tiltaket utløser krav om konsekvensutredning med planprogram. Tiltak i planinitiativet vil ellers omfattes av vedlegg II i KU-forskriften, og skal derfor vurderes etter §§ 8 og 10 for å avklare om det kan få <i>vesentlige virkninger for miljø eller samfunn</i>, og dermed utløse krav om konsekvensutredning. Relevante punkter i vedlegg II er: - 10 a) Utviklingsprosjekter for industriområder.
---	--

	- 10 e) ii. Bygging av havner og havneanlegg, herunder fiskehavner og offshorerelaterte havner - 10 j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål. - 11 k) Deponier for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m³ masse. Følgende tema må konsekvensutredes: - Naturmangfold - Jordvern (hvis det foreslås omdisponering av Blomsterbyen eller annet LNFR-areal). Dagens bruk av området må inngå som ett av alternativene som vurderes i KU. - Forurensing til sedimenter/vann - Støy og lysforurensning, og evt. lukt. Trafikk inkludert i støy. - Landskap - Friluftsliv Det ble ikke avklart hvilke typer næring som er aktuelle, men planavdelingen påpekte at ulike virksomheter kan utløse krav om konsekvensutredning – for eksempel ved støv eller lukt. Lukt kan være særlig relevant for næring knyttet til fiskerihavn.
--	---

Viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Planfaglige vurderinger Generelle bemerkninger	En del dyrkajord og bløtbunnsområder i Rundøra er omdisponert (regulert til næring) i gjeldende reguleringsplan. Det bør vurderes om disse skal tilbakeføres.
Eventuelle føringer fra KPA	Støy og høyde: 7.1 Hensynssone støy 7.2 Hensynssone sikring (hinderflater) Hensynssone kulturmiljø – fiskevær Uthaug Byggegrenser mot fylkesvei 20 meter – sjekke funksjonsklasse og regulere ihht. fylkeskommunens føringer.
Landskap og omgivelser	Må konsekvensutredes. - Viktig prinsipp at tiltak, veier, bygg, osv. tilpasser og innordner seg landskapet. En bør etterstrebe alternativløsninger som gir minst mulig inngrep i landskapsbildet. - Viktig å synliggjøre tiltakenes virkning på landskapsbildet, i form av nær- og fjernvirkninger, fra ulike ståsteder og

	fra menneskelig øyehøyde. Må lages illustrasjoner som viser ytterste konsekvens av det planen vil tillate. - Samspill med kulturhistoriske strukturer (væreiergård, naustrekker, strandsitterhus)
Naturmangfold	Kan komme i konflikt med modellert naturtype (bløtbunnsområde, nasjonal verdi) og arter av nasjonal forvaltningsinteresse. - Fugleliv og bruk av bløtbunnsområder - Effekter av mudring/utfylling på vannkvalitet og økosystem - Påvirkning på marint naturmangfold Naturmangfold må konsekvensutredes, både på land og i sjø (hensiktsmessig å dele opp KU for å skille mellom land og sjø). Marin verneplan viktig.
Miljø og forurensning	Utdyping i sjø vil fjerne sjøbunn og fastsittende dyreliv innenfor det aktuelle arealet. Sedimentene antas å inneholde forurensning og utdyping i området og vil dermed kunne medføre spredning av miljøgifter. I anmodning om forhåndsvurdering til Statsforvalteren er det vist til sedimentundersøkelser fra 2014 (ikke funnet) og fra 2017, der bare to punkter er innenfor mudringsområdet. Punktene ellers i havna er påvist forurensede, mens de to punktene innenfor mudringsområdet er ok. Havneområdet viser stor forskjell i forurensningsnivå på korte distanser, spørsmål om det må tas ytterlige prøver. Plankonsulent opplyser at det allerede er bestilt nye undersøkelser, med flere prøvepunkter. Det skal også tas prøver innenfor aktuelle areal for deponering av massene. Dersom det påvises forurensede masser, så er det gjerne bare det øverste laget som er forurensset. Da kan topplaget fjernes og dumpes i godkjent deponi, men massene under antas å være rene og kan deponeres innenfor planområdet. Avventer rapport fra Multiconsult.
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger, matjordplan	En del areal innenfor planavgrensningen er registrert som fulldyrket jord. Noe av dette arealet er avsatt til utbyggingsformål (skole og næring) i gjeldende reguleringsplan for Uthaug sentrum.

	Utvikling og utbygging skal normalt ikke skje på dyrkajord eller andre verdifulle naturområder. Omfang av areal som skal beslaglegges bør reduseres til et minimum, og det arealet man går videre med må være valgt på bakgrunn av en behovs- og alternativvurdering. Behovs- og alternativvurdering: Ved omdisponering til næring, må det foretas en alternativvurdering, der det også tas hensyn til transportbehov, friluftsliv, kulturminner, vannmiljø og naturmangfold. Behovet må være innen overskuelig framtid. Ved omdisponering av Blomsterbyen, anbefaler planavdelingen å tilbakeføre fulldyrka areal avsatt til skole/næring i gjeldende plan, slik at regnskapet går i null. Vurdere det samme for dyrkajordarealet ved Rundøra. Selv om mye jordbruksareal anses som omdisponert i gjeldende reguleringsplan, er ny regulering å anse som en ny planprosess, og må vurderes på nytt. Tidligere omdisponerte jordbruksarealer må inngå i vurderingen. <u>Matjordsplan</u> - I reguleringsplan jf. pbl § 12-1 som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det utarbeides en matjordplan. - Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. - Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.
Kulturlandskap og kulturmiljø	Registrerte kulturminner: - Guldteigbrygga fangeleir (uten vern) - Skipsfunn, seilskute (automatisk fredet) Kulturmiljø – fiskevær Uthaug Det ligger hensynssone bevaring kulturmiljø over hele Uthaug, som bes hensyntatt i planarbeidet. Det samme gjelder hensynet til Sjøgata (antikvarisk område i gjeldende plan) og bryggerekka. Guldteigbrygga vurderes som verneverdig, og er aktuell i arbeidet med kulturmiljøplan for Ørland kommune. - Spørsmål om hvilket arealformål Guldteigbrygga bør få. Næringsformål? Bør da i så fall spesifiseres med egen avgrensning og egne bestemmelser. - Bør legges inn vernebestemmelse til Guldteigbrygga. - En del ting bør avklares, slik som adkomst, parkering, gjestebrygge (tilkomst fra sjø?). Åpne for innspill.

Trafikk og transport	Må utarbeides eget trafikknotat. Utvikling av nye næringsarealer vil medføre økt trafikk til og fra området, herunder tungtransport til havn og industri. Trafikale konsekvenser må vurderes, med vekt på avvikling, trafiksikkerhet og løsninger for myke trafikanter. Privat vei til Blomsterbyen. Spørsmål om hva slags type virksomhet, om det vil være virksomheter med mange ansatte, og om det vil være behov for gang- og sykkelvei til næringsareal. Det nevnes lager, og ikke personintensiv virksomhet, da det ligger i rød støysone. Det må også vurderes hvordan økt trafikk/tungtrafikk påvirker nærmiljø og friluftsinnteresser, jf. neste punkt. Parkering: Til virksomheter, til småbåthavn, osv. Antall parkeringsplasser pr. m2 næring, småbåthavn. Sette av maks og minimum i planbestemmelsene, og illustrere parkeringsplassene i planbeskrivelsen. Sykkelparkering må også sikres. Antall og plasseres ved inngang.
Barn og unge Friluftsliv og nærmiljø	Noe av det aktuelle arealet som foreslås omdisponert, omfatter tidligere skole og tilhørende fotballbane. Skolen er i dag nedlagt og uteområdet brukes delvis som lager, og området fungerer ikke lenger som møteplass for barn og unge. Det ligger en etablert og godt fungerende lekeplass i nærområdet, som dekker behovet for lek og uorganisert aktivitet for barn som bor i området. Ettersom planområdet nå også ligger innenfor rød støysone, vurderes det som lite egnet for framtidig opphold, lek eller etablering av nye møteplasser for barn og unge. På denne bakgrunn vurderes omdisponeringen ikke å ha vesentlige negative konsekvenser for barn og unges interesser, forutsatt at dagens lekeplasser og tilgjengelige grøntområder opprettholdes. Planinitiativet innebærer at enkelte eksisterende boligtomter kan få næringsformål tett på seg. Dette bør vurderes nærmere i det videre planarbeidet, særlig med tanke på: • Støy og trafikkbelastning, som kan påvirke helse og trivsel. • Trygg ferdsel for barn i nærliggende boligområder dersom trafikken øker. Planområdet brukes i dag ikke av barn og unge, og området ligger innenfor rød støysone som gjør det uegnet for framtidige leke- eller oppholdsarealer. Eksisterende lekeplasser i

	nærområdet vurderes å dekke behovet. Omdisponeringen vurderes derfor som akseptabel ut fra hensynet til barn og unges interesser, forutsatt at det tas hensyn til trafikkikkerhet og støy i videre planarbeid. Friluftsliv og nærmiljø må utredes og ses i sammenheng med trafikk og trafikkikkerhet for myke trafikanter, da tilrettelegging for næringsutvikling vil kunne generere mer trafikk.
Vann, avløp og overvannshåndtering	Til planforslaget skal det utarbeidet VAO-rammeplan, som skal følge VA-normen. - VAO-rammeplan må også vurdere overvann i planområdet og finne løsning for fordrøying på eget område. Kapasitet på vann: Kan leveres 40-50 l/s i Havneveien. Tilførsel fra Bruddet.
Grunnforhold, geoteknikk, etc.	Viktig mtp. utfylling i sjø og kaianlegg. Også relevant for etablering/utvidelse av utbyggingsområder, vegger, osv. - Geoteknikk/grunnforhold (særlig relevant for utfylling, men også for mudring/utdyping) Geotekniske vurderinger gjøres i henhold til NVE sin veileder steg 1-3, som avgjør om det må utføres geotekniske undersøkelser. Områdestabilitet og bæreevne
Strandsone	Store deler av planområdet ligger i strandsonen, og tiltakene vil berøre strandsonen direkte. I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Planforslag må sikre byggegrense mot sjø. Strandsone må være eget tema i planbeskrivelse. Henger også sammen med øvrige utredninger (naturmangfold, landskap, friluftsliv, osv.).
Kai- og havneanlegg og seilingsforhold	Det er behov for å løse utfordringer med smal innseiling til havna, samt sikre manøvreringsareal for større skip på innsiden av moloen. Det er også behov for å se nærmere på løsninger for småbåthavna, som i dag ligger vest i havneområdet. Almenningskaia på Holmhaugen, samt adkomstveien dit, skal reguleres fra offentlig til privat formål.

	Samspill mellom store skip og småbåttrafikk inni havna må redegjøres for. Justering av molo-innngang: Usikkert hvordan Kystverket ønsker at moloen skal være, men uttrykt ønske om å fjerne tuppen av moloen, og evt. legge inn ny vinkel på tuppen, eller kun bare korte den. Dette er ikke en del av strakstiltakene. Vurderer om det kan settes inn bestemmelsesområde mht. justering av molo. Evt. at det gjøres som reguleringsendring senere. Dette vil søkes avklart i plan, men det er ikke sikkert at det er mulig å avklare i planprosessen. Kan da bli aktuelt med et bestemmelsesområde.
Energiforbruk og -løsninger	Energiunderskudd i Ørland kommune generelt. Oppfordrer til å se på alternative energiløsninger, slik som solceller på tak, sjøvarme.
Klimatilpasning – Havnivåstigning	Dette må sikres i ROS med avbøtende tiltak.
Klimagassutslipp, transport	Utdype gevinsten med å legge om til industri kai tilrettelagt for mottak av frakteskip og mindre containerskip (inntil 100 meter) mtp. tungtransport og overgang til sjø.
Medvirkning	Følger lovbestemt medvirkning med høring og offentlig ettersyn. Planinitiativet foreslår folke/-informasjonsmøte. Planavdelingen støtter dette. Forslagsstiller opplyser at det er opprettet en egen informasjonsportal for Skipsleia på kommunens hjemmeside. Det er planlagt et folk-/informasjonsmøte allerede den 22.10.2025, for å sikre tidlig medvirkning av innbyggere og aktører. Dette holdes av forslagsstiller, og uten planavdelingen. Det bes om kort referat/notat fra møtet i planbeskrivelsen. Det vil også bli vurdert å avholde egne infomøter med enkeltaktører.
Annet	Det er spørsmål om eksisterende boligeiendommer som ikke er innløst, men som ligger i rød støysone, skal ha annet formål i ny plan. Dette er boligeiere som har brukt sin rett til å ikke innløse, samtidig som det er spørsmål om man kan regulere til boligformål i planen. Regulere til nåværende boligformål med begrensninger knyttet til rød støysone, eller endre til næringsformål? Foreslår å be sektormyndigheter om særskilt tilbakemelding på dette ved varsel om oppstart.

ROS-analyse

Beredskapsmessige vurderinger/ ROS-analyse	
---	--

Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

VA-norm, vei, avkjørsel, etc.	Kommunen har VA-norm: Forskrifter og retningslinjer - Ørland kommune Kommunen har ikke egen vei-norm, her gjelder veinormaler fra Statens vegvesen, men kommunen har krav til avkjøring fra kommunal vei. http://www.orland.kommune.no/f/p4/ie3171b28-f9a7-49eb-a1ed-6246719b7f01/krav-til-avkjørsel-fra-kommunal-vei-i-orland-kommune.pdf Oppfordrer ellers til direkte dialog med kommunens avdeling for vannforsyning og avdeling for kommunalteknikk Kommunalteknikk (Vei og avløp): Nils Braa – 952 25 653, Nils.Braa@orland.kommune.no Vann: Per Bjørn Eggen – 915 30 337, Per.Bjorn.Eggen@orland.kommune.no
-------------------------------	---

Planforutsetninger

Skal planinitiativet legges fram for planutvalget?

☒ Ja ☐ Nei

Legges fram som politisk sak.

Er kravet til fagkyndighet oppfylt?

☒ Ja ☐ Nei

Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum?

☒ Ja ☐ Nei

Kan være aktuelt å ta opp saken i regionalt planforum for innspill fra regionale og statlige myndigheter, avventer til høring etter varsel om oppstart.

Foreligger det usikre eiendomsgrenser i planområdet?☒ Ja ☐ Nei

Etterskrift: Dette ble ikke diskutert i møtet, men det bør tas en gjennomgang av eventuelle usikre grenser i løpet av planprosessen.

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 førstegangsbehandling (når planen blir sendt ut på høring).

Kart

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

Plankonsulent er ansvarlig for eventuelle endringer av plankart etter høring og offentlig ettersyn.

Krav til varsel om oppstart

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

Før planarbeidet varsles igangsatt skal:

- Varslingsmaterialet (inkl. forslag til planprogram) oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.

Varslingsmaterialet skal inneholde følgende:

- Varslingstekst
- Oversiktskart hvor planområdet vises.
- Plankart i egnet målestokk som viser planavgrensning i PDF-format.
- SOSI-fil med planavgrensning.
- Planinitiativ.
- Forslag til planprogram.
- Referat fra oppstartsmøtet.
- Plankonsulentens navn og kontaktinformasjon, samt en frist på minimum seks uker for å sende innspill til planarbeidet.
- Husk å oppgi planid på dokumentene.

Kommunen annonserer varsel om oppstart selv på sine nettsider.

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	Illustrasjoner skal vise maks utnyttelse av planen. Det skal vise prosjektet i sammenheng med omgivelsene, og ha veiledende tekst som gatenavn, kotehøyder, byggegrenser, vegetasjon, tomtgrenser, funksjoner, osv. Ved større tiltak, bør det utarbeides før- og ettersituasjon. Perspektiver skal vise både nær- og fjernvirkning, og inkludere perspektiv fra menneskets øyehøyde.
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	

Innkomne innspill og merknader, evt. også møtereferat fra samrådsmøter	
Sammendrag av innkomne merknader, samt kommentarer til disse	
Vurdering av naturmangfoldloven §§ 8 - 12	
Annet	

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

Husk å påføre planid!

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 <dato>.

Med hilsen

Ina Mittet
saksbehandler

Kopi til			
Enhet for samfunnsutvikling			