

E-post: postmottak@orland.kommune.no

Telefon: 725 14 000

Postadresse: Alf Nebbs gate 1, 7160 Bjugn

Referat fra oppstartsmøtet

Planens navn	Steinvikbukta
PlanID	5057 2023 03
Plantype	Detaljregulering
Sted og møtedato	Ørland rådhus, 19.09.2023
Gnr./bnr.	7/1, 7/58, 7/3 og 7/90
Saksbehandler	George Onasaka
Planinitiativ mottatt dato	22.06.2023

Forslagstiller	
Navn	Hall-brødrene AS
Kontaktperson	Gustav Melum
Telefon	gustavmelum@gmail.com
E-post	91548977

Konsulent	
Navn	Kystplan AS
Kontaktperson	Jon Birger Johnsen
Telefon	jon@kystplan.no
E-post	99534661

Møtedeltakere		
Navn	Epost	Telefon
Ina Kristin Mittet	ina.mittet@orland.kommune.no	41511668
George Onasaka	George.onasaka@orland.kommune.no	47687437
Adrian Nøstan Bredal	Adrian.nostan@orland.kommune.no	
Jon Birger Johnsen	jon@kystplan.no	99534661

Klaus Brandvik (Hall-brødrene AS)	Klau-b@online.no	91548980
Espen Olden	Espen.olden@gmail.com	
Roy-Arild Johansen	Johansen_roy@hotmail.com	

Innledende kommentar

Kommunen mottok planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte fra Kystplan AS på vegne av Hall-brødrene AS den 22.06.2023. Planinitiativet og den foreslåtte planavgrensningen avvek fra de forutsetninger som gjelder for området i kommuneplanens arealdel. Oppstartsmøtet ble av den grunn brukt til å diskutere og avklare sentrale og til dels prinsipielle spørsmål som administrasjonen fant vesentlig å få avklart før man kunne ta stilling til det videre planarbeidet. På bakgrunn av dialogen i oppstartsmøtet, har forslagsstiller i etterkant av møtet sendt til kommunen et supplerende notat til planinitiativet, i tillegg til endret planavgrensning.

Bakgrunn for planarbeidet/hensikten med planarbeidet

Bakgrunn for planarbeidet	Å legge til rette for videreutvikling av dagens næringsvirksomhet i Steinvikbukta, kombinert med utleieleiligheter til fisketurister.
Hovedformål	<p>Hall-brødrene AS driver med utleie av næringslokaler og turismevirksomhet. Bedriften ønsker å utvide driften gjennom å legge til rette for inntil 4 leiligheter i andre etasje i eksisterende næringsbygg.</p> <p>I byggets første etasje, skal det fortsatt være næringsvirksomhet i form av skaldyr- og sjømatvirksomhet samt lager.</p> <p>Det planlegges en ny flytebrygge for leietagere på området med plass til 8 båter (ca. 30 meter lang) langsmed strandlinjen. Denne planlegges etablert i tilknytning til eksisterende flytebrygge som Mowi (leietager på området) disponerer.</p> <p>I tilknytning til fisketurismen, ønsker bedriften å etablere flytebrygge for 8 båter (ca. 25 meter lang) som skal leies ut til fisketurister. Denne planlegges etablert i tilknytning til eksisterende flytebrygge som har landfeste til eiendommen gnr/bnr. 7/90. Per i dag har denne flytebryggen ca. 4-5 båtplasser. Det planlegges også en mindre forlengelse av eksisterende flytebrygge. Totalt antall båtplasser etter oppgradering vil være ca. 10.</p>
Andre formål	Det planlegges for utvidelse av adkomstveien som går videre nordover fra dagens hovedbygning og forbi kaia ved å sprengte ut berg/fjell og planering til dagens nivå. Det kan også være aktuelt å vurdere parkeringsplasser i dette området, dersom det blir plass til dette.

	Eksisterende kai i nord søkes oppgradert ved å flytte kaifronten ca. 1 meter lenger ut i sjø. Det kan bli behov for nye fundamenter i sjø, ved gjennomføring av tiltaket.
--	---

Gjeldende plangrunnlag for området

PlanID	Vedtatt	Plannavn
20171102	05.09.2019	Kommuneplanens arealdel 2019-2031, gamle Bjugn

Kommuneplanens arealdel for tidligere Bjugn kommune legger klare rammer for utvikling av Steinvikbukta. I kommuneplanens arealdel er det lagt inn hensynssone med krav om *felles* planlegging H810_2. Dette innebærer at *hele* området skal reguleres samlet før videre utvikling, og gjelder området avsatt til næring N7, andre type bebyggelse ABA5 og havn i sjø H3.

Kommentar

Hall-brødrene AS sendte planinitiativ til kommunen som opprinnelig omfattet en større planavgrensning. I tillegg til det foreslåtte planområdet, var plangrensen til å starte med utvidet i nord og omfattet deler av eiendommen gnr/bnr. 7/1. Dette området er ikke regulert i dag, og har formål LNFR i kommuneplanen.

Hall-brødrene AS ønsket i hovedsak å regulere for en videreutvikling av dagens næringsvirksomhet, samt legge til rette for en fremtidig utvidelse av næringsområdet gjennom kjøp og regulering av deler av eiendommen gnr/bnr. 7/1. Dette var planlagt utført gjennom utsprengning av fjell/berg og planering til kote +3 moh. av et område på ca. 6,5 daa. Høyeste punktet i terrenget per i dag er ca. kote +18 moh.

Planområdet ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet i strandsonen. *Jf. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*, er Ørland innenfor sone 2, andre områder der presset på arealet er stort. I denne sonen skal byggeforbud som hovedregel praktiseres strengt og ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Administrasjonen har i oppstartsmøtet gitt flere tilbakemeldinger på planinitiativ, spesielt når det gjelder planavgrensningen. Administrasjonen anbefalte at det utarbeides en planavgrensning som ikke omfatter eiendommen gnr/bnr. 7/1, da det åpnes for et omfattende inngrep i 100-metersbeltet på et LNFR-område. Administrasjonen mente det måtte foreligge et konkret behov for å foreta et så stort inngrep i 100-metersbeltet, og oppfordret heller til å spille inn arealbehovet til ny kommuneplanens arealdel.

På bakgrunn av kommunens tilbakemeldinger, og i etterkant av oppstartsmøtet, har tiltakshaver valgt å ta ut arealet i nord, og ønsker heller å sende dette inn som et innspill til kommuneplanens arealdel. Ny planavgrensning er utarbeidet slik at eiendommen gnr/bnr. 7/1 holdes utenfor plangrensen.

Planens avgrensning

Planavgrensning	<p>Ny planavgrensning på land følger stort sett areal avsatt til næringsformål i gjeldende kommuneplan, med enkelte unntak av eksisterende eiendomsgrenser.</p> <p>Planavgrensning i sjø følger i hovedsak avgrensning av hensynssone H810_2 i kommuneplan, med unntak av den sørligste avgrensningen av planområdet.</p> <p>Det foreslåtte planområdet utgjør et areal på ca. 29,5 daa. Av dette er ca. 20,5 daa. i sjø. Arealene som søkes regulert på land er på ca. 9 daa.</p> <p>Den sørlige delen av hensynssonen omfattes ikke av planavgrensningen. Dette arealet er avsatt til andre type bebyggelse, og består av eksisterende naust/rorbuer og flytebrygger.</p>
-----------------	---

Planforutsetninger:

Skal planinitiativet legges fram for planutvalget?

Ja Nei

Planinitiativet skal legges fram for planutvalget som en politisk sak, ettersom hele området underlagt krav til felles planlegging ikke er omfattet av den foreslåtte planavgrensningen. Planinitiativet/planavgrensningen er således i strid med de forutsetninger som følger av krav til felles planlegging i kommuneplanens arealdel.

Kommunen må i tillegg ta beslutning om hva slags type næring som skal tillates i området. Planområdet er et av få næringsområder i Ørland kommune med direkte tilgang til kaianlegg som har god dybde for havnevirksomhet. Dette er et næringsområde som har stor verdi for kommunen, med tanke på områdets beliggenhet som må ivaretas.

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet?

Ja Nei

Det kan bli aktuelt å stoppe planinitiativet av hensyn til kravet om felles planlegging som kommuneplanens arealdel for tidligere Bjugn kommune stiller.

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

Foreligger det usikre eiendomsgrenser i planområdet?

Ja Nei

Foreligger det tinglyste heftelser innenfor planområdet?

Ja Nei

Konsekvensutredning/planprogram

Ikke krav om konsekvensutredning/planprogram	Området er et eksisterende næringsområde. Tiltakene som planlegges vurderes å ikke ha vesentlig virkninger på miljø og samfunn.
--	---

Viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Planfaglige vurderinger Generelle bemerkninger	<p>Planområdet ligger tett på et bolig- og hytteområde. Det er viktig at bolig- og hytteområdet blir ivaretatt. Skjerming av boligene og hyttene blir viktig både i anleggsfase og driftsfase. Det må lages rekkefølgesbestemmelser på dette området.</p> <p>Det må avklares i planen hva slags type virksomhet som skal tillates i området.</p> <p>Forslagsstiller ønsker å få avklart og godkjent leiligheter for utleie til fisketurister i andre etasje av eksisterende næringsbygg på området. Det ble opplyst i møtet at leilighetene har vært der siden oppstart av lakseslakteriet på begynnelsen av 80-tallet, og at virksomheten har fungert godt. Det er nå ønskelig å utvide fra tre til fire leiligheter.</p>
Landskap og omgivelser Kulturlandskap og kulturmiljø Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene/landskap (Byggeskikk)	<p>Det er viktig å ta hensyn til landskap og omgivelser i utviklingen av området.</p> <p>Planen legger opp til utvidelse av adkomstveien som går videre nordover fra dagens hovedbygning og forbi kaia ved å sprengte ut berg/fjell og planering ned til kote +2-3 moh. (dagens nivå). Dette gir en bruddkant på ca. 10 meter midt i planområdet. Vi ber om at det avklares i planforslaget hvordan bruddkanten skal håndteres, og oppfordrer til å se på muligheter for å få penest mulig bergskjæring. Det må utarbeides snittegninger som viser bruddkanten, høyder og avtrapping.</p>
Teknisk infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">• Veiløp, adkomst, GS-vei: Det går en bekk som går i et gammelt rør under adkomstveien til planområdet. Vann renner over veien når det regner. Vi ber om at forholdet rundt bekken avklares i planforslaget.• Parkering: Kapasitet og behov. Parkering for fisketurister og arbeiderne.• Vann, avløp, slokkevann: Det er per i dag ikke tilstrekkelig slokkevannkapasitet i området. Kan løses med brannvannstank eller ved å benytte sjøvann. Plankonsulenten kontakter kommunen for nærmere informasjon på dette området.• Overvann: Overordnet VAO-plan må lages. Se vedlegg.• Renovasjon: Oppsamling av avfall. Hvordan ivareta dette? Konsulenten kontakter Fosen renovasjon for å innhente informasjon om ulike tilbud/løsninger som finnes.• Strømforsyning og energiløsninger: Redegjøre for nok strømtilførsel

Naturmangfold og biologisk mangfold	<p>Utredes i samsvar med naturmangfoldloven §§ 8-12.</p> <p>Viser til veileder: Naturmangfoldloven kapittel II (regjeringen.no)</p> <p>Det må omtales i planforslaget virkninger de planlagte tiltakene har for naturmangfold. For eksempel er det flere farekilder/aktiviteter som må beskrives nærmere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ødelegge/forstyrre yngle- og leveområder ved inngrep i dagen (anleggsfase: i hovedsak sprengning/planering. Det er også registrert teist, nær trua arter, like utenfor planområdet) • Spredning av fremmede arter (påvist på området – evt. krav om kartlegging) • Anleggsarbeid i sjøkanten – også avrenning ifm. sprengning (blant annet fare for plast og ammoniumnitrat til sjø) <p>Generelt angående § 8 kunnskapsgrunnlaget. Kreves en utfyllende vurdering av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hvilke naturmangfold som kan bli påvirket. Beskrivelse av livet i sjø. Naturmangfold kan påvirkes direkte av arealbeslag og indirekte av økt aktivitet som regulering legger opp til. Påvirkningsområdet må også utvides til å inkludere områder utenfor reguleringsområdet. • Tilstanden til naturmangfold som kan påvirkes. Beskrivelse av tilstanden lokalt, for å muliggjøre en vurdering av hva påvirkningens effekt vil ha å si for berørt naturmangfold.
Friluftsliv og nærmiljø.	<p>Friluftsliv for sjø og land må utredes. Her inngår også landskapsopplevelse for områder utenfor planområdet. Det må tas hensyn til omkringliggende hytter, boliger.</p> <p>Planen legger opp til at det kan etableres utleieleiligheter til fisketurister i planområdet. Det må legges til rette for areal for uteopphold tilknyttet leilighetene. Dette bør vurderes lagt vest for dagens hovedbygning. Det må komme frem av planforslaget hvilke kvaliteter uteoppholdsarealene har som grillplass, sol, skygge, vindforhold, m.m.</p>
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (ferdsel, fiske, akvakultur, drikkevann og natur- og friluftsområder)	Byggegrense mot sjø.
Klimatilpasning – Havnivåstigning	Det må tas hensyn til havnivåstigning ettersom dette er et sjønært område. Viktige elementer som bør vurderes ved etablering av flytebrygge er blant annet forankring av anlegg og hvor utsatt det vil for eksempel være for vind, havstigningsnivå og gjenfrysning om vinteren.
Havne og seilingsforhold	Beskrivelse av forholdene rundt flytebrygge. Hvordan flytebrygge utbedres, kapasitet, manøvrering, m.m. Vi anbefaler at det tydeliggjøres i planforslaget hvilken flytebrygge som skal benyttes i forbindelse med fisketurisme og for leietagere på området.

Massehåndtering	Planen legger opp til utvidelse av adkomstveien ved å sprengre ut berg/fjell og planering. Vi ber om at det lages en plan for hvordan massene skal håndteres.
Miljøfaglige forhold (forurensing, støy, vannmiljø og støv)	Utredning spesielt for anleggsfase. Planområdet ligger tett på et bolig- og hytteområde. Disse må ivaretas. Det må oppgis grenseverdier for støy og støv i bestemmelser, og beskrive eventuelt avbøtende tiltak. Vi ber også om at det lages bestemmelser som begrenser lysforurensning.
Trafikksikkerhet og transportbehov	Det må redegjøres for transport og trafikkmengde både i og utenfor planområdet. Dette må ses i sammenheng med veinettet. Er adkomstvei bred nok til to møtende lastebiler? Snuhammer for større kjøretøy (renovasjon)?
Eventuelle føringer fra KPA	§ 2 Plankrav § 5 Strandsonen § 6 Rekkefølgekrav § 9-3 Grøntareal § 9-4 Havnivåstigning, flomveger, bekker og overvann § 9-5 Lek og utomhusopphold § 9-6 Parkering § 9-13 Støy § 10-5 Massedeponi og annen vesentlig senking av terreng § 11-1 Kystverket § 13 Gjennomføringssoner
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.</i></p> <p><i>Brann, slokkevann</i></p> <p><i>Virkninger som følge av klimaendringer</i></p> <p><i>Beredskap og ulykkesrisiko</i></p>
---	---

Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

VA-norm, vei, avkjørsel, etc.	<p>Se vedlegg.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kontaktpersoner i kommunen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Nils Braa (kommunalteknikk)
-------------------------------	---

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">○ <i>Odd-Robert Solvåg (vann)</i>○ <i>Svein Erik Morseth (spredt avløp)</i> |
|--|--|

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 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.
- 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	
Planbeskrivelse i Word og PDF	
ROS-analyse i Word og PDF	
Overordnet vann- og avløps- og overvannsplan	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, tomtegrenser, 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!

Framdrift*

Prosessen videre med planen vil bli avklart etter planbehandling i planutvalget 17. oktober 2023.

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 09.10.2023.

Med hilsen

George Onasaka
Arealplanlegger

Vedlegg

Varslingsliste
Naboliste
B1 krav til overordnet VA-plan
B4 Norm for overvann