

Planprogram

Valsneset næringsområde, Ørland kommune

Kopparn Utvikling AS

Plan ID: 5057 202504



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Kopparn Utvikling AS
 Tittel på rapport: Planprogram
 Oppdragsnavn: Valsneset regulering
 Oppdragsnummer: 649774-01
 Utarbeidet av: Ingrid Sæther
 Oppdragsleder: Bård Øyvind Solberg

01	25. nov. 2025	Planprogram	IBS	BØS
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn for planarbeidet	4
1.1. Innledning	4
1.2. Organisering av planarbeidet	5
1.3. Tidligere arbeid	5
1.4. Krav om konsekvensutredning	6
1.5. Planprogram	6
2. Planområdet	7
2.1. Om Valsneset	7
2.2. Dagens bedrifter og virksomheter på Valsneset	8
2.3. Tanker om videre næringsutvikling på Valsneset	9
2.4. Eierforhold	11
2.5. Avgrensning av planområdet	12
2.6. Avgrensning av utredningsområdet	13
2.7. Spesielle forhold innenfor plan- og influensområdet	14
3. Krav og rammebetingelser	17
3.1. Overordnede planer og føringer	17
3.2. Regionale planer	17
3.3. Kommunale planer og føringer	18
3.4. Andre planer og føringer	25
4. Alternativet som skal utredes (alternativ 1)	26
4.1. Nullalternativet (sammenligningsgrunnlaget)	26
4.2. Alternativ 1: Utvikling av industriområdene på Valsneset	26
5. Konsekvensutredningen	28
5.1. Metode	28
5.2. Tema som skal beskrives eller konsekvensutredes	28
5.3. Miljøoppfølging	31
5.4. Risiko og sårbarhet	31

6.	Planprosess, medvirkning og framdrift	34
6.1.	Prosess hittil og oppstartsmøter med Ørland kommune	34
6.2.	Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram	34
6.3.	Informasjon og medvirkning	35
6.4.	Offentlig høring av planforslaget	36
6.5.	Sluttbehandling og vedtak	36
7.	Framdriftsplan	37
8.	Vedlegg	38

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1. Innledning

Asplan Viak AS er engasjert av Kopparn Utvikling AS, for å gjennomføre reguleringsplanarbeid for Valsneset nærings- og industriområde. Kopparn Utvikling AS er et heleid kommunalt aksjeselskap, som blant annet har som formål å videreutvikle arealene på Valsneset i Ørland kommune.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for videre utvikling av Valsneset som nærings- og industriområde, og samtidig sikre viktige naturverdier.

Dagens reguleringsplaner er utdaterte og det er behov for en ny og helhetlig plan som kan ivareta både havneutvikling, industriutbygging, energiproduksjon og logistikk, samtidig som hensyn til natur, landbruk, friluftsliv og Forsvarets interesser i området avklares.



Figur 1-1 Lokalisering av Valsneset (rød ring), Ørland kommune.

Overordnede mål for reguleringsprosessen inkluderer lokal industriutvikling, effektivisering av logistikk-kjeden, klima- og miljøgevinster med blant annet overføring av gods fra vei til sjø.

Formålet med å videreutvikle havneområdet på Valsneset er følgende:

- **Kaiutvikling:** Utbygging av kaianlegg, inkludert vurdering av kaitype og tilhørende infrastruktur.
- **Næringsområder:** Utvikling av industri- og logistikkområder rundt kaia og ellers på Valsneset.
- **Mobilitet:** Tiltak for å forbedre transport og mobilitet, inkludert vei- og sjøtransport.
- **Miljø og Klima:** Tiltak for å sikre miljøvennlig utvikling, inkludert bruk av grønn energi og reduksjon av klimagassutslipp
- **Naturhensyn og strandsoner:** Sikre areal for vern av naturområder, både på land og i sjø.

1.2. Organisering av planarbeidet

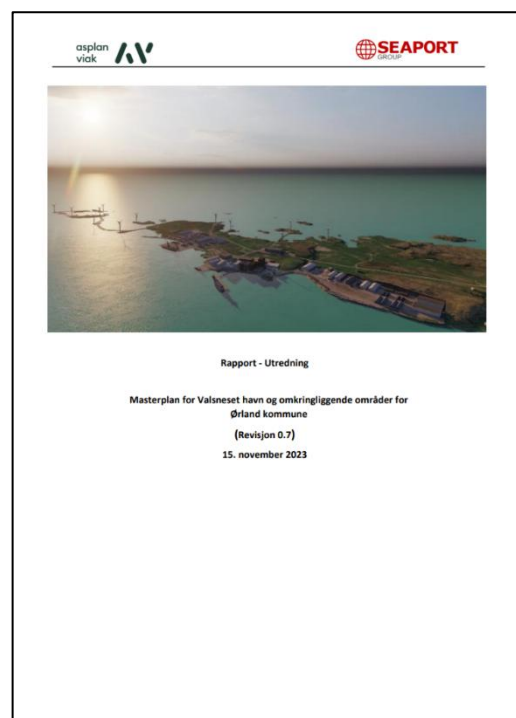
Planforslaget utarbeides for Kopparn Utvikling AS, som er forslagsstiller. Asplan Viak AS er plankonsulent. Ørland kommune er planmyndighet.

1.3. Tidligere arbeid

På oppdrag for Ørlandet kommune, har Asplan Viak AS og Seaport Group gjennomført utredning av en masterplan for havneanlegg på Valsneset. Sentralt i arbeidet har vært kundeanalyse, egnethet med hensyn på bølge og grunnforhold, klima og miljøgevinster, kaiutførelse, kostnader, finansiering og bedriftsøkonomi.

Basert på møter med Ørland kommune og aktuelle interessenter konkluderer rapporten med at det er gode utsikter til at Forsvaret, sammen med andre selskaper som etablerer seg på Valsneset, vil kunne bidra direkte med stabile inntekter til havnen. Mowi AS vil på grunn av høy aktivitet, inkludert mulig fremtidig ekspansjon, indirekte vil bidra til havnens inntekter via ringvirkninger.

Med en utvidelse av dagens produksjon på Valsneset forventes det at nye aktører, herunder eksisterende og nye leverandører til Mowi AS etc. kan tiltrekkes, og dermed skape en klynge av virksomheter/aktører som kan kjøpe grønn strøm, grønn ammoniakk (og andre grønne drivstoff), overskuddsvarme, og andre grønne biprodukter fra sol-, vindkraft- og PtX-leverandører. Valsneset havn kan med dette bli et grønt transportknutepunkt.



Figur 1-2 Masterplan for Valsneset havn og omkringliggende områder for Ørland kommune, 2023.

Der er mulighet for grønne lån som følge av miljøsertifisert prosjekt (BREEAM Infrastructure) og Kystverket kan gi tilskudd til prosjekter som medfører godsoverføring fra norske veier til sjø, og som har en klar nytteeffekt for samfunnet.

1.4. Krav om konsekvensutredning

Det er gjort en vurdering av om regulering av nærings- og industriområde inklusive utfylling i sjø og dypvannskai faller inn under forskrift om konsekvensutredning § 8 *Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.*

Tiltaket anses å falle inn under forskriftens vedlegg I:

- Pkt. 8 b) *Nyetablering av farleder, havner og havneanlegg, der skip på over 1 350 tonn kan seile og anløpe.*
- Pkt. 24 *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².*

Tiltaket anses å falle inn under forskriftens vedlegg II:

- Pkt. 7 h) *Fiskemels- og fiskeoljefabrikker.*
- Pkt. 10
 - a) *Utviklingsprosjekter for industriområder.*
 - e) *i. Bygging av veier, ii. Bygging av havner og havneanlegg, herunder fiskehavner og offshorerelaterte havner, iii. Utvidelse eller vesentlig endret bruk av eksisterende farleder.*
- Pkt. 11 k) *Deponier for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m³ masse.*

Det er gjennomført oppstartsmøte med Ørland kommune 11.09.2025, med oppfølgingsmøte 13.11.2025. Referatet er datert 28.11.2025. Det er stilt krav om konsekvensutredning av planforslaget.

1.5. Planprogram

Plan- og bygningsloven § 4-1 stiller krav om planprogram for alle regionale planer, kommune(del)planer og reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planprogrammet legger rammene for utredningsprosessen. Hensikten med et planprogram er å styrke den innledende fasen av planarbeidet. Det skal legges til rette for en bred og åpen diskusjon om hvilke premisser som skal være styrende for planarbeidet. Å klargjøre behovet for utredninger er en sentral del av arbeidet med planprogrammet.

Planprogrammet skal redegjøre for:

- Formålet med planen
- Overordnede føringer og rammer for planen og KU
- Beskrivelse av planområdet
- Omtale av alternativer
- Hva som skal utredes
- Plan for medvirkning og politisk behandling

Planprogrammet sendes på høring samtidig med varsling av planoppstart. Dette gir informasjon og mulighet for delaktighet i en tidlig fase for berørte, naboer, interessenter, politikere og myndigheter.

2. Planområdet

2.1. Om Valsneset

Valsneset strekker seg ut som en tange i sjøen nord for Valsfjorden. Terrenget er småkupert med dyrkbare og jorddekte områder mellom mer høyereliggende koller og fjell. Det er større gruntvannsområder, spesielt nord og vest for Valsneset. Høyeste punkt innenfor planområdet er Harraberga, som ligger ca. 27 meter over havet.



Figur 2-1 Valsneset med Mowi fiskeførfabrikk, kaianlegg, vindmøllepark og lagerbygg. Kilde: Kystens næringsliv.

Valsneset ligger sentralt til i skipsleia langs norskekysten. De ytterste delene av Valsneset er i dag utbygd med vindmøller og store næringsarealer knyttet til sjømatnæring og forproduksjon. I 2014 etablerte Marine Harvest AS (nå Mowi AS) produksjon på Valsneset, som sitt første fiskeforedlingsanlegg i Norge. I 2021 fikk anlegget tillatelse til å øke produksjonen ytterligere opp til 420.000 tonn og er i dag en av verdens største fabrikker for produksjon av fiskefôr.

På de innerste delene av Valsneset er det, i tillegg til noe fritidsbebyggelse og noe spredt bosetting, aktiv landbruksdrift.

Adkomst til området er via fylkesvei 721 og deretter via kommunal vei Valsnesveien. Valsnesveien er asfaltert frem til avkjørselen til Mowi sitt anlegg. Videre utover Valsneset er veien opparbeidet som grusvei med ulike adkomstveier til vindmøllene.

Det eksisterende havneanlegget på Valsneset eies av Mowi. Havneanlegget har også en funksjon som offentlig kai, men kapasiteten dekker i utgangspunktet ikke Mowi sine egne behov. Mowi planlegger derfor å utvide eksisterende kaianlegg ytterligere.

Ørland kommune har en betydelig havneaktivitet med nærmere 1,5 millioner tonn gods inn og ut av de ulike havnene i kommunen hvert år, og med over 3000 båtanløp. Dette gir et gjennomsnitt på over 8 båtanløp om dagen året rundt. Mye av denne aktiviteten foregår på Valsneset.

Gjennom selskapene Kopparn Utvikling AS og Valsneset Utvikling Ørland KF, eier Ørland kommune ca. 700 daa industriområder på Valsneset, hvor betydelige deler av arealene i dag er regulert til vindkraft-, industri- og havneformål gjennom reguleringsplan fra 2003. Flere store aktører har meldt om behov for et større havneanlegg i Ørland kommune, og på grunn av behovet for ledige arealer i tilknytning til havnen, peker Valsneset seg ut som den mest aktuelle lokasjonen for et slikt havneanlegg og logistikknutepunkt i Ørland kommune.

2.2. Dagens bedrifter og virksomheter på Valsneset

- Mowi Feed (fiskeforfabrikk)
- Valsneset Vindkraftverk, Vimle AS
- Valsneset Vindkraftverk, Aneo AS
- FiZK protection AS (Engroshandel med landbruksprodukter).
- NCC Valsneset pukkverk



Figur 2-2 Flyfoto Valsneset.

2.3. Tanker om videre næringsutvikling på Valsneset

En vesentlig del av dagens containere fraktes i dag til havna på Orkanger via fylkesveien 710 langs Trondheimsfjorden. Denne veien er smal og har dårlig standard. FLO (forsvarets logistikk organisasjons) bruker i dag havneanlegget i Namsosregionen, noe som betyr lang transportvei for blant annet RO-RO transport (rullende utstyr som kjøres direkte inn og ut av et skip på ramper) på smale fylkesveier gjennom hele Fosen. Indre fosen har ingen anløpssteder for utenriks skipsfart (ISPS havneanlegg). Uthaug kai har ikke tilstrekkelig bakland for å kunne håndtere godstransport, og i tillegg er havnebassenget for lite. For Bjugn fjorden (Kråkvåg og Bjugn fjorden) jobbes det med en marin verneplan, noe som gjør etablering av kai her lite aktuelt. Åfjord har heller ikke egnet havn til transport av containere (kun 5 meters dybde ved Monstad).

Følgende argumenter ligger derfor til grunn for videre utvikling av Valsneset:

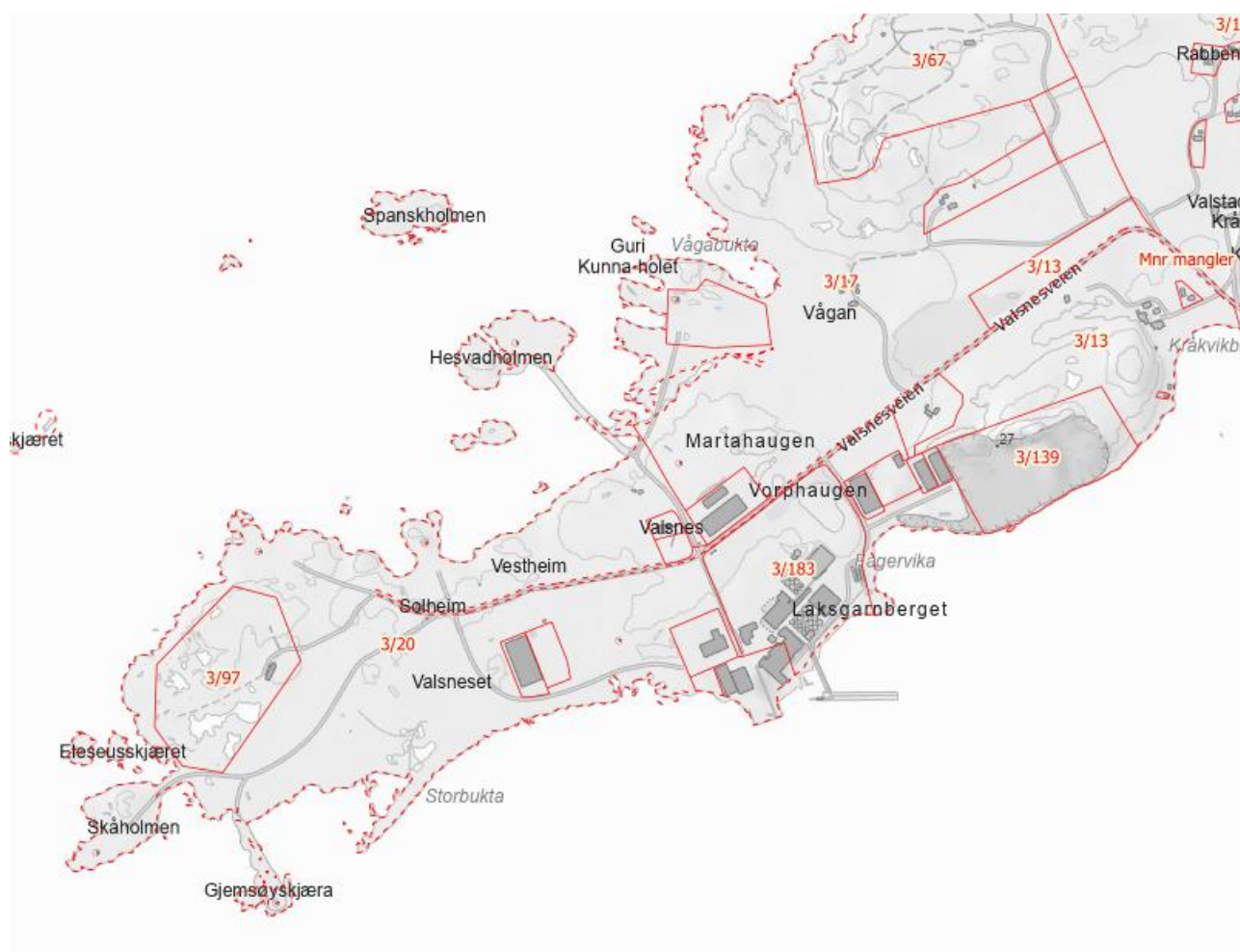
- Lite boligbebyggelse: Det er lite boligbebyggelse i området, noe som er gunstig når det etableres industri. Dette minimerer potensielle konflikter mellom industri og boligområder, og sikrer at industriell aktivitet kan foregå uten å forstyrre boligområder.
- Dypvannskai: Området har allerede en dypvannskai, men det er behov for mer kaiplass for å kunne håndtere økt trafikk og større skip. Videre utvikling av kaiplassen vil styrke kommunens posisjon som en viktig logistikkhub. Kaiens beliggenhet gjør at den er naturlig skjermet for bølger og naturpåkjenning, og har ikke behov for molo eller annen skjerming.
- Store områder for bakland: Det finnes store områder som kan brukes som bakland, noe som gir rom for lager, logistikk og industri. Dette vil bidra til å skape arbeidsplasser og økonomisk vekst i kommunen.
- Grønt skifte: Ved å flytte transport fra land til sjø, kan vi redusere klimautslipp og transportkostnader. Sjøtransport er mer energieffektivt og miljøvennlig sammenlignet med veitransport. Dette vil bidra til å oppfylle våre klimaforpliktelser og fremme bærekraftig utvikling. Det fraktes i dag betydelige mengder med gods ut fra Ørland kommune via veinettet. Dette antallet overstiger langt over tusen containere per år. Forsvaret står for mye av denne transporten. Havnens beliggenhet gjør at det er attraktivt for kysttransport å ha anløp på havna, og et slikt anløp vil være lønnsomt allerede fra og med 5 stk containere daglig.
- Grønn energi: Området har potensial for å integrere grønn energi som vindmøller og solceller. Kombinasjonen av disse teknologiene kan bidra til en stabil og bærekraftig energiforsyning. Dette vil ikke bare redusere karbonavtrykket, men også sikre en pålitelig energikilde for industriell aktivitet.
- Næring relatert til sjøtransport: Det er viktig at den videre utviklingen av næring i området er relatert til transport via sjø. Dette vil sikre at vi utnytter de naturlige fordelene ved havneområdet og styrker vår posisjon som en maritim logistikkhub.

- Potensial for bruk av Forsvaret og internasjonal sikkerhet: Området har også potensial for bruk av Forsvaret, både for militære operasjoner og logistikk. Dette kan bidra til å styrke nasjonal og internasjonal sikkerhet. Forsvaret bruker i dag havnefasiliteter som djupvannskai og RO-RO kai i henholdsvis Orkanger og Namsos. Gitt Forsvaret sitt store behov for logistikk og transport vil det ligge miljømessige, klimamessige og ressursmessige gevinster ved å lokalisere havnefasiliteter nær kampflybasen.
- Klimamål: Kommunen har som mål å være klimanøytral innen 2034 og oppnå lavutslipp innen 2050. Videreutvikling av dette området med fokus på grønn energi og sjøtransport vil være avgjørende for å nå disse målene.
- Miljø: Flere andre områder i kommunen er vernet, noe som gjør at slik aktivitet ikke kan legges på så mange andre steder.

2.4. Eierforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr/bnr	Eier
3/51	FJØSNE, ELDFRID HAAKER
3/67, 3/97	FORSVARSBYGG
3/184, 3/190, 3/193	HALL-BRØDRENE AS
3/18	HAUKAAS, KURT
3/133	JOHANSEN, ANNIE M PRESTHUS
3/13	JOHANSEN, JOHN WALTHER
3/20, 3/132, 3/139, 3/187, 3/188, 3/192	KOPPARN UTVIKLING AS
3/191	LOGISTEA VALSNESET AS
3/17, 3/20, 3/132	MIDGARD VIND AS
3/183, 3/185, 3/189, 3/196	MOWI FEED AS
3/195	TORRA AS
3/42	VALLE SOLHAUG I NERGÅRD
3/80	WAHL, ELSA
3/15	WILMANN MATS
3/17	ØRLAND KOMMUNE
3/20	VIMLE AS



Figur 2-3 Eiendomskart Valsneset.

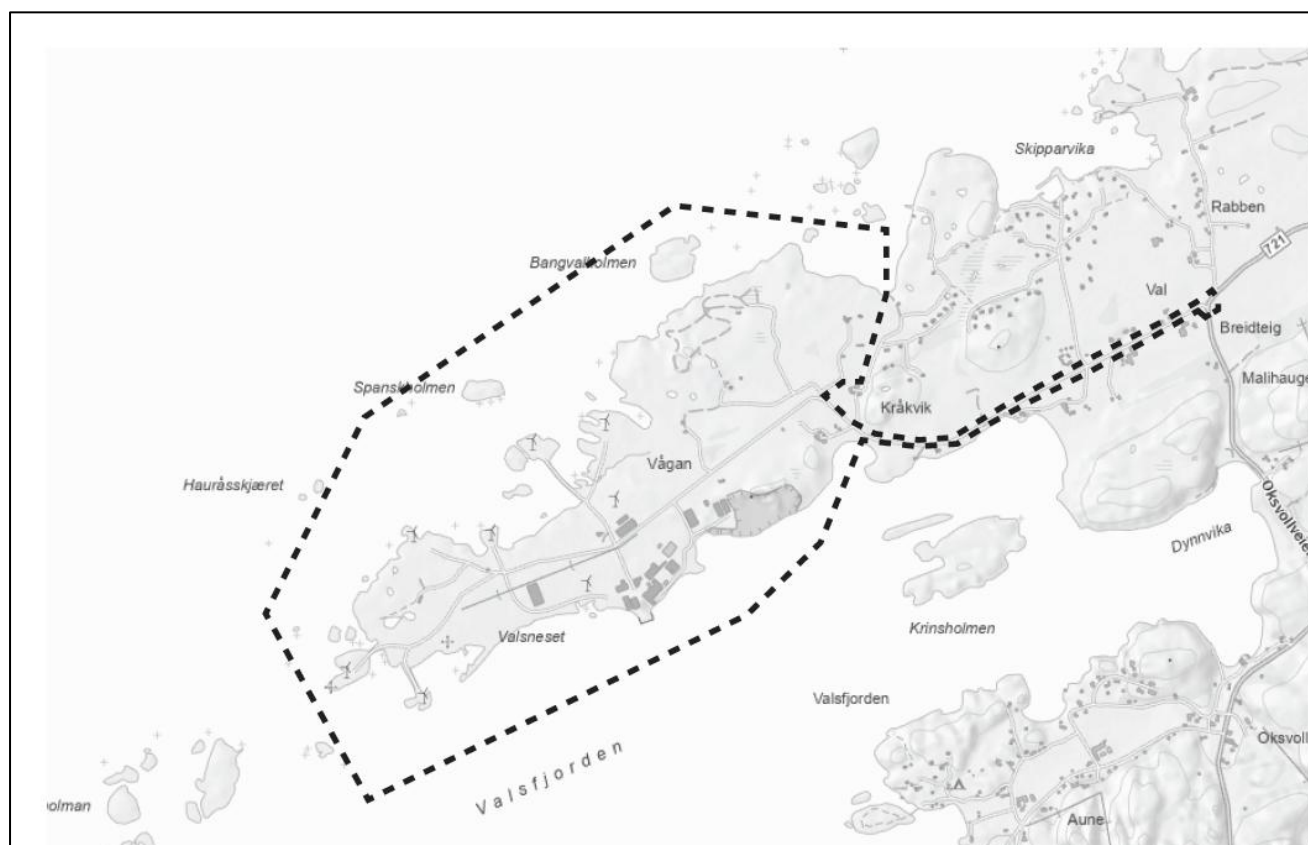
2.5. Avgrensning av planområdet

Ørland kommune ønsker at ny plan skal erstatte gjeldende reguleringsplaner med planid 16270009 og 16270118, og at planavgrensningen følger gjeldende reguleringsplaner. På den måten vil eksisterende reguleringsplaner erstattes i sin helhet. Dette innebærer at også Forsvarets arealer i nordøst (skytefelt) og LNFR-områder med bolig- og hyttebygging inkluderes i planen. Ørland kommune ønsker med dette å kunne foreta en samlet og helhetlig vurdering av arealbruken på Valsneset.

Kommunal veg *Valsnesveien* fram til fylkesveg på Val inngår i planavgrensningen. Veien er smal og har bruksklasse 10, og tiltak vil utløse behov for utbedring samt økt aksellast/bruksklasse. Kryss på Val med fylkesveg og bussholdeplass inngår.

Planavgrensningen skal videre ivareta behov for manøvreringsareal ved fartøys inn- og utseiling.

Planområdet kan bli snevret inn i forbindelse med offentlig ettersyn.



Figur 2-4 Avgrensning av planområde, Valsneset næringsområde.

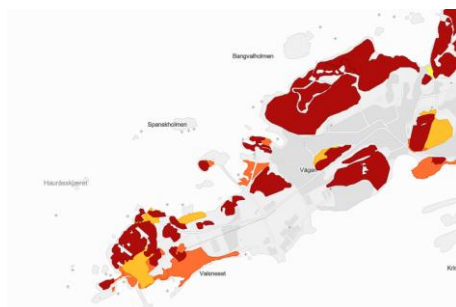
2.7. Spesielle forhold innenfor plan- og influensområdet

2.7.1. Naturverdier

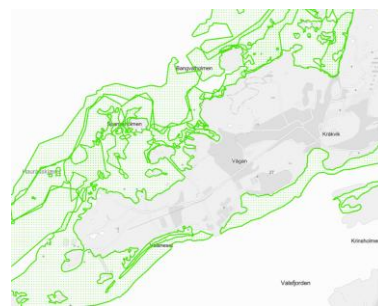
Valsneset med tilhørende strandsone, sjøområder og holmer utgjør et svært verdifullt naturområde i Ørland kommune, med blant annet utvalgte naturtyper som kystlynghei, verdsatte naturtyper som strandeng, strandsump og naturbeitemark. Det er også modellert marine naturtyper som bløtbunnsområder i strandsonen, skjellsand og tareskog.



Figur 2-6 Utvalgte naturtyper. Kilde: Miljødirektoratet, naturbase



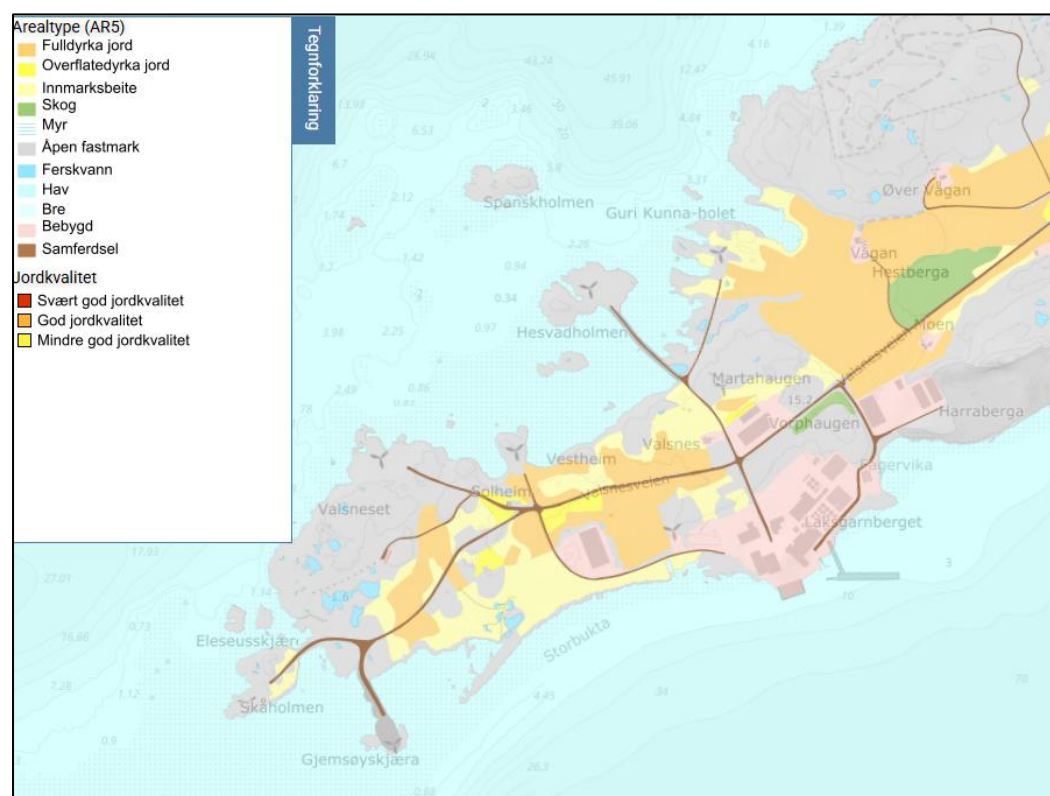
Figur 2-7 Verdsatte naturtyper. Kilde: Miljødirektoratet, naturbase.



Figur 2-8 Marine naturtyper. Kilde: Miljødirektoratet, naturbase.

2.7.2. Dyrkamark

NIBIOS kartgrunnlag Kilden, viser arealer med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite på Valsneset:



Figur 2-9 Bonitet (AR50). Kilde: NIBIO.

2.7.3. Kulturlandskap og kulturmiljø

Det er funnet et gravfelt på Valsneset. Kulturminnet er registrert som ødelagt. Det er ellers ingen andre registrerte fornminner.

Krav om arkeologisk registrering innenfor foreslått planavgrensning må kunne påregnes.

2.7.4. Friluftsliv

Store deler av Valsneset er kartlagt som «*viktig friluftslivsområde*». Deler av Valsneset er også regulert som friluftslivsområde i gjeldende planer.

Forslagsstiller stiller spørsmål til om tidligere kartlegging er riktig, og ønsker at kunnskapsgrunnlaget vurderes på nytt i forbindelse med konsekvensutredningen.

2.7.5. Vindkraft

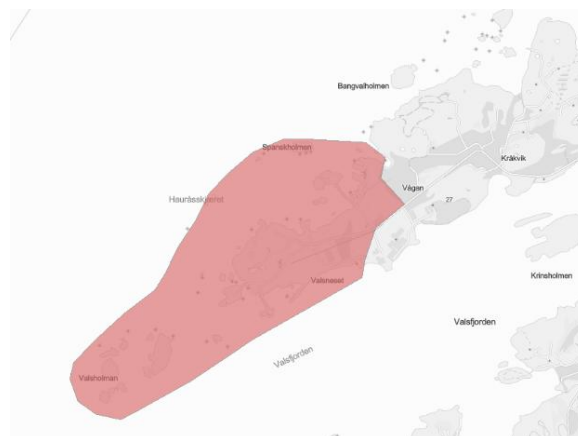
Dagens vindturbiner har tidsbegrenset konsesjon, og at det er usikkert om fornyet konsesjon vil være aktuelt etter utløpstiden. Reguleringsplanen skal ta høyde for eksisterende situasjon.

2.7.6. Havnivåstigning og stormflo

Store deler av Valsneset vil kunne bli berørt av havnivåstigning og stormflo. Kartet viser oversvømte områder ved en 200-årsflom i år 2100.



Figur 2-10 Kulturdata. Registrert gravfelt. Kilde: Askeladden.



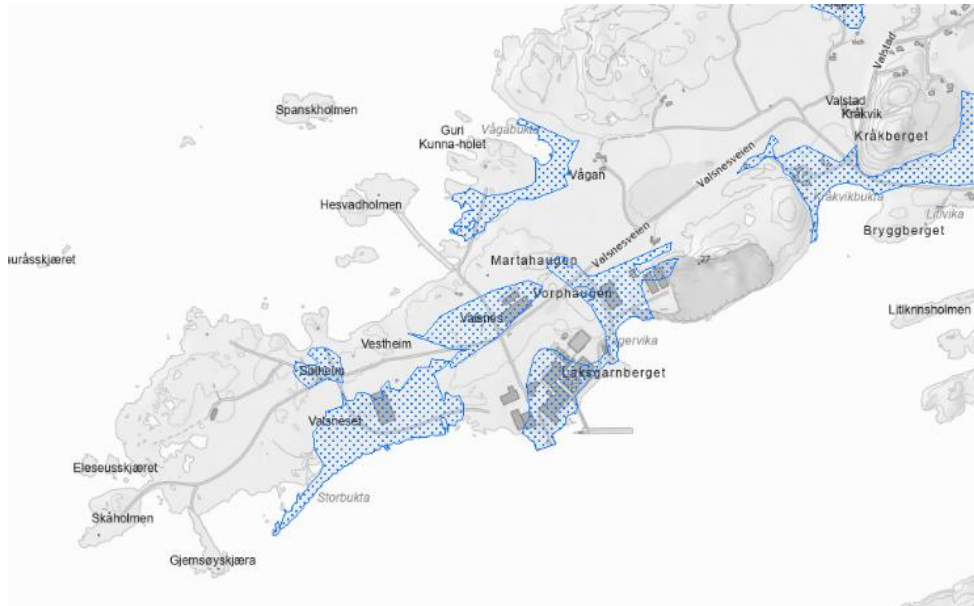
Figur 2-11 Kartlagte og verdsatte friluftsområder. Kilde: Miljødirektoratet, Naturbase.



Figur 2-12 Oversvømte områder ved en 200-årsflom i år 2100. Kilde: Se havnivå.

2.7.7. Grunnforhold

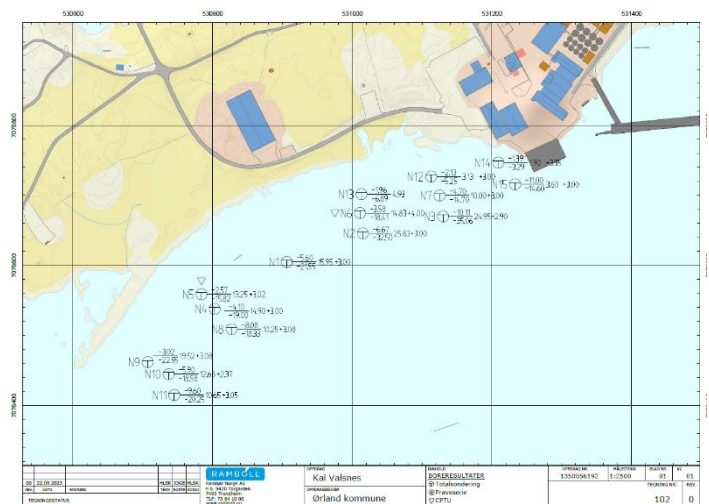
Området ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for marine avsetninger. Aktsomhetskart for kvikkleire viser flere aktuelle aktsomhetsområder på Valsneset.



Figur 2-13 Aktsomhetskart kvikkleire. Kilde: NVE.

Det er tidligere utført geotekniske grunnundersøkelser i området hvor det planlegges ny kai (Norconsult 2016). Feltundersøkelser er også utført av Rambøll i 2023, med blant annet 15 stk totalsonderinger på sjø. Undersøkelsene viser at løsmassemektheten til sjøs som varierer fra 1.9 meter mot øst, til 25.8 meter midt i området ved N2. Totalsonderinger indikerer at løsmassene består av et lag med friksjonsmasser over leire/bløtere masser.

Grunnundersøkelsene viser også bløte masser som indikerer sprøbruddmateriale. Prøver tatt ca. 200m fra land viser sprøbruddmateriale. Prøver tatt i strandsonen er bløt, men defineres ikke som sprøbruddmateriale. Det er likevel ikke usannsynlig at sprøbruddsmaterialer finnes. Undersøkelsene viser at det svake laget ligger grunnere mot vest.



Figur 2-14 Borerresultater, Rambøll 22.08.2023.

Uavhengig av påvisningen av sprøbruddmateriale, skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred iht. TEK17. Utredningen skal utføres iht. Prosedyre i NVEs veileder 1/2019. Det forutsettes utført supplerende grunnundersøkelser, spesielt i forbindelse med etablering av ny kai og havn.

3. Krav og rammebetingelser

3.1. Overordnede planer og føringer

- FNs bærekraftsmål og Norges klima- og miljømål
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2025)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn- og unges interesser i planleggingen /Barn og unge i plan og byggesak, Veileder fra Kommunal og moderniseringsdepartementet
- T-1442/2021, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
- T-1520/2012, Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- NVE, Retningslinjer nr. 2/2011 Flaum og skredfare i arealplanar
- Kulturminner, kulturmiljøer og landskap, Planlegging etter pbl, Versjon II 2016
- Nasjonale mål om jordvern, Jordvernstrategi
- Stortingsmeldinger om naturmangfold, friluftsliv, klima i endring og klimaplan

3.2. Regionale planer

- Trøndelagsplanen (2019 – 2030) gir føringer for alle planer i fylket. Blant målsettingene vektlegges det at Trøndelag i 2030 skal ha: god livskvalitet og mangfold, et omstillingsdyktig og fremtidsrettet arbeids- og næringsliv, bærekraftig produksjon av mat og bioråstoff, en bærekraftig areal- og transportstruktur, et balansert utbyggings- og bosettingsmønster, et samordnet transport- og samferdselssystem samt regional samhandling.
- Regional plan for arealbruk (2022 – 2030) er et redskap for god samfunnsutvikling på tvers av kommunegrenser, og peker ut en retning for utviklingen av Trøndelag fram mot 2030.
- Regional plan for kulturmiljø i Trøndelag (2022-2030) gir føringer for en regional kulturmiljøpolitikk for Trøndelag, og skal legges til grunn ved kommunal og statlig planlegging og virksomhet i regionen.
- Fosenstrategien 2020 (samferdsel og infrastruktur) bygger opp under ønsket om næring- og samfunnsutvikling gjennom å utvikle fremtidsrettet strategi for samferdsel og infrastruktur.
- Regional plan for vannforvaltning for Trøndelag vannregion (2022 – 2027) beskriver hvordan vannmiljøet og vannressursene i vannregionen skal forvaltes i et langsiktig perspektiv slik at vi oppnår målet om god økologisk og god kjemisk tilstand i tråd med vannforskriften.
- Næringskompass for Fosenregionen (2021 – 2024) viser behovet for samarbeid mellom kommunene på Fosen som en fundamental fremgangsmåte for Fosenregionens verdiskapning og næringsutvikling, da det vil bli enklere for næringslivet å få tilgang til arbeidskraft og den rette kompetanse samt utvikle gode rammer og nødvendig infrastruktur for næringslivet.
- ROS Trøndelag (2023) fremmer en felles grunnplan for å forebygge uønskede hendelser og støtte opp koordineringen av det regionale arbeidet med beredskap og krisehåndtering.

3.3. Kommunale planer og føringer

3.3.1. Arealstrategien: Langsiktig arealbruk i Ørland kommune 2026-2038 (2024)

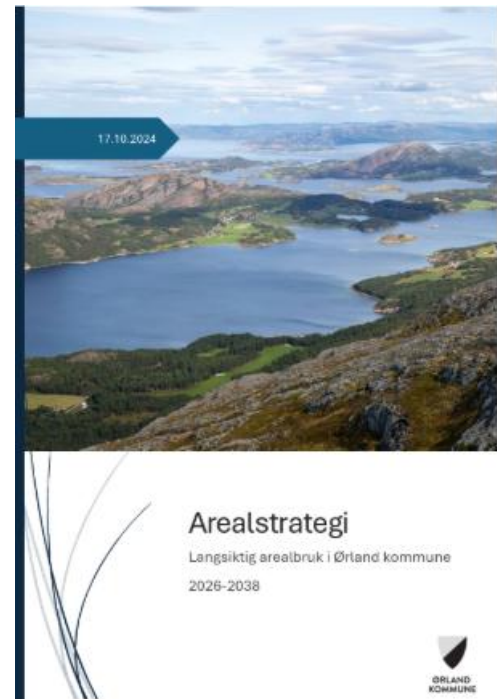
Kommunens arealstrategi er en langsiktig strategi som inngår som en del av kommuneplanens samfunnsdel, og legges til grunn for kommuneplanens arealdel. Den fastlegger prinsippene for kommunens arealforvaltning de neste 10-15 årene. Arealstrategien er viktig for å samordne bolig-, areal- og transportplanlegging, fremme næringsutvikling, redusere klimagassutslipp og redusere nedbygging av dyrka mark og natur.

Arealstrategien viser til at arealkrevende og ikke-personintensiv næring skal etableres i tilknytning til tilrettelagte næringsområder avklart i kommuneplanens arealdel. ABC-prinsippet skal legges til grunn for lokalisering av nytt næringsareal.

Arealstrategien viser videre til at Ørland kommune har store havområder og eksisterende næringer med stort potensiale som bør videreutvikles. Det skal utredes behov ved eksisterende og fremtidige akvakulturanlegg for aktuelle næringer, og gjøres en vurdering av om disse har nok egnet areal eller om det skal gjøres en planjustering rundt anleggene.

I forhold til havområder og forvaltning av strandsonen, presiserer strategien at havområder som bør vernes skal sikres gjennom arealformål i sjø og hensynssoner i kommuneplanens arealdel. I tillegg legges det generelle byggeforbudet innenfor 100-metersgrensa til sjø til grunn for arealstrategien. Byggegrense mot sjø kan angis i kommuneplanens arealdel der hovedregelen fravikes.

For tema natur, naturmangfold og friluftsliv, skal kommunen sikre at viktige natur- og friluftsområder opprettholdes og utvikles og begrense nedbygging, fragmentering og forurensning av disse områdene. Natur som er spesielt viktig for opptak av klimagasser og for klimatilpasning skal ivaretas og restaureres. Viktige beiteområder i utmark bør ivaretas og sikres mot nedbygging. Gjennom kommunedelplan for naturmangfold kartlegges kommunens naturområder og



Figur 3-1 Arealstrategi, Ørland kommune.



Figur 3-2 Markert område for Valsneset i arealstrategien.

naturmangfold. Disse skal sikres gjennom LNFR-områder og hensynssoner som innlemmes i kommuneplanens arealdel.

Kommunen vil videre begrense nedbygging, fragmentering og forurensning av kulturlandskap.

For Valsneset spesifikt, vises det til at det på Valsneset er større plasskrevende nærings- og industrivirksomhet. Det anslås at potensialet i regulert og avsatt næring/industri-formål er ca. 300 daa og at det er behov for mer areal til næring/industri-formål.

3.3.2. Strategisk næringsplan Ørland kommune 2025-2028

Næringsplanen er et strategisk dokument som legger grunnlaget for økonomisk utvikling og vekst i Ørland kommune. Planen skal bidra til å styrke lokalt næringsliv, tiltrekke nye bedrifter og investeringer, samt skape arbeidsplasser for innbyggerne.

Næringsutviklingsarbeidet skal sikre fremtidig verdiskapning. Strategisk næringsplan og kommuneplanens arealdel er nært knyttet sammen: Effektiv næringsutvikling krever god arealplanlegging. Kommunen skal sikre at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig areal tilgjengelig for næringsutvikling, samtidig som andre samfunnsbehov ivaretas.

I kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034 ble det vedtatt at kommunen skal være klimanøytral i 2034.

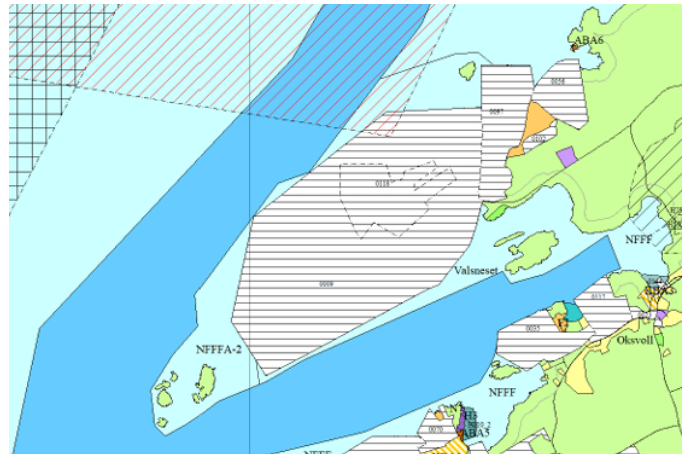
Ørland 2034 er klimanøytral

Derfor skal vi (strategi)	
A	Være en foregangskommune for hvordan en distriktskommune kan jobbe mot klimanøytralitet
B	Øke kompetansen i hele organisasjonen slik at vi kan stille ambisiøse klimakrav og ta i bruk klimagassreducerende løsninger i kommunale tjenester og prosjekt
C	Ivareta og restaurere natur som er spesielt viktig for opptak av klimagasser og for klimatilpasning
D	Samarbeide med Forsvaret, nasjonale og regionale myndigheter, forskningssamfunn, næringsliv og andre lokale aktører om kutt i klimagassutslipp og andre tiltak for å nå kommunens mål om klimanøytralitet
E	Være en motivator for grønn omstilling blant innbyggere og det lokale næringslivet gjennom formidling, kompetanseheving og forpliktende samarbeid
F	Være en pådriver for miljøvennlig forbruk og sirkulær økonomi
G	Arbeide med forsyningssikkerhet og bærekraftige løsninger innenfor strømforsyning samtidig som det tas hensyn til natur- og kulturlandskap, arts mangfold og reindrifts-områder
H	Sikre klimatilpasning gjennom langsiktig planlegging, med mål om å minimere økonomiske, miljømessige og sosiale konsekvenser av klimaendringer

Figur 3-3 Ørland kommunes strategi for klimanøytralitet. Kilde: Strategisk næringsplan.

3.3.3. Kommuneplanens arealdel (KPA) 2019-2031

Kommuneplanen ble vedtatt i 2019 og fastsetter at reguleringsplaner i området gjelder. Da Ørland og Bjugn kommuner ble sammenslått i 2020 ble gjeldende arealplaner videreført som kommunedelplaner. Disse planene er løst på ulike måter, med ulike plankart og bestemmelser. Det er behov for å gjøre en helhetlig vurdering av hvordan kommunens arealer kan brukes og utvikles på en mest mulig hensiktsmessig og bærekraftig måte, og Ørland kommune er derfor i gang med å utarbeide en helt ny arealplan for kommune; Kommuneplanens arealdel 2026-2038.

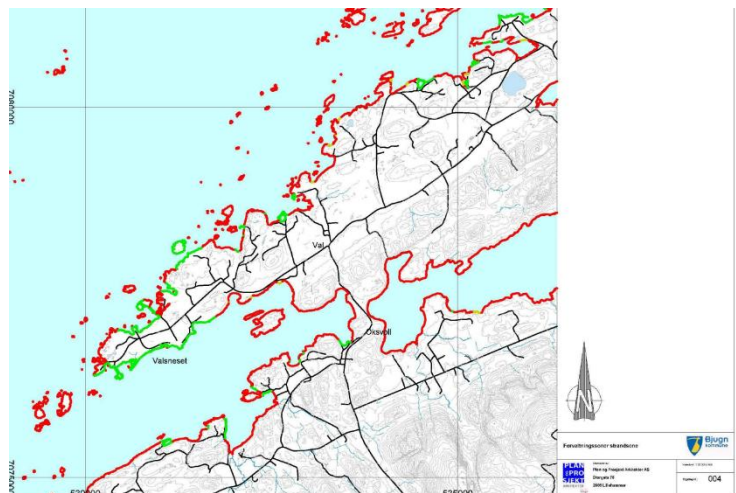


Figur 3-4 Utsnitt fra gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA).

Næringsnotat (grunnlag for ny kommuneplanens arealdel) viser til at det er stor interesse fra industribedrifter innenfor blå sektor for å etablere seg på Valsneset. En strategisk næringsplan for Ørland kommune vil være et viktig kunnskapsgrunnlag for kommuneplanens arealdel.

Strandsonenotat (grunnlag for ny kommuneplanens arealdel) viser til at aktiviteten og tilretteleggingen for sjømatnæringer på Valsneset er i fortsatt vekst, og at området blir omregulert for å få tilrettelagt mere areal til næringsformål. Å finne en måte å hensynta strandsonen på en god måte uten å stenge for utviklingen i kommunen, hvordan å differensiere strandsoneforvaltningen, vil være et sentralt tema i kommuneplanprosessen.

Notatet viser til at det er viktig at området forbeholdes industriell vekst og næringsutvikling. Samtidig som det også er viktig at det blir tatt landskapshensyn og at fjernvirkning og nærhet til jordbruks- og kystlandskap hele tiden må vurderes. Strandsonenotatet viser forvaltningssoner for strandsoner, der rød markering antyder restriksjoner til tiltak, gul markering antyder soner der tiltak er mulig og grønn markering antyder soner der tiltak er akseptabelt. For Valsneset er det vist mulighet for tiltak både på sørsiden og nordsiden av neset.



Figur 3-5 Forvaltningssoner for strandsoner. Kilde: Kommuneplanens arealdel 2019-2031, Strandsonenotat.

Planprogram for kommuneplanens arealdel:

Planprogram for kommuneplanens arealdel lå ute til høring vinter/vår 2025 med frist for innspill 30.04.2025.

Kopparn Utvikling AS har gitt innspill vedrørende utvikling av Valsneset.

Planprogrammet omtaler følgende om næringsareal:

For å oppnå mest mulig bærekraftig utvikling ved etablering av næring er det viktig å planlegge for rett virksomhet på rett sted. I kommuneplanens samfunnsdel ble det satt mål om at Ørland kommune skal bli klimanøytral. For å nå dette målet må man ta hensyn til hvilke arealer som settes av til næring og hvilke interesser de vil berøre, hvordan transportløsninger til og fra vil fungere både for persontransport og tungtrafikk, og om man kan legge til rette for god utnyttelse av ressursstrømmer gjennom å samle bestemte virksomheter.



Figur 3-6 Planprogram kommuneplanens arealdel 2026-2038.

Nye næringsområder må vurderes opp imot infrastruktur og samfunnsøkonomi, samt mulighet for å samordne energibruken gjennom energihøsting og utveksling av energioverskudd mellom forskjellige aktører.

Parallelt med kommuneplanarbeidet skal det utarbeides en strategisk næringsplan for Ørland kommune som vil være et viktig kunnskapsgrunnlag for kommuneplanens arealdel. Det vil være viktig å få avklart tidlig i prosessen hvilket arealbehov det er i de ulike delene av kommunen, og ikke minst hvilken type næring arealbehovet gjelder. Dette vil da danne grunnlaget for vurdering av nye næringsarealer.

3.3.4. Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034

Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034 beskriver en rekke mål for Ørland kommune. Følgende mål anses å være relevante for videre utvikling av Valsneset:

- Være klimanøytral innen 2034
- Steds- og næringsutvikling med utgangspunkt i stedets særpreg
- Legge til rette for klimavennlige transportmetoder tilpasset ulike behov i kommunen
- Videreutvikle næringer med sterkt potensiale i Ørland, som landbruk, blå næring og næringer knyttet til Forsvaret
- Legge til rette for godt samarbeid mellom kommunen og næringsaktører som støtter opp om lokal utvikling og verdiskaping
- Legge til rette for næringsareal ulike steder i kommunen, ut ifra næringens art
- Støtte opp under bærekraftig utvikling av nye og eksisterende næringer



Figur 3-7 Kommuneplanens samfunnsdel, Ørland kommune.

Kopparn Utvikling viser i sin uttalelse til rullering av kommuneplanens arealdel at videre utvikling av Valsneset er en av mange brikker som kan bidra til at kommunen kan nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Valsneset byr på mange muligheter: Området er kystnært og nært til kystfartsruter på sjøen, det er avstand fra boligbebyggelse, og det er forholdsvis lite høydeforskjell i terrenget. Kopparn Utvikling viser til at disse kvalitetene ikke finnes på andre områder i Ørland kommune.

3.3.5. Kommunedelplan for naturmangfold, Ørland kommune (2025)

Kommunedelplan for naturmangfold for Ørland kommune har følgende hovedmål:

- Naturmangfold og økosystemer i Ørland skal bevares og styrkes.

Kommunedelplanen har følgende delmål:

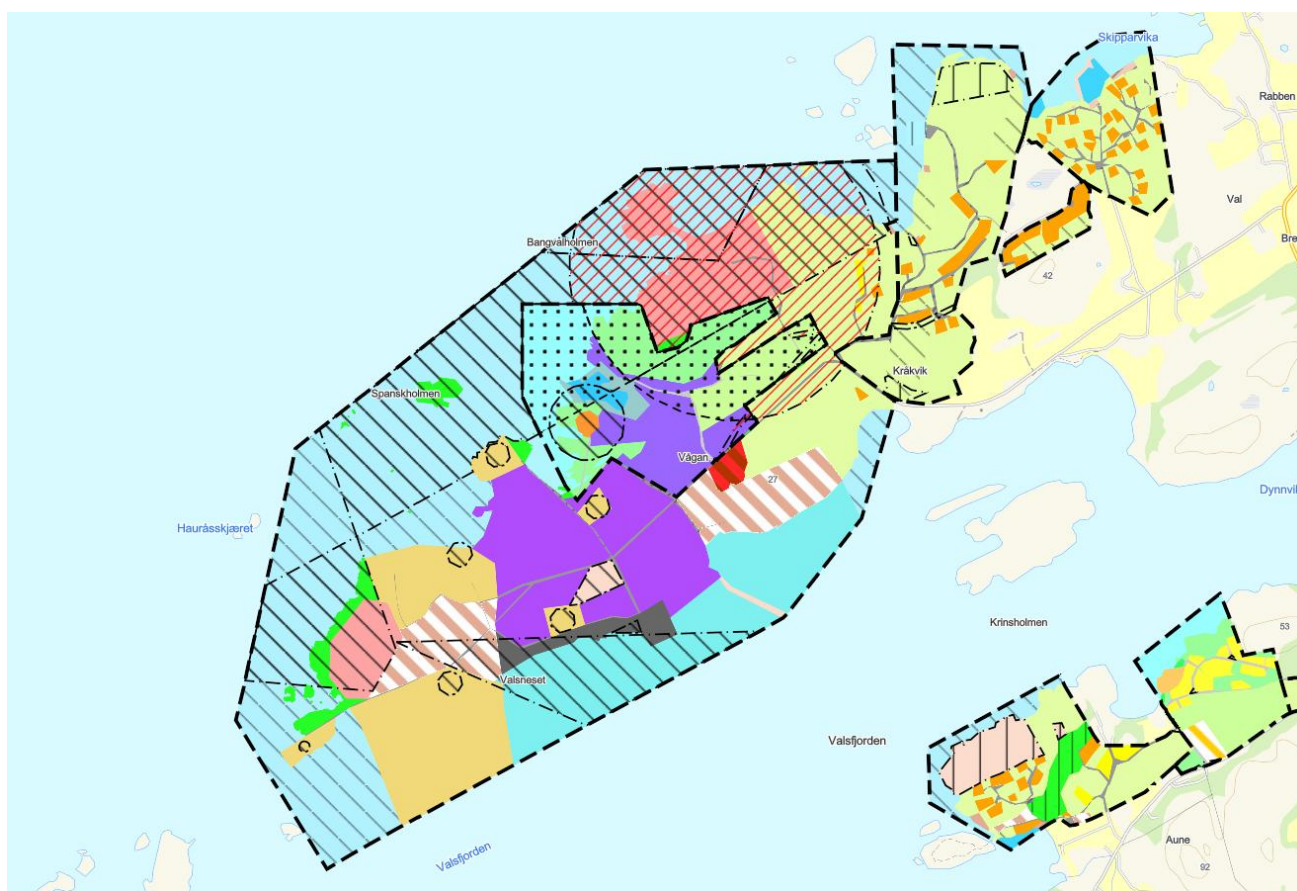
- Ivareta naturmangfoldet, naturområder og sammenhengen mellom dem gjennom kommunens arealplanlegging.
- Tydeliggjøre prioritering av naturmangfold i saksbehandling og skape mer forutsigbarhet.
- Øke kompetansen og kunnskapen om naturmangfoldet i forvaltningen og i befolkningen.

3.3.6. Gjeldende detaljreguleringsplaner

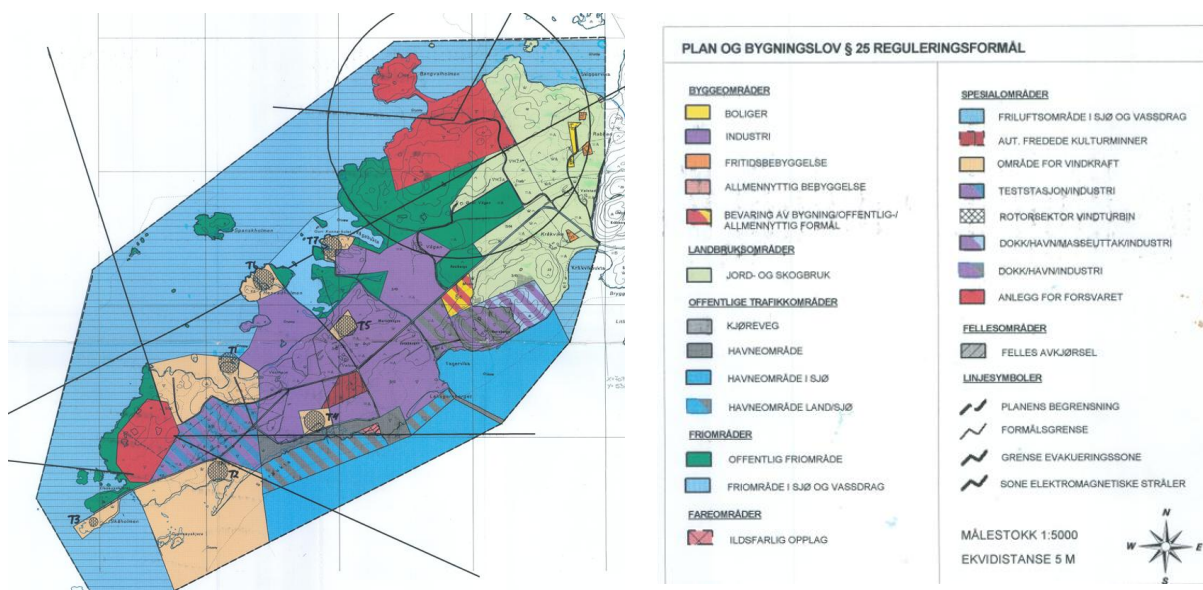
De aktuelle arealene på Valsneset inngår i reguleringsplan for Valsneset, planID. 1627_0009, vedtatt 19.6.2003 og reguleringsplan for Vågan, planID 1627_0118, vedtatt 21.06.2011.

Valsneset er regulert med formål som anlegg for forsvaret, kombinert formål (teststasjon, industri), vindkraft, havn, offentlig friområde, friluftsområde i sjø og industri.

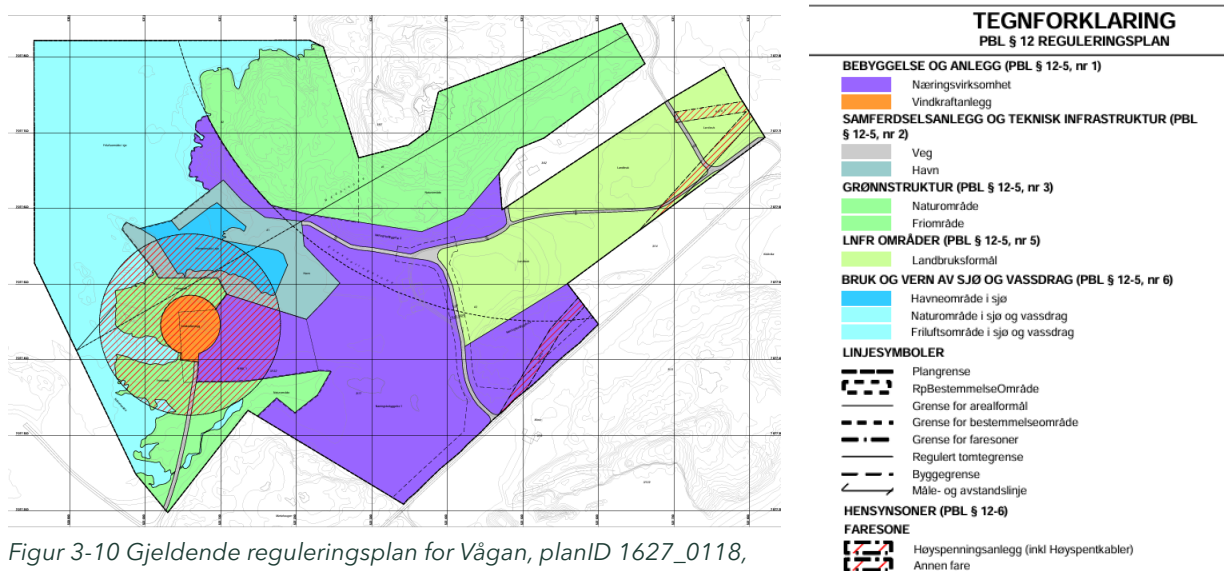
Det ble i 2017 startet arbeid med ny reguleringsplan for området, men planarbeidet ble ikke videreført til offentlig høring. I behandlingen av kommuneplanens arealdel (2019) ble arealbruk i dagens reguleringsplan derfor opprettholdt.



Figur 3-8 Gjeldende reguleringsplaner på Valsneset. Kilde: Kartinnsyn, Ørland kommune.



Figur 3-9 Gjeldende reguleringsplan for Valsneset planID. 1627_0009, vedtatt 2003.



Figur 3-10 Gjeldende reguleringsplan for Vågan, planID 1627_0118, vedtatt 2011. .

3.3.7. Pågående planer i området

- Rullering av kommuneplanens arealdel (KPA) for perioden 2026-2038. Arealstrategien for kommuneplanens arealdel ble vedtatt 19.12.2024. Frist for å komme med arealinnspill til KPA var 30.04.2025.
- Reguleringsplanprosess for hydrogenfabrikk og vindkraftverk.
- Dispensasjonssak for etablering av solkraftanlegg.

3.4. Andre planer og føringer

- Planstrategi for Ørland kommune 2024-2027
- Strategisk næringsplan Ørland kommune 2025-2028
- Kommunedelplan for naturmangfold, Ørland kommune. 2024.
- Kommunedelplan for kulturmiljø (2026-2036), Ørland kommune 2024.
- Kommunedelplan for klima og miljø, Ørland kommune 2024.
- Trøndelagsplanen 2019-2030
- Regional planstrategi for Trøndelag (2024-2027)
- Regional plan for arealbruk 2022-2030

4. Alternativet som skal utredes (alternativ 1)

4.1. Nullalternativet (sammenligningsgrunnlaget)

I henhold til Miljødirektoratets veileder M-1941 *Konsekvensutredning av klima og miljø*, skal nullalternativet beskrive den sannsynlige utviklingen av området dersom planen eller tiltaket ikke blir gjennomført. Nullalternativet skal brukes som sammenligningsgrunnlag for å vurdere hvilken konsekvens en plan eller et tiltak vil ha. Nullalternativet vil ofte være en framskriving av dagens situasjon. Enkelte ganger inkluderer nullalternativet vedtatte planer eller tiltak.

I dette prosjektet inngår følgende i nullalternativet:

- Beskrivelse av nåværende miljøtilstand. Dette er et bilde av dagens situasjon og dagens arealbruk, med bakgrunn i eksisterende kunnskap.
- Prosjekter som har fått tillatelse eller finansiering til utbygging

Nullalternativet inkluderer ikke:

- Gjeldende kommuneplanens arealdel
- Gjeldende reguleringsplaner som skal erstattes av nytt planforslag

4.2. Alternativ 1: Utvikling av industriområdene på Valsneset

Formålet med videre utvikling av Valsneset er:

- Havneutvikling
- Utvikling av industriområder
- Forbedre transport og mobilitet
- Sikre miljøvennlig utvikling, inkludert bruk av grønn energi
- Sikre areal for vern av naturområder, både på land og i sjø.

Alternativ 1 foreslår å lokalisere den nye havnen mot Valsfjorden, like vest for havne- og produksjonsanlegg til Mowi AS. Plasseringen gir god beskyttelse mot større bølger, og dermed mulighet for seilas med skip av betydelig størrelse og dypgang. Det er kort dybde til fjell, noe som gir betydelige fordeler med tanke på kvalitet på kaianlegg og utbyggingskostnader. Geotekniske vurderinger tilsier at kaifront må flyttes ut ca. 150 meter i forhold til dagens kystlinje.

Det er skissert ulike alternative løsninger til kaianlegg, med bakgrunn i funksjon, drift og kostnader. Masterplanen foreslår enten en flerbrukskai som er tilknyttet land langs hele kailengden, eller en kai med smal landforbindelse. Dette kan også ses på som et maksimum- og minimumsalternativ.

27

5. Konsekvensutredningen

5.1. Metode

Konsekvensutredningen skal gjennomføres i samsvar med fastsatt planprogram.

Utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse.

Utredningen skal få frem:

- Viktige miljø- og samfunnsverdier i de foreslåtte utbyggingsområdene
- Virkningene utbyggingen kan få for disse verdiene
- Hva som kan gjøres for å avbøte negative virkninger

Det foreslås å legge veilederen M-1941 *Konsekvensutredning av klima og miljø* (Miljødirektoratet, 2023) til grunn for konsekvensutredningen. Metodikken sier noe om hvordan de ulike miljøtemaene skal kartlegges, verdsettes og hvordan påvirkning skal vurderes. Metodikken sier også noe om hvordan konsekvenser skal sammenstilles og presenteres. For tema som ikke inngår i M-1941 brukes annen anbefalt metodikk. Sammenstillingen av konsekvensutredningen skal presentere:

- Verdier og viktigste utfordringer innenfor planområdet/tiltaksgrensen og influensområdet
- Påvirkningen planen eller tiltaket vil medføre
- Konsekvensen planen/tiltaket har for de ulike fagtemaene
- Usikkerhet ved utredningen
- Rangering av alternativer

Sammenstillingen skal gjøres av fagkyndig og være kortfattet og presentere det som anses som beslutningsrelevant.

Tema som ikke omfattes av M-1941 vil følge hensiktsmessig metodikk/metode for sine fag og utredninger.

En viktig del av utredningsarbeidet vil også være å finne riktige og gode avbøtende tiltak for å redusere de miljøpåvirkningene tiltaket medfører.

5.2. Tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

For de aller fleste utredningstemaene vil det bli utarbeidet egne fagrapporter. Der det ikke utarbeides egne fagrapporter, vil temaet bli omtalt i planbeskrivelsen eller i egne fagnotater. Nedenfor gis en oppsummering av hvilke temaer som skal utredes eller undersøkes. Planens virkning for naturmangfold og vannmiljø / naturmangfold i vann skal vurderes ihht. naturmangfoldlovens §§ 8 -12 og vanndirektivets § 12.

Tabell 5-1 Oppsummeringstabell for alle temaer som skal utredes og/eller undersøkes.

Tema	Hovedmålet med utredningen	KU Ja/ Nei	Fagrapport /beskrivelse	Metode
Forholdet til gjeldende planer og føringer i kommunen	Redegjøre for hvordan planforslaget forholder seg til overordnende strategiske planer i kommunen, gjeldende reguleringsplaner og ny kommuneplanens arealdel.	Nei	Plan-beskrivelse	Beskrivelse
Naturmangfold	Frambringe kunnskap om verdifulle områder for tema naturmangfold og belyse konsekvensene av planforslaget.	Ja	Fagrapport	Registrering/kartlegging M-1941,
Vannmiljø og naturmangfold i vann	Frambringe kunnskap om vannmiljøet og verdifulle områder for tema naturmangfold i vann, og belyse konsekvensene av planforslaget.	Ja	Fagrapport	Registrering/kartlegging M-1941
Kulturmiljø	Skaffe kunnskap om viktige kulturhistoriske verdier i plan- og influensområdet, og belyse konsekvensene av planforslaget.	Ja	Fagrapport	M-1941
Friluftsliv	Få kunnskap om verdifulle områder for temaet og belyse konsekvensene av planforslaget. Vurdere om planen svekker eller bedrer de fysiske forholdene for trivsel, samvær og fysisk aktivitet.	Ja	Fagrapport	M-1941
Landskap	Beskrive landskapstype, overordnede karakteristiske trekk, visuelle kvaliteter, landskapskarakter m.m. Konsekvensene av planforslaget skal belyses. Nær- og fjernvirkning skal synliggjøres.	Ja	Fagrapport Illustrasjoner Nær- og fjernvirknings bilder	M-1941
Naturressurser	Frambringe kunnskap om verdifulle områder for tema naturressurser og belyse konsekvensene av planforslaget, herunder omfang av varig og midlertidig beslag av dyrkamark og innmarksbeite.	Ja	Fagrapport	V712, M-1941
Matjord	Utarbeidelse av matjordplan i tråd med «Veileder til matjordplaner i Trøndelag».	Nei	Matjordplan	Veileder til matjordplaner i Trøndelag
Støy	Støyberegninger skal belyse støy i og ved bolig.	Ja	Fagrapport	T-1442/2021, M-1941
Forurenset grunn	Eventuell forekomst av forurenset grunn innenfor planområdet skal vurderes.	Ja	Fagrapport	M-1941 Skribebordsundersøkelse
Klimagassutslipp, transport og materialbruk	Klimagassutslippet for tiltaket skal beregnes.	Ja	Fagrapport	M-1941 Klimagassberegninger
Flom/hydrologi/bølgepåvirkning	Flomfare, bølgepåvirkning og krav til sikkerhet skal vurderes. Tilpasning til forventede	Nei	Fagrapport	Flomberegninger og beregning av

	klimaendringer skal vurderes.			bølge- påvirkning.
Havnivåstigning og stormflo	Havnivåstigning, stormflo og krav til sikkerhet skal vurderes. Tilpasning til forventede klimaendringer skal vurderes.	Nei	Fagnotat	Kartverket.no NVEs retningslinjer.
Grunnforhold geoteknikk	Geotekniske forhold innenfor tiltaksområder skal vurderes og kartlegges. Områdestabilitet skal vurderes.	Nei	Fagrapport	Supplerende grunnundersøkelser og kartlegging. NVEs veileder og retningslinjer.
Veg og trafikk	Trafikkmessige forhold langs strekningen vurderes. Vurdering av kapasitet på kommunal veg og vurdere om tiltaket utløser behov for oppgradering. Belastning på fylkesveg skal vurderes.	Nei	Fagnotat	Trafikk- vurderinger. Tilstands- vurdering dagens vei.
Arealbruks- endringer og andre lokale og regionale virkninger	Synliggjøre hvordan endrede forutsetninger for å utnytte arealer kan gi nye muligheter eller begrensninger for befolkning og næringsliv lokalt og/eller regionalt. Konsekvenser for næringslivet skal vurderes.	Nei	Beskrivelse	Beskrivelse
Massehåndtering og masselager	Avklare behov for permanent masselager samt volum og kvalitet av massene. Vurdere behov for volum steinmasser til utfyllinger i sjø og etablering av nye næringsareal. Deponiområder for både mellomlagring og permanent plassering av masser skal vurderes.	Nei	Beskrivelse	Beregning Beskrivelse
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Vurdere og beskrive energibehov og hvordan planforslaget kan bidra til å løse energitutfordringene på Valsneset/i kommunen.	Nei	Beskrivelse	Beregning Beskrivelse
Skipstrafikk og farled	Avklare sjøtrafikkareal og bruksområder for sjøtrafikken, vertikal og horisontal klaring ved farvannskryssinger samt bruksområder for sjøtrafikken.	Nei	Fagrapport	Farleds- normalen
Vann, avløp, overvann (VAO)	Vurdere behov og kapasitet for vann, brann-/slokkevann, kummer, privat avløp, overvann osv.	Nei	Fagnotat og VAO- rammeplan	VA-norm (Ørland kommune)
Strandsone	Vurdere planens virkninger i forhold til 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag	Nei	Beskrivelse	Fagrapporter for Naturmangfold, landskap, friluftsliv etc.
EKOM – radar, luftfarts- installasjoner	Avklare eventuelle konsekvenser for forsvarrets interesser, inkludert kampflybasen på Brekstad.	Nei	Beskrivelse	Beskrivelse
Forsvarets	Vurdere planens virkninger i forhold	Nei	Beskrivelse	Beskrivelse

interesser	til forswarets interesser, påvirkning på forsvarsanlegg, telekom-signaler og radaranlegg. Avklare Forsvarets arealbehov.			Møter med Forsvaret
------------	--	--	--	---------------------

5.3. Miljøoppfølging

Det skal utarbeides en plan for ytre miljø (Miljøplan), som er et sentralt dokument for å ivareta miljøverdier i prosjektet. Miljøplanen identifiserer miljømål fastsatt i nasjonale lover og forskrifter, allmennhetens interesse og informasjonsbehov for bærekraftig utvikling ut over lovpålagte krav, og prosjektets behov for å ivareta miljøhensyn på en systematisk måte.

5.4. Risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en egen ROS-analyse for Valsneset, i samsvar med krav i plan- og bygningsloven § 4- 3. Analysen skal i hovedsak følge metode beskrevet i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sitt temahefte «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, april 2017».

Til grunn for analysen legges fagnotater og fagrapporter til grunn. Øvrige temaer som kan være relevant for risiko og sårbarhet i henhold til direktoratets sjekkliste, skal vurderes og kvitteres ut. Det er foretatt en foreløpig gjennomgang av sjekkliste for identifisering av uønskede hendelser iht. DSBs veileder for ROS-analyser:

Tabell 5-2 ROS sjekkliste iht. DSBs veileder for Valsneset næringsområde.

TEMA	UØNSKEDE HENDELSER	AKTUELT?	
		Ja/Nei	Nei (begrunnes her)
Natur-hendelser	Ekstremvær		
	Storm og orkan (kraftig vind)	Ja	Planområdet ligger utsatt til mot storhavet
	Lyn- og tordenvær	Nei	Ikke spesielt utsatt område
	Flom		
	Flom i store vassdrag (nedbørsfelt > 20 km ²)	Nei	Utbyggingsområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom.
	Flom i små vassdrag (nedbørsfelt < 20 km ²)	Nei	Utbyggingsområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom.
	Urban flom/overvann	Nei	Planområdet ligger ikke i tilknytning til urbane områder. Overvann innenfor planområdet skal håndteres,
	Stormflo i kombinasjon med havnivåstigning/tidevannsflom	Ja	Planområdet ligger utsatt til ved stormflo.
	Erosjon (langs vassdrag og kyst)	Ja	Erosjon mot sjø kan være aktuelt.
	Skred og grunnforhold		
	Skred i bratt terreng Løsmasseskred (jordskred) Flomskred Snøskred Sørpeskred Steinsprang/steinskred	Nei	Ikke aktuelt for planområdet
	Fjellskred (med flodbølge som mulig følge)	Nei	Ikke aktuelt
	Kvikkleireskred (i områder med marine avsetninger)	Ja	Det er registret noe sprøbunnsmaterialer og potensial for kvikkleire i de gjennomførte grunnundersøkelser innenfor planområdet.
	Ustabile grunnforhold (setningsskader på grunn av bevegelse i grunnen, redusert grunnvannsstand, jordsig etc)	Nei	Mest sannsynlig ikke aktuelt. Sjekkes ut i forbindelse med grunnundersøkelser.
	Bruddkant på steinbrudd	Nei	Mest sannsynlig ikke aktuelt. Bruddkant skal sikres iht. regelverk.
	Skog- og lyngbrann		
	Skogbrann	Nei	Lite skog i området.
	Lyngbrann	Ja	Kystlynghei innenfor området.
Store ulykker	Transport		
	Ulykker i næringsområder med samlokalisering av flere virksomheter som håndterer farlige stoffer og/eller farlig avfall.	Ja	MOWI har tankanlegg for gass
	Større ulykker (veg, bane, luft, sjø)	Ja	Tiltaket omfatter både transport til sjøs og langs veg.
	Næringsvirksomhet/industri		
	Utslipp av farlige stoffer som følge av tiltaket	Ja	Transport på vei og i forbindelse med havn

	Akutt forurensning som følge av tiltaket	Ja	Transport på vei og i forbindelse med havn
	Brann, eksplosjon i industri (tankanlegg, oljeterminal, LNG-anlegg, raffineri) som følge av tiltaket Storulykkeforskriften.	Ja	Tankanlegg for gass innenfor området.
	Brann		
	Brann i transportmiddel (veg, bane, luft, sjø)	Ja	Transport på vei og i forbindelse med havn
	Brann i bygninger og anlegg (sykehus, sykehjem, skole, barnehage, idrettshaller/tribuneanlegg, asylmottak, fengsel/arrest, hotell, store arbeidsplasser, verneverdig/fredet kulturminne). Gjelder tilgang for nødetater, slokkevann etc.	Nei	Planforslaget planlegger ikke/omfatter ikke slik type bebyggelse.
	Eksplosjonsfare fra industrivirksomhet og tankanlegg i nærområdet.	Ja	MOWI har tankanlegg for gass
Andre uønskede hendelser	Medfører tiltaket svikt i kritiske samfunnsfunksjoner/infrastrukturer		
	Dambrudd	Nei	Ikke relevant for planområdet.
	Distribusjon av forurenset drikkevann	Nei	Ikke relevant for planområdet
	Bortfall av energiforsyning, fjernvarme	Nei	Bortfall av kritisk infrastruktur vil potensielt kunne skape store ulemper for ethvert område og enhver virksomhet. Planområdet rommer ikke kritisk infrastruktur.
	Bortfall av telekom/IKT	Nei	Se over
	Svikt i vannforsyning	Nei	I forbindelse med tiltaket, vil deler av eksisterende ledningsnett tilpasses/flyttes/endres. Det forutsettes dialog med Ørland kommune i forbindelse med reguleringsplan og byggeplan. Vurderes i forbindelse med VAO-plan.
	Svikt i brann-/slokkevann	Nei	I forbindelse med tiltaket, vil deler av eksisterende ledningsnett tilpasses/flyttes/endres. Det forutsettes dialog med Ørland kommune i forbindelse med reguleringsplan og byggeplan. Vurderes i forbindelse med VAO-plan.
	Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering	Nei	I forbindelse med utvikling av planområdet, vil deler av eksisterende ledningsnett tilpasses/flyttes/endres. Det forutsettes dialog med Ørland kommune i forbindelse med reguleringsplan og byggeplan.
	Svikt i fremkommelighet for personer og varer	Nei	Forutsetter tilgjengelig adkomst til områdene i forbindelse med anleggsfaser.
	Svikt i nød- og redningstjenesten	Nei	Se over
	Terrormål/sabotasje	Ja	Militær virksomhet i området. Kraftforsyning. Havn vil kunne være et aktuelt terrormål.

6. Planprosess, medvirkning og framdrift

6.1. Prosess hittil og oppstartsmøter med Ørland kommune

Tiltakshaver har hatt dialog med grunneiere, Ørland kommune, regionale myndigheter og andre interessenter. Masterplanen er et resultat av bred dialog med markedet.

Tiltakshaver har hatt to oppstartsmøter med Ørland kommune, hhv. 11.09.2025 og 13.11.2025 (oppfølgingsmøte). Dette har lagt til rette for en prosess for å vurdere omfanget av nye næringsarealer og en drøfting av sentrale naturområder og jordbruksareal som skal vurderes i planen. Det har også vært gjennomført avveininger av omfanget av behovet for utfyllinger i sjø. Resultatet av prosessen er at tiltakshaver nå ikke foreslår utfyllinger i sjø vest og nord for selve Valsneset, og at fyllinger i sjø kun blir foreslått i tilknytning til etablering av kai. På bakgrunn av prosessen med Ørland kommune, og forutsetninger i kommunenes ulike overordnede styringsdokumenter, foreslås det en intakt strandsone både nord og vest på selve Valsneset. Omfanget av det som skal vernes, særlig i vestre deler av planområdet, foreslås utredet og at planprosessen finner en balanse mellom areal til næringsutvikling og natur- og jordbruksarealer til bevaring.

6.2. Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram

Det er gjennomført oppstartsmøte med Ørland kommune 11.09.2025, med oppfølgingsmøte 13.11.2025. Referatet er datert 28.11.2025. Ørland kommune anbefaler oppstart av planarbeid.

Planprogrammet ble behandlet i Ørland kommunestyre 09.12.2025 og vedtatt å kunne legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtak:

Planutvalget har i møte 09.12.25, sak 25/071, fattet følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 vedtar planutvalget at planarbeidet for Valsneset næringsområde (planid 5057202504) kan igangsettes.

Planprogrammet skal etter høring stadfestes av Ørland kommune, med eventuelle endringer som følge av innkomne merknader.

Planprogrammet sendes på offentlighøring samtidig med varsling av planoppstart, med høringsfrist 10. februar 2026.

Regionale og statlige myndigheter, direkte berørte og andre med interesser i området tilskrives særskilt, herunder Statsforvalter, Sametinget, fylkeskommunen (kulturminneavdeling, samferdsel og vannmiljø) og NVE. Ørland kommune utarbeider varslingsliste.

Forslagsstiller inviterer i denne oppstartsperioden til informasjonsmøte, tentativt den 22. januar 2026. Sted og tidspunkt for dette møtet vil bli annonsert på kommunens hjemmesider.

6.3. Informasjon og medvirkning

Medvirkning skal knytte planarbeidet på Valsneset sammen med omverdenen gjennom dialog, samhandling og involvering. Kopparn Utvikling AS ønsker god dialog med kommunen, høringsinstanser, grunneiere og aktuelle aktører – både nåværende og fremtidige.

Det er ønskelig med en åpen planprosess, med gode muligheter for medvirkning fra alle interessentgrupper. Det legges opp til en koordinert prosess med Ørland kommune for å sikre en god ivaretagelse med planmyndighet og andre interessenter. Det skal vurderes å etablere en samrådsgruppe med representanter for ulike interesser før planforslaget ferdigstilles og som bistand i konsekvensutredningen.

Fremdrift kommuniseres gjennom varsel om oppstart, planprogrammet, offentlige høringer, på nettsider, på informasjonsmøter etc.

Det planlegges følgende arenaer for medvirkning og kommunikasjon:

- Varsel og kunngjøring
- Regionalt planforum
- Informasjonsmøter/åpne møter
- Politiske møter
- Særmøter/dialogmøter

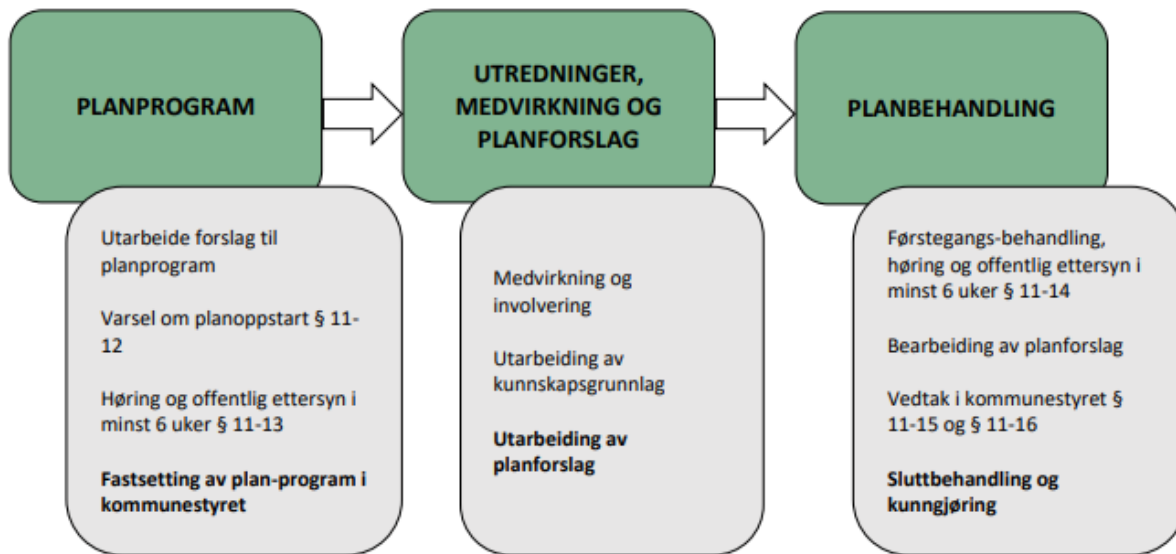
Prioriterte grupper for medvirkning og dialog vil være:

- Aktører på Valsneset – nåværende og fremtidige
- Forsvaret
- Grunneiere, innbyggere
- Interessegrupper/organisasjoner
- Barn og ungdom
- Offentlige myndigheter
- Næringsliv
- Politikere

6.4. Offentlig høring av planforslaget

I tråd med plan- og bygningsloven § 3-7 skal planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn. Berørte parter og myndigheter, aktører, grunneiere, rettighetshavere, naboer/gjenboere, lag og foreninger, regionale og statlige planmyndigheter mfl. vil bli varslet.

Offentlig ettersyn skal kunngjøres i avisa Fosna-Folket. Plandokumentene vil bli lagt ut på nettidene til Asplan Viak og Ørlandet kommune.



Figur 6-1 Visuell fremstilling av planprosessen

6.5. Sluttbehandling og vedtak

Vedtatt reguleringsplan kunngjøres med brev til berørte parter og på ovenfor nevnte hjemmesider. Klagefrist er tre uker.

7. Framdriftsplan

Tentativ fremdriftsplan for reguleringsplan Valsneset næringsområde:

	2025		2026				2027			
	Kv.3	Kv.4	Kv.1	Kv.2	Kv.3	Kv.4	Kv.1	Kv.2	Kv.3	Kv.4
Oppstart og planprogram										
Oppstart av planarbeid										
Utarbeide forslag til planprogram										
Høring og offentlig ettersyn av planprogram, varsel om oppstart										
Høringsuttalelser og bearbeide planprogram										
Planprogram fastsettes i kommunestyret										
Planforslag										
Konsekvensutredning										
Medvirkningsperiode										
Utarbeiding av planforslag										
1.gangs behandling av planforslag										
Høring og offentlig ettersyn av planforslag										
Høringsuttalelser og bearbeide planforslag										
Vedtak av planforslag i kommunestyret										

8. Vedlegg

- *Vedlegg 1: Planinitiativet, datert 07.07.2025*
- *Vedlegg 2: Referat fra oppstartsmøte 16.10.2025 og 13.11.2025, datert 28.11.2025.*
- *Vedlegg 3: Forslag til varslingsgrense.*

