



Asplan Viak AS
Bård Øyvind Solberg
Postboks 24
1301 Sandvika

Deres ref.

Vår ref.
25/2921 - 5Dato
28.11.2025**Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Valsneset næringsområde - planid 5057202504****Referat fra oppstartsmøte**

Planens navn	Detaljregulering for Valsneset næringsområde
PlanID	5057202504
Sted og møtedato	Brekstad 11.09.2025: Første oppstartsmøte Brekstad 13.11.2025: Oppfølgingsmøte
Gnr./Bnr.	Gnr./bnr. 3/20, 183, 185, 189, 192, m.m.
Saksbehandler	Erlend Aukan
Planinitiativ mottatt dato	09.08.2025

Forslagstiller

Navn	Kopparn Utvikling AS
Kontaktperson	Arne Martin Solli
Telefon	41552116
E-post	Arne.martin.solli@orland.kommune.no

Konsulent

Navn	Asplan Viak AS
Kontaktperson	Bård Øyvind Solberg
Telefon	90919489
E-post	Bard.solberg@asplanviak.no

Møtedeltakere		
Navn	Epost	Telefon
Erlend Aukan	Erlend.aukan@orland.kommune.no	48044952
Anne Marie Eian Valderaune	Anne.valderaune@orland.kommune.no	90657066
Ina Kristin Mittet	Ina.mittet@orland.kommune.no	41511668
Arne Martin Solli	Arne.martin.solli@orland.kommune.no	41552116
Rolf Roodbol	Rolf.roodbol@orland.kommune.no	41584109
Bård Øyvind Solberg	Bard.solberg@asplanviak.no	90919489
Ingrid Sæther	Ingridb.sather@asplanviak.no	41215275

Bakgrunn for planarbeidet / hensikten med planarbeidet

Bakgrunn for planarbeidet	Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for videre utvikling av Valsneset som nærings- og industriområde. Dagens reguleringsplaner er fragmenterte og utdaterte, og skal erstattes av en ny samlet plan. Deler av utarbeidet masterplanen fra 2023 legges til grunn for planinitiativet, og peker på behovet for en helhetlig plan som kan ivareta både havneutvikling, industriutbygging, energiproduksjon og logistikk, samtidig som hensyn til natur, friluftsliv og Forsvarets interesser avklares. Overordnede mål for reguleringsprosessen inkluderer lokal industriutvikling, effektivisering av logistikkjeden, klima- og miljøgevinster, og overføring av gods fra vei til sjø. Formålet med å videreutvikle havneområdet på Valsneset er: - Kaiutvikling: Utbygging av kaianlegg, inkludert vurdering av kaitype og tilhørende infrastruktur. - Næringsområder: Utvikling av industri- og logistikkområder rundt kaien 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.
Hovedformål	Næringsbebyggelse, kombinert industri og lager, vindkraftverk, solkraftanlegg (energiproduksjon), bebyggelse og anlegg kombinert, havn, kai, kjøreveger, steinbrudd/masseuttak, m.m.

Andre formål	Naturområde – grønnstruktur, skytefelt eller øvingsområde, LNFR, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, havneområde i sjø m.m.
--------------	--

Planens avgrensning

Plantype	Forslagsstiller vurderer detaljregulering som mest hensiktsmessig, men ser behov for en viss fleksibilitet, med et detaljeringsnivå som på enkelte punkter nærmer seg en områderegulering. Planavdelingen mener at områderegulering vil være mest hensiktsmessig, bl.a. gitt planområdets størrelse og ønsket fleksibilitet. Planavdelingen fremhevet at en utfordring ved en fleksibel detaljregulering er risikoen for at det åpnes for utbygging uten at nødvendige virkninger for natur, miljø og samfunn blir godt nok avklart. Planavdelingen foreslo områderegulering med plankrav (krav om detaljregulering). Dersom det velges detaljregulering, opplyser planavdelingen at planen må ha tilstrekkelig detaljeringsnivå og tydelige bestemmelser som styrer videre utvikling. Forslagsstiller og planavdelingen ble enige om detaljregulering, forutsatt at planen detaljerer i tilstrekkelig grad, og styrer hvilke typer virksomhet på tillates på de ulike arealene. <u>Vurdering etter oppfølgingsmøte og nytt oversendt materiale:</u> Plantype ble diskutert på nytt i oppfølgingsmøte den 13.11.2025, der Ørland kommune konkluderte med at detaljreguleringsplan var ønsket som plantype.
Planavgrensning	Planinitiativet opplyser at ny plan skal erstatte gjeldende reguleringsplaner med planid 16270009 og 16270118. Foreslått planavgrensning dekker imidlertid ikke hele planområdet til de eksisterende planene. Planavdelingen anbefaler at planavgrensningen følger gjeldende reguleringsplaner med planid 16270009 og 16270118. På den måten vil eksisterende reguleringsplaner erstattes i sin helhet, og planverket oppdateres. Gjeldende reguleringsplaner må da oppheves. - Forsvarets skytefelt (nordøst) er ikke tatt med i foreslått planavgrensning. Plankonsulent begrunner dette med at området ikke er relevant for deres plan og derfor ikke ønskes utredet. Planavdelingen mener imidlertid at skytefeltet bør inngå, ettersom det ligger innenfor gjeldende reguleringsplaner som nå skal erstattes, og videre gir mulighet til å foreta en samlet, helhetlig vurdering av arealbruken.

	Planavdelingen ber om at kommunal veg Valsnesveien inngår i planavgrensningen. Vegen er smal og har bruksklasse 10, og tiltak vil utløse behov for utbedring, samt økt aksellast/bruksklasse. Planavdelingen mener at planavgrensningen må trekkes fram til fylkesveg. Kryss, samt bussholdeplass ved kryss, må inkluderes. Planavgrensningen må også ta høyde for ny kai. Det bør legges inn en buffer mellom kai og plangrense, som bl.a. ivaretar behovet for manøvreringsareal ved fartøys inn- og utseiling. <u>Vurdering etter oppfølgingsmøte og nytt oversendt materiale:</u> Forslagsstiller har oversendt ny planavgrensning som er i tråd med tilbakemeldinger gitt i oppstartsmøtet.
Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	Reguleringsplaner med planid 16270009 og 16270118 vil oppheves/erstattes.

Gjeldende plangrunnlag for området

Kommuneplanens arealdel	Bjugn 2019 - 2031
Reguleringsplan	16270009 – Valsneset 16270118 - Vågan
Pågående planarbeid	Reguleringsplanprosess for hydrogenfabrikk og vindkraftverk. Revidering av kommuneplanens arealdel. Dispensasjonssak for etablering av solkraftanlegg (gnr./bnr. 3/17)

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	Planinitiativet inngår i vedlegg I i KU-forskriften, og utløser krav om konsekvensutredning med planprogram. Plankonsulent foreslår følgende KU-tema: - Naturmangfold - Vannmiljø - Kulturmiljø - Friluftsliv - Landskap - Naturressurser - Støy - Forurensset grunn - Klimagassutslipp - Flom/hydrologi/bølgepåvirkning (fortrinnsvis ny dypvannskai) - Grunnforhold/geoteknikk Planavdelingen er enig, men mener også at følgende må konsekvensutredes: - Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger - Beredskap og ulykkesrisiko I tillegg må følgende KU-tema suppleres: - Flom/hydrologi/ bølgepåvirkning: Havnivåstigning og stormflo bør også inngå i utredningen. Utredningen må utvides til å ikke kun omfatte dypvannskai. Dagens arealbruk må inngå i én av alternativene som skal utredes i KU. Dette begrunnes med at gjeldende planer er utdaterte og ikke tilstrekkelig utredet. <u>Planprogram:</u> Forslagsstiller skal utarbeide planprogram. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. - Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. - Frist for høring av forslag til planprogram skal være minst 6 uker, jf. forskrift for konsekvensutredninger. <u>Vurdering etter oppfølgingsmøte og nytt oversendt materiale:</u> Forslagsstiller har sendt inn utkast til planprogram, hvor ovennevnte temaer er tatt inn i utredningsprogrammet. Dagens arealbruk inngår som en del av 0-alternativet (referansealternativet).
--	---

Viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Planfaglige vurderinger Generelle bemerkninger	Valsneset har betydelige naturverdier, samt viktige landskaps-, frilufts- og landbruksverdier som må tillegges stor vekt, og vil legge premisser for videre utvikling av Valsneset. - Det anbefales å unngå utfylling i sjø. Dersom man likevel går videre med utfylling i sjø, bør omfanget begrenses mest mulig. - Utbyggingsformål, samt eventuelle rigg- og anleggsområder, bør søkes lokalisert på annet areal enn dyrka mark og viktige/sårbare naturtyper. - Det er stor sannsynlighet for innsigelser dersom utbyggingsformålene ikke begrenses. - Det anbefales å sende planinitiativet til regionalt planforum for nærmere drøfting og innhenting av innspill fra regionale og statlige myndigheter, etter oppstart er varslet. Behov for næringsareal bør vurderes opp mot tilgjengelig næringsareal ellers i kommunen. Planavdelingen vurderer at en full utbygging, slik planinitiativet og masterplanen legger opp til, vil være svært utfordrende og innebære betydelige interessekonflikter. I oppstartsmøtet signaliserte forslagsstiller vilje til å begrense omfanget, blant annet ved å vurdere en «nord-sør»-løsning, hvor utbyggingsformål primært samles sør i planområdet. Etterskrift: • Det ble ikke tid til å diskutere alternative løsninger for utbygging i oppstartsmøtet. Planavdelingen mener likevel at tiltakene, slik de framgår av planinitiativet og masterplanen, må begrenses betydelig for å redusere konfliktnivå og unngå innsigelser. Planavdelingen mener en nord-sør-løsning kan være hensiktsmessig. • Forslagsstiller bes utarbeide et nytt dokument som begrenser utbyggingsområder i nord og reduserer utfylling i sjø. Dokumentet skal legges til grunn for et nytt avklaringsmøte og følge varslingsmaterialet. Etterskrift: Det bør utarbeides miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (MOP). Viktig at det er tydelig kobling mellom utredningene og plandokumentene. Må vises til utredningene i planbeskrivelsen. Avbøtende tiltak må sikres i bestemmelser og plankart. <u>Vindkraft:</u> Det må tas stilling til at dagens vindturbiner har tidsbegrenset konsesjon, og at det er usikkert om fornyet konsesjon vil være
---	--

	aktuelt etter utløpstiden. Reguleringsplanen må likevel ta høyde for eksisterende situasjon. Det må avklares i prosessen hvordan dette best håndteres planfaglig. <u>Kaianlegg:</u> Ulike kaityper skal utredes. Forslagsstiller ser på minimum-/maksimalalternativ. Ev. opparbeide minimumssituasjon med mulighet for utvidelse. Reguleringsplan må ta utgangspunkt i planens ytterste konsekvens, også for kaianlegg. Hvor stort areal som vil være nødvendig til kai og havneanlegg, herunder behovet for steinmasser og eventuelle utfyllinger, må avklares i den videre planprosessen. I tillegg må tilknytning til dagens havn og sidearealer utredes nærmere. Planavdelingen påpeker at det er viktig å lande på kailøsning som på best mulig vis ivaretar hensyn til naturmangfold, landskap, friluftsliv og landbruk. Arealbeslag som følge av bakland (lagring av varer/utstyr ifm. sjøtransport) må inngå i vurderingen. <u>Vurdering etter oppfølgingsmøte og nytt oversendt materiale:</u> Forslagsstiller har sendt over forslag til planprogram og ny planavgrensning i forbindelse med oppfølgingsmøtet. Forslagsstiller mener planprogrammet viser et plangrep som reduserer omfang av utfylling i sjø, og som har et større fokus på vern av naturverdier - spesielt for sjøområdene nord for Valsneset. De sørlige arealene prioriteres for utvikling. Planavdelingen anser fortsatt omfanget av foreslåtte utbyggingsareal og inngrep som stort, og forventer at resultater fra konsekvensutredninger vil legge føringer for endelig arealbruk.
Eventuelle føringer fra KPA	Krav i KPA om 10 % grøntareal på næring. KPA § 5 Strandsone: <i>Der reguleringsplan er vedtatt uten at det er konkret vedtatt en byggegrense mot sjø, går byggegrense mot sjø i arealformålsgrensen for det enkelte utbyggingsområdet. Dette leddet gjelder ikke for følgende reguleringsplaner: 16270078 Berget Hytteområdet, 16270072 Dybfestvåg havn, 16270039 Karlestrand gård, 16270094 Leikvang hytteområdet, 16270055 Mølnargården, 16270022 Tønnevik, 16270009 Valsneset, 16270118 Vågan.</i>
Landskap og omgivelser	Valsneset er et delvis utbygd industri- og energiproduksjonsområde, samtidig som det har store natur- og kulturlandskapsverdier. - 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. - Synliggjøre ulike alternativer. - Inngrepsfrie områder skal sikres i plankart.
Naturmangfold	Valsneset med tilhørende strandsone, sjøområder og holmer utgjør et svært verdifullt naturområde i kommunen. - Rik strandengflora, gammel slåttemark, områder med kalkrik grunn - Trekkorridor for fugl - Store arealer med kystlynghei - Modellert bløtbunnsområder (nasjonal verdi) som er særlig sårbare for inngrep (mudring, utfylling, moloer, osv.). Naturmangfold blir et kjernepunkt i planprosessen. Det må utredes for både anleggs- og driftsfase, på sjø og land, flora og fauna. - Må foretas artsregistrering på land og i sjø. - Utbyggingsformål, samt eventuelle rigg- og anleggsområder, bør ikke lokaliseres på viktige/sårbare naturtyper.
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger, matjordplan	- Registrert dyrka og dyrkbar jord, samt innmarksbeite, innenfor planavgrensningen. - Areal til utbyggingsformål bør løses slik at omdisponering av dyrka jord minimeres. Innmarksbeiter og områder registrert som dyrkbar jord må også inngå i denne vurderingen. - Selv om mye jordbruksareal anses som omdisponert i gjeldende reguleringsplaner, er ny regulering å anse som en ny planprosess, og må vurderes på nytt. Tidligere omdisponert jordbruksareal må inngå i KU. - Ved omdisponering (permanent og midlertidig) av dyrka jord er det krav om matjordsplan (ikke del av KU). - o Matjordsplan skal utarbeides i tråd med «Veileder til matjordplaner i Trøndelag». Forslag/rammer til matjordplan skal være en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. - o Det skal utarbeides reguleringsbestemmelser som sikrer at det blir gjennomført kompensierende tiltak i henhold til matjordplanen.
Kulturlandskap og kulturmiljø	Det er registrert og regulert kulturminne (gravfelt). Kulturminnet er fjernet.

	Kan komme krav fra fylkeskommunen om arkeologisk registrering. Kommunen er kjent med at det er rester av bebyggelse fra tidligere bosetting på Valsholman. Kan være tegn på at det har vært aktivitet i området, og at det kan finnes mer.
Trafikk og transport	- Vurdering av kapasitet på kommunal veg. Lasteevne og bredde. Tiltak vil utløse behov for å oppgradere veg (utbedring, bruksklasse). - Skal utarbeides trafikknotat. - Forsvaret benytter dypvannskai i Orkanger. Her er det begrensninger pga. fergetransport, og transporten er derfor mer fordelt. Kan forventes å være mer intens dersom Forsvaret benytter Valsneset i stedet. - o Belastning på fylkesveg må inngå i trafikknotatet. - o Det er gitt dispensasjon for etablering av busslomme i Valskrysset. Hensikten er tryggere skoleskyss. Kan ferdes barn og unge langs veg. - Skipstrafikk/farled må utredes.
Friluftsliv og nærmiljø	- Store deler av området er kartlagt som svært viktig friluftslivsområde. - Deler av Valsneset er regulert som friluftslivsområde i gjeldende planer. - KU må blant annet ta for seg hvordan tiltakene kan påvirke opplevelsesverdien for friluftsliv, landskapsopplevelsen, tilgjengelighet, støyyvurdering, osv. Avbøtende tiltak må sikres i plan. - Områder med viktige friluftslivsfunksjoner må sikres i plan. - Forslagsstiller stiller seg spørsmål om kartlegging av registrerte friluftsområder. Forslagstiller mener kartleggingen fra 2015 virker arbitrær, og at kunnskapsgrunnlaget må vurderes på nytt. Behov for ny kartlegging/registrering bør presiseres i planprogrammet. - Etterskrift: Begrunnelsen bak friluftsområdet fremgår av planbeskrivelsen for Vågan: <i>«(...) For det tredje oppleves og utnyttes de øvrige arealene vestover Valsneset i dag som et attraktivt og tilrettelagt friområde på grunn av utbyggingen av vindturbiner. Særlig har utbygging av veier og tilrettelegging av sitteplasser o.l. og det at folk vet at det er offentlige instanser som eier grunnen, gjort at Valsneset er i ferd med å utvikle seg til ett av kommunens</i>

	<i>mest benyttede friområder selv om formålene reguleringsmessig ikke er friområder.»</i>
Vann, avløp og overvannshåndtering	Til planforslaget skal det utarbeidet VAO-rammeplan, som skal følge VA-normen. Vil oversende relevante vedlegg i kommunens VA-norm med referatet. - VAO-rammeplan må også vurdere overvann i planområdet og finne løsning for fordrøying på eget område. - Stor kapasitet på vann, kommunal vannledning i øst. Vil kunne dekke behov for slokkevann ved påkobling. - Slokkevann: Opplyses i ROS at planen ikke skal omfatte bebyggelse hvor brann er aktuelt (store arbeidsplasser, skoler sykehjem osv.). Iom. at det er planlagt et kai-anlegg, så kan det være at det skal tas i land eller lastes varer/utstyr som krever at det er slokkevann tilgjengelig. Dette må hensyntas. - Sjøvann aksepteres ikke som løsning for slokkevann. - Kapasitet på kummer må også inngå i utredningen. - Privat avløp
Grunnforhold, geoteknikk, etc.	Geoteknisk rapport: Særlig viktig med tanke på utfylling i sjø og kaianlegg, samt masseuttak. Også relevant for utvidelse av veier og utbyggingsområder.
Strandsone	Store deler av planområdet ligger i strandsonen. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs 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.) Et av hovedtiltakene er regulering av kai, som vil berøre strandsonen direkte.
Havne- og seilingsforhold	Må utredes. Endret skipsmønster. Kai trekkes lenger mot bebyggelse i sør – støy.

Energiforbruk og -løsninger	Planavdelingen foreslår at energiforbruk og -løsninger konsekvensutredes. Valsneset har pr. i dag begrenset nettkapasitet. Planinitiativet åpner opp for videre satsing på energiproduksjon. - Vurdere/beskrive energibehov. - Beskrive hvordan planforslaget er behjelpelig med å løse energiutfordringene på Valsneset/i kommunen. Planavdelingen anmoder å vurdere energiproduksjon som på best mulig vis tar vare på dyrka jord, naturmangfold, friluftsliv, osv.
Klimatilpasning – Havnivåstigning	Tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport. - Overvann, ekstremnedbør, flom Bølgepåvirkning og havnivåstigning.
Klimagassutslipp, transport og materialbruk	Bl.a. klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp, energiforsyning og byggematerialer. Klimagassutslipp eget KU-tema.
Massehåndtering, masseuttak, utfylling i sjø, m.m.	<i>Masterplanen legger opp til etablering av industriområder i sjø. Dette er store arealer og vil kreve store volum med steinmasser. Av den grunn foreslo masterplanen et nytt steinbrudd for å sikre lokale steinmasser til utfylling i sjø.</i> - Omfanget av utfylling i sjø som masterplanen viser til vil være svært konfliktfullt mtp. naturmangfold og landskap. Må nedskaleres, og i stedet se på alternativer for utbygging på land, som ikke kommer i konflikt med vesentlige natur-, landskap- og landbruksverdier. - Modellert bløtbunnsområder (nasjonal verdi). Naturtype som er sårbar for tiltak i sjø. - Ny foreslått steinbrudd vil være uheldig mtp. natur-, landskaps- og friluftlivsverdier. Bør ta utgangspunkt i eksisterende steinbrudd, og heller redusere massebehovet ved å redusere utfylling i sjø. - Gjenstående knaus ifm. eksisterende steinbrudd bidrar til å skjerme næringsområdet fra bebyggelse i nord/øst. Planavdelingen mener denne ikke kan fjernes i sin helhet. Forslagstiller erkjenner at utfylling i sjø kan medføre utfordringer knyttet til naturverdier, og er forberedt på å redusere omfanget av slike tiltak, blant annet i den nordlige delen av området. Videre utredning og kartlegging vil danne et viktig kunnskapsgrunnlag for nødvendige tilpasninger før endelig beslutning tas. En helhetlig vurdering av hele planområdet vil danne grunnlag for å vurdere både massebehov og behov for

	masseuttak. Forslagstiller er enig i at en slik samlet vurdering er nødvendig for å kunne ta stilling til behov for masseuttak. <u>Vurdering etter oppfølgingsmøte og nytt oversendt materiale:</u> Forslag til planprogram og materiale som er oversendt i forbindelse med oppfølgingsmøtet, viser et plangrep som reduserer omfang av utfylling i sjø. Planavdelingen er positive til dette plangrepet, men mener fortsatt nytt masseuttak som skissert vil være svært utfordrende. Det bør vurderes å hente masser fra andre steder.
Medvirkning	Følger lovbestemt medvirkning med høring og offentlig ettersyn. Planinitiativet foreslår åpent folkemøte som medvirkningstiltak. Planavdelingen støtter dette. Opplegg for medvirkning utover lovbestemt medvirkning avklares. - Planavdelingen anbefaler at folkemøte/åpne møter holdes så tidlig som mulig i planprosessen for å gi innbyggere muligheter for medvirkning. Det er stor interesse for området blant innbyggere og politikere. - Viktig med god informasjonsflyt. Foreslår at det utarbeides et lett forståelig oppsummeringsdokument, som vedlegg til åpent folkemøte. - Representanter fra planavdeling kan stille til åpent folkemøte.

ROS-analyse

Beredskapsmessige vurderinger/ ROS-analyse	Må utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse til planforslag, i hht. pbl. § 4-3 og hovedprinsippene i veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser (DSB). - Planens virkning for miljø og samfunn skal også fremgå av planbeskrivelse og ROS-analyse. - Avbøtende tiltak på uønskede hendelser som kommer frem av KU og ROS skal sikres i kart og bestemmelser Brann/slokkevann - iom at det er planlagt et kai-anlegg, så kan det være at det skal tas i land eller lastes varer/utstyr som krever at det er slukkevann tilgjengelig. Dette bør omtales i ROS. Bruddkant på steinbrudd bør inngå i ROS. Svikt i fremkommelighet for personer og varer – vil være aktuelt.
---	--

Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

VA-norm, vei, avkjørsel, etc.	Kommunen har VA-norm: https://www.orland.kommune.no/tjenestemeny/vei-vann-og-miljo/vann-og-avlop/veiledninger-og-lovverk/#fagsporsmal-1079 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-avkjorsel-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 - 95 22 56 53, Nils.Braa@orland.kommune.no Vann: Per Bjørn Eggen - 91 53 03 37, Per.Bjorn.Eggen@orland.kommune.no
-------------------------------	--

Planforutsetninger

Skal planinitiativet legges fram for planutvalget?

☒ Ja ☐ Nei

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet?

☐ Ja ☒ Nei

Er kravet til fagkyndighet oppfylt?

☒ Ja ☐ Nei

Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum?

☒ Ja ☐ Nei

Det foreligger betydelige interessenmotsetninger mellom vern og utvikling. Det er aktuelt å ta opp saken i regionalt planforum for innspill fra regionale og statlige myndigheter.

Er det hensiktsmessig med felles behandling av planforslaget og byggesak?

☐ Ja ☒ Nei

Foreligger det usikre eiendomsgrenser i planområdet?

☒ Ja ☐ Nei

Det foreligger usikre eiendomsgrenser i planområdet.

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.

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	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, 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!

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 28.11.2025

Med hilsen

Erlend Aukan
Arealplanlegger

Kopi til

Kopparn Utvikling As

Kopparn Utvikling
Postboks 43

7159

Bjugn