



E-post: [postmottak@orland.kommune.no](mailto:postmottak@orland.kommune.no)

Telefon: 72 51 40 00

Postadresse: Alf Nebbs gate 1, 7160 Bjugn

## Referat fra oppstartsmøte

---

**Plannavn** Reguleringsplan for Vasøya  
**Plantyp** Detaljregulering  
**PlanID** 16270098  
**Gnr/Bnr** 85/85  
**Sted og dato** Ørland rådhus, 07.11.2022  
**Saksbehandler** George Onasaka

Forslagstiller	
Navn	Vasøy Fisk AS
Kontaktperson	Geir Ingolfsen
Telefon	90097224
E-post	<a href="mailto:geir@havbris.net">geir@havbris.net</a>

Konsulent	
Navn	Frode Johansen AS
Kontaktperson	Aina Hårstad
Telefon	99151072
E-post	<a href="mailto:johansenfrode@live.no">johansenfrode@live.no</a>

Konsulent 2	
Navn	Kystplan AS
Kontaktperson	Jon Birger Johnsen
Telefon	99534661
E-post	<a href="mailto:jon@kystplan.no">jon@kystplan.no</a>

Møtedeltakere		
Navn	Epost	Telefon
George Onasaka	<a href="mailto:george.onasaka@orland.kommune.no">george.onasaka@orland.kommune.no</a>	47687437
Kristina Stendal Karlsen	<a href="mailto:kristina.karlsen@orland.kommune.no">kristina.karlsen@orland.kommune.no</a>	47236250
Geir Ingolfsen	<a href="mailto:geir@havbris.net">geir@havbris.net</a>	90097224
Aina Hårstad	<a href="mailto:johansenfrode@live.no">johansenfrode@live.no</a>	99151072
Frode Johansen		
Jon Birger Johnsen	<a href="mailto:jon@kystplan.no">jon@kystplan.no</a>	99534661

## **Innledende kommentarer**

Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, jf. plan- og bygningsloven §12-3. Hva det menes med fagkyndige er midlertidig ikke spesifisert i loven, og det er opp til kommunene å sikre at kravet til fagkyndighet blir ivaretatt i enhver sak.

På bakgrunn av mottatt planinitiativ for Vasøy Fisk AS, har administrasjonen vært i tvil om kravet til fagkyndighet er imøtekommet, da det er første gang plankonsulenten «Frode Johansen AS» utarbeider en reguleringsplan. På grunn av dette ble oppstartsmøtet startet med å ta opp fagkyndighetsspørsmålet for en nærmere avklaring.

Frode Johansen AS viser til sin erfaring på spørsmål om fagkyndighet. Firmaet startet i 1980 og leverer ulike anleggstjenester både til privatpersoner og bedrifter. Det kommer frem fra plankonsulenten at firmaet har vært med på utviklingen i bransjen de jobber i, noe som gjør at de sitter med kompetanse over tid.

Konsulenten påpeker at de er mye ut i felten, noe som har vært medvirkende årsak til den erfaring som de har tilegnet seg. Denne erfaringen gir dem innsikt i hva som funker, hvilke løsninger som er innenfor og som samtidig kan være i overensstemmelse med lovverket. Dette er med på å styrke dem når det gjelder evnen til å se de praktiske i forhold til det teoretiske.

For å være mer konkurransedyktig, anser Frode Johansen AS det som viktig å utvikle seg i takt med markedet. Det har vært en bevissthet over lang tid at firmaet nå begynner å utarbeide reguleringsplaner. For å få dette til, viser Frode Johansen AS viktighet av å ha en dyktig samarbeidspartner «Kystplan AS» som et støtteapparat under hele planprosessen.

Administrasjonen stiller seg positiv til at flere lokale entreprenører utvikler seg innenfor planarbeidet, og anser et samarbeid mellom Frode Johansen AS og Kystplan AS som helt avgjørende for å godkjenne kravet til fagkyndighet.

Administrasjonen gjør likevel oppmerksom på at det stilles strenge krav til reguleringsplaner. Ettersom det er første gang Frode Johansen AS utarbeider en reguleringsplan, opplyser administrasjonen om at vi ikke har mulighet til å utøve mer bistand enn det vi ellers gjør i en reguleringsplan. Dette innebærer at det kan være en risiko for at planarbeidet drar ut i tid hvis plankonsulenten ikke leverer tilfredsstillende planforslag.

## **Hensikten med planarbeidet**

Vasøy Fisk AS er en lokal entreprenør som er godt etablert på Vasøya. Området bedriften disponerer i dag var tidligere eid av Felleskjøpet. Bedriften kjøpte i 2017 eiendommen med gårds- og bruksnummer 85/85, etter mange år som leietaker, for å utvikle seg og ta i bruk området for en større satsing.

Det har lenge vært behov for å regulere området der Vasøy Fisk AS har sin virksomhet. Grunneiendommen i kommuneplanens arealdel har pr. i dag fire ulike arealformål som skaper utfordringer for grunneier, da det setter begrensninger på hvordan området kan brukes. Området er i sin helhet omfattet av gjeldende reguleringsplan for Vasøya, planID 16270098 og er regulert til industri, fritid/turistformål, friområde og naustområde. Administrasjonen stiller seg positiv til planinitiativet som fremstilles ettersom den åpner opp og legger til rette for arealene som er mer i tråd med fremtidig bruk og utvikling av området, der næring blir fremtredende.

Det er flere aktører som holder til på eiendom der Vasøy Fisk AS har virksomheten sin. Mowi er en sterk aktør innen blåsektor som leier og driver sin virksomhet på tiltakshaverens eiendom.

Tiltakshaver opplyser at havbruksnæringen ekspanderer. Dette er en tilstand som har vært og blir forhåpentligvis i fremtiden. For å imøtekomme fremtidig etterspørsel, fremhever tiltakshaver behovet for mer areal å utvide på.

### Planavgrensning

Planavgrensningen kommer ikke helt tydelig frem i planinitiativet. Det er tegnet opp eiendomsgrense som er ment å fungere som plangrense. Til varsel om oppstart av planarbeidet, ber administrasjonen om at det legges ved et plankart med oppdatert planavgrensning, og SOSI-fil.

Administrasjonen foreslår at det utarbeides en mer naturlig planavgrensning, for å rydde opp i området. Plangrense i sjø anbefales utvidet slik at det blir rom for en mer naturlig avtrapping av fyllingen.

Administrasjonen anbefaler sterkt at området som er satt av til landbruk holdes utenfor planen. Til argumentasjon støtter administrasjonen seg på at dyrket mark er en knapp, ikke-fornybar ressurs, og at jordvernet er blitt kraftig skjerpet i oppdatert jordvernstrategi. Dersom dette landbruksarealet tas med i planen, opplyser administrasjonen at sannsynligheten er stor for innsigelse fra Statsforvalteren. Dette kan også dra planprosessen ut i tid.

Tiltakshaver ønsker å ta jordbruksarealet med i planen, til tross for vår anbefaling. Siden dette er et svært omdiskutert tema, vil planinitiativet legges frem for planutvalget som en politisk sak. Her vil det bli avklart om landbruksområdet kan tas med i planen eller ikke.

Administrasjonen påpeker at det er viktig at vurderingene som er gjort blir godt begrunnet i planforslaget. Det må argumenteres særlig godt for behovet for å omdisponere dyrka jord, dersom planutvalget konkluderer med at landbruksarealet kan tas med i planen. Behovet for utfylling i sjø må også komme tydelig frem.

### Ny plan vil erstatte deler av følgende plan

Planid	Vedtatt	Plannavn
16270098	22.11.2011	Reguleringsplan Vasøya

### Gjeldende plangrunnlag for området

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

### 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

**Er det hensiktsmessig med felles behandling av planforslaget og byggesak?**

Ja  Nei

**Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?**

Ja  Nei

Planen legger opp til et nytt bygg. Dersom vannforsyning, kloakk eller annet må forbedres må tiltakshaver bekoste dette.

**Foreligger det usikre eiendomsgrenser i planområdet?**

Ja  Nei

**Foreligger det tinglyste heftelser innenfor planområdet?**

Ja  Nei

#### **Konsekvensutredning/planprogram**

Ikke krav om konsekvensutredning/planprogram	Administrasjonen gjør oppmerksom på at det ikke kan planlegges for mer enn 15 000 m <sup>2</sup> bygningsmasse, da dette utløser krav om konsekvensutredning. Dette må sikres i planforslaget.
--	--

#### **Viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering**

Planfaglige vurderinger Generelle bemerkninger	Planen legger opp til næringsvirksomhet tett på et boligområde. Det er viktig at boligområdet blir ivaretatt. Skjerming av boligene blir viktig, både i anleggsfase og i driftsfase. Dette må blant annet sikres i rekkefølgebestemmelser.  Det må avklares i planen hva slags type næring som skal tillates.
Landskap og omgivelser  Kulturlandskap og kulturmiljø  Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene/landskap (byggeskikk)	Planområdet inngår i prosjektet «Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag» fra 2004. Det er viktig å ta hensyn til landskap og kulturmiljø i utviklingen av området. Det er et mål at ny bebyggelse og inngrep i størst mulig grad innordner seg landskapet.  Det må fremlegges snittegninger som viser høyder og avtrappinger. Det må lages illustrasjoner som viser ytterste konsekvens av tiltak som planen tillater.  Det må stilles krav til utforming i bestemmelsene. Dette innebærer krav til fargebruk, skråtak, byggehøyder, skilt og logoer m.m. Administrasjonen er positiv til foreslåtte byggehøyde på 8 meter.  Link til prosjektet: <a href="#">Bjugn   Statsforvalteren i Trøndelag</a>

<p>Teknisk infrastruktur (Vei, VA, Overvann, renovasjon, annet)</p>	<p>Utslipp: behov for rensing?  Strømforsyning: redegjøre for nok strømtilførsel  Parkering: kapasitet og behov  Overordnet VA-plan må lages.  Overvann må utredes for planområdet, og eventuell påvirkning på tilgrensede områder som følge av planforslaget. Trygg bortledning av overvannet må planlegges helt til resipient.  Eventuell forurensing av overvannet må utredes.</p> <p>Kommunens VA-norm legges ved.</p>
<p>Naturmangfold og biologisk mangfold</p>	<p>Dette må utredes godt både i sjø og på land i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12.</p> <p>Viser til veileder:  <a href="http://regjeringen.no">Naturmangfoldloven kapittel II (regjeringen.no)</a></p>
<p>Friluftsliv og nærmiljø</p>	<p>Store deler av planområdet er i dag et næringsområde, og egner seg ikke som friluftsområde. Planen vil likevel legge opp til en utvidelse av næringsområdet på land, i tillegg til fylling og tiltak i sjø. Området ligger nært en småbåthavn og har utsikt til Valsøya, som er registrert som et svært viktig friluftsområde.</p> <p>Friluftsliv må utredes for sjø og land, her inngår også landskapsopplevelse for områder utenfor planområdet.</p>
<p>Grunnforhold, geoteknikk, etc.</p>	<p>Grunnforhold i sjø og på land må avklares.</p>
<p>Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (ferdsel, fiske, akvakultur, drikkevann og natur- og friluftsområder)</p>	<p>Administrasjonen ber om at behovet for fylling 2 begrunnes særlig godt i planforslaget. Parkering og utendørs lagring oppfattes ikke som tilstrekkelige argumenter for å fylle ut i sjø.</p>
<p>Klimatilpasning – Havnivåstigning</p> <p><i>Klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport</i></p>	<p>Det må tas stilling til havnivåstigning ettersom dette er et sjønært område. Kommuneplanens arealdel stiller krav om min kotehøyde 3 moh. Det må vurderes om dette er tilstrekkelig.</p> <p>Forhold som bør vurderes ved etablering av flytebrygger er blant annet forankring av anlegget og hvor utsatt det vil være for vind og havstrømmer, samt gjenfrysning om vinteren.</p>
<p>Miljøfaglige forhold (forurensing, støy, vannmiljø og støv)</p>	<p>Må utredes både for anleggsfase og driftsfase ettersom planområdet ligger tett på boligområdet.</p> <p>Må oppgi grenseverdier i bestemmelser og beskrive evt. avbøtende tiltak.</p>

	Administrasjonen ber også om at det lages bestemmelser knyttet til lysforurensing.
Sosial infrastruktur (barn og unge, eldre, mennesker med nedsatt funksjonsevne)	<i>Jf. statlige retningslinjer på disse feltene.</i> <i>Barn og unges interesser, universell utforming og tilgjengelighet, eldre, mennesker med nedsatt funksjonsevne</i>
Havne- og seilingsforhold	Redegjøre for forholdene rundt ny flytemolo og flytebrygge. Manøvrering, kapasitet, osv.
Vei, transport og trafiksikkerhet	Egen utredning som innbefatter beregning av trafikk og transport. Dette gjelder både i og utenfor planområdet.

#### ROS-analyse

Beredskapsmessige vurderinger/ ROS-analyse	<i>Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må gjennomgås fra forslagsstiller.</i>  <i>Faremomenter som måtte fremgå av sjekkliste må vurderes nærmere.</i>  <i>Brann, slukkevann</i>  <i>Virkninger som følge av klimaendringer</i>  <i>Beredskap og ulykkesrisiko</i>
---	--

#### Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

VA-norm, vei, avkjørsel, etc.	Se vedlegg
-------------------------------	------------

#### Økonomi

<p>Forslagsstiller må selv dekke alle utgifter til utarbeiding av planforslaget.</p> <p>Forslagsstiller dekker også kostnadene med endringer i planforslaget og utredninger etter høringen når det fremkommer moment i høringen som krever:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nye/utvidet utredninger</li> <li>- Endringer i plankart</li> <li>- Endringer i bestemmelser</li> <li>- Endringer i øvrige plandokumenter</li> </ul>
--

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

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

Før planarbeidet varsles igangsatt skal:

- varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.

Varslingsmaterialet skal inneholde følgende:

- 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.

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

Komplett planforslag sendes til: [postmottak@orland.kommune.no](mailto:postmottak@orland.kommune.no), med kopi til saksbehandler.

Husk å påføre planID!

### Framdrift

Prosessten videre med planen vil bli avklart etter planbehandling i planutvalget 13. desember.

### Samarbeid

Plankonsulentten kontakter administrasjonen ved behov. Administrasjonen ønsker dialog underveis for å unngå utfordringer når planforslaget blir sendt inn.



**Relevante kontaktpersoner i kommunen**

Veg og kommunale avløp: Nils Braa [nils.braa@orland.kommune.no](mailto:nils.braa@orland.kommune.no) 952 25 653

Vann: Viggo Olden [Viggo.olden@orland.kommune.no](mailto:Viggo.olden@orland.kommune.no)

Private avløpsanlegg: Svein Erik Morseth [svein.erik.morseth@orland.kommune.no](mailto:svein.erik.morseth@orland.kommune.no) 468 51 727

**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 22.11.2022.

Med hilsen

George Onasaka  
Arealplanlegger

**Kopi**

Kystplan AS	Meieriveien 5	7130	Brekstad
-------------	---------------	------	----------

**Vedlegg**

Varslingsliste – Detaljregulering for Vasøya – planID 16270098
Naboliste
B1 Krav til overordnet VA-plan
B4 A Norm for overvann