



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
25/005	Planutvalg	21.01.2025

Oppstart av planarbeid - Detaljregulering for Vaskarvika næringsområde - planid 5057202403

Kommunedirektørens innstilling

Planutvalget stiller seg positiv til fremlagt planinitiativ for Vaskarvika næringsområde, planid 5057202403, og finner i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 at planarbeidet kan igangsettes.

Planutvalg 21.01.2025

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 9 stemmer (100%) - AP 3, FRP 1, H 2, INP 1, SP 2

Mot: 0 stemmer (0%)

PLU - 25/005 vedtak

Planutvalget stiller seg positiv til fremlagt planinitiativ for Vaskarvika næringsområde, planid 5057202403, og finner i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 at planarbeidet kan igangsettes.

Sakens bakgrunn og innhold

Selberg Arkitekter AS har, på vegne av forslagsstiller ScanBio AS, sendt inn planinitiativ for oppstart av detaljregulering for Vaskarvika næringsområde. Formålet med planarbeidet er å utvide eksisterende virksomhet, hhv. øke sin kapasitet ved å tilrettelegge for 8-11 nye tanker, samt erstatte noen eldre tanker med tanker av større volum.

Planområdet ligger på ScanBio Ingredients AS sine eiendommer gnr./bnr. 29/37 og 30/20, 21, samt deler av eiendom 29/1, hvor ScanBio har inngått avtale med grunneier. I tillegg omfatter planavgrensningen gnr./bnr. 29/41 og deler av 104/35.

Planområdet ligger ca. 2,5 km vest for Bjugn sentrum, i en nordvendt helning ned til Bjugnfjorden.



Planinitiativet inneholder en beskrivelse av planområdet, redegjørelse for virkninger av planinitiativet, samt vurdering av hvilke temaer som skal utredes. Området er per i dag ikke regulert.

Planinitiativet legger opp til at fire av tankene plasseres innenfor areal avsatt til næring i kommuneplanens arealdel. Disse tankene er tenkt plassert mellom eksisterende tanker og administrasjonsbygg, som vist til venstre i kartet nedenfor. Tankene plasseres på et nivå som er 5-6 meter lavere enn eksisterende tanker. Det må derfor etableres støttemur mellom eksisterende og nytt nivå.

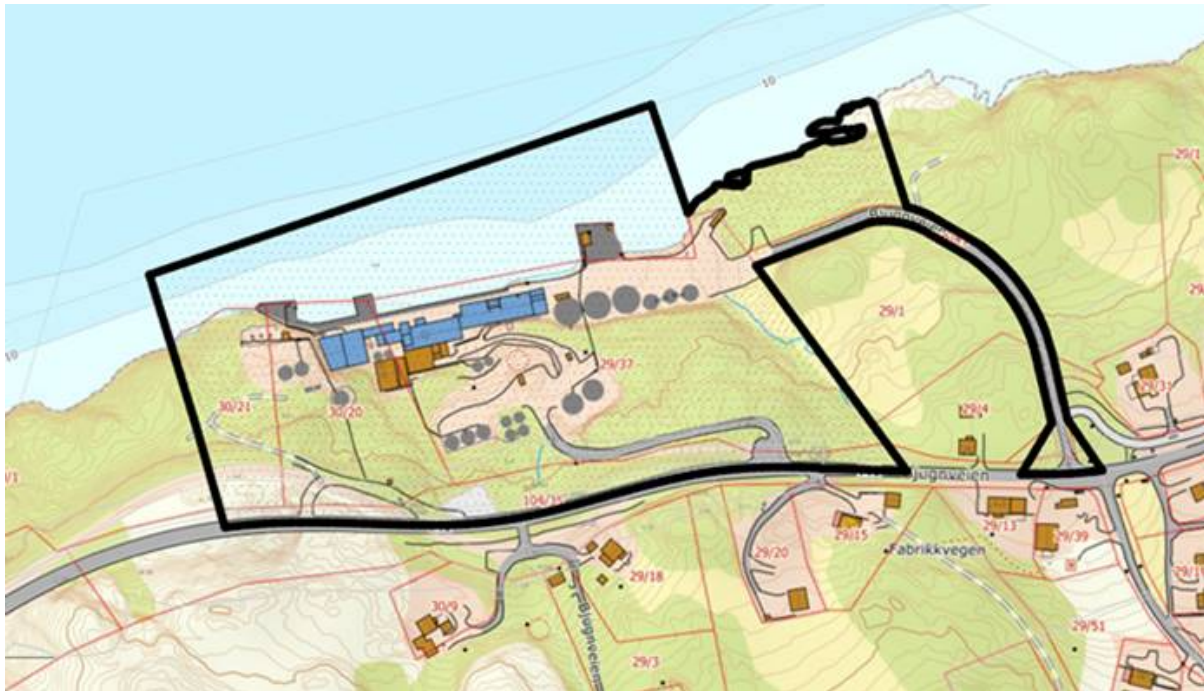


I tillegg planlegges det fem tanker på eiendom gnr./bnr. 29/1, øst for eksisterende virksomhet. Tiltaket vil legge beslag på ca. 3-4 daa LNFR-areal i kommuneplanens arealdel. Gjeldende areal er småkupert, og forslaget forutsetter sprengning, utplanering og betonglegging for å plassere tanker. Dette vil skape overskudd av løsmasser som må transporteres bort. Det må også etableres internveier til tankene.

Planavgrensning

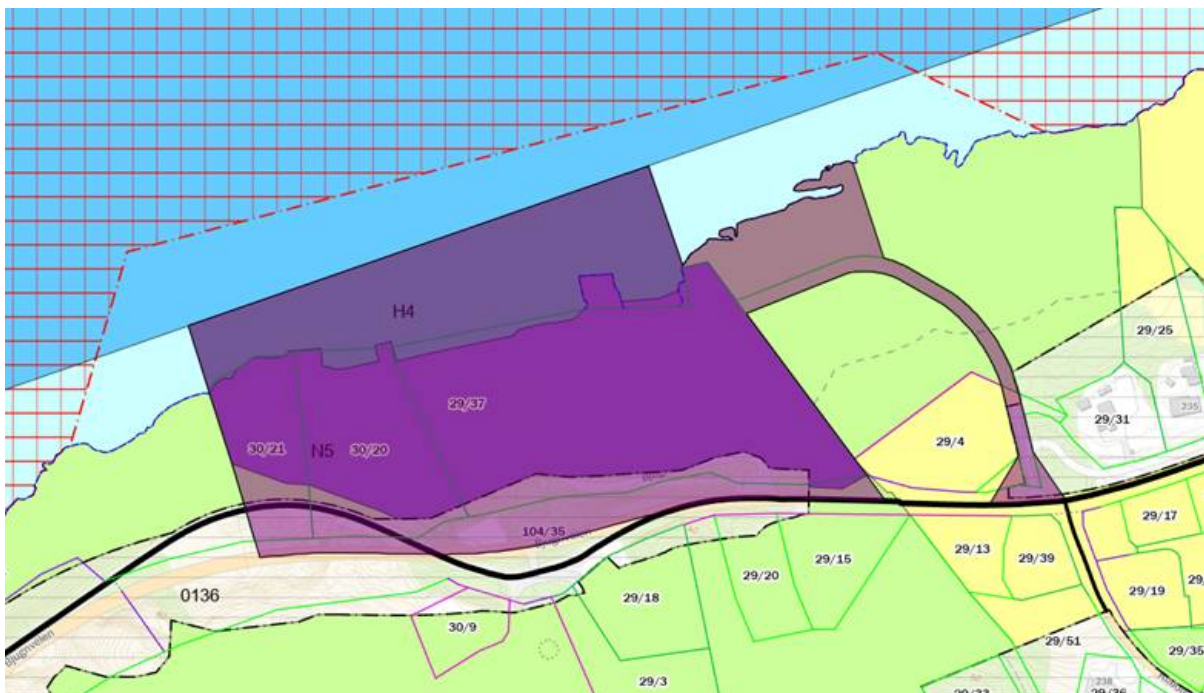
Selberg Arkitekter AS oversendte opprinnelig et planinitiativ med en mindre planavgrensning. Under oppstartsmøtet anbefalte administrasjonen at plangrensen utvides for å inkludere avkjørsler og

siktlinjer til fylkesveien. I etterkant har kommunen mottatt et revidert plankart der plangrensen er justert til å strekke seg helt inntil fylkesveien. Videre er det inkludert et bufferareal på eiendom gnr./bnr. 29/1. Dette bufferarealet vurderes som hensiktsmessig for å sikre skjerming mot boligbebyggelsen i nordøst.



Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel for Bjugn avsatt til næring (N5) og havn (H4). I tillegg planlegges det å omdisponere LNFR-areal til næringsformål, øst i planområdet. Det omdisponerte arealet er på ca. 4 daa, hvor det tenkes å etablere 5 nye tanker.



Foreslått planavgrensning omfatter del av reguleringsplan Fv. 710 Bjugn fabrikker – Klakksdalen – planid 16270136.

Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med felles befaring på planområdet den 14.11.2024. Referat fra oppstartsmøte ligger vedlagt. Referatet inneholder administrasjonens foreløpige vurdering av planinitiativet.

I oppstartsmøtet ble det blant annet diskutert planavgrensning og ulike utredningsbehov. Følgende er vurdert som viktige utredningstema:

- Landskapsvirkninger (med særlig vekt på fjernvirkning)
- Støyforurensning
- Vei, transport og trafiksikkerhet
- Vann-, avløp og overvannshåndtering
- Naturmangfoldsvurdering.

Det vises til oppstartsmøtereferat i vedlegg for nærmere informasjon og oversikt over temaene som ble diskutert.

Administrasjonens vurdering

Administrasjonen mener det er positivt at det nå igangsettes en reguleringsprosess for næringsvirksomheten i Vaskarvika. En reguleringsprosess kan bidra til å legge klarere rammer, sikre en mer helhetlig utvikling av området, samt gi mer forutsigbarhet for alle parter. På denne måten vil man forhåpentligvis unngå en utvikling gjennom dispensasjonsprosesser.

Natur og landskap

Planforslaget tilrettelegger for utvidelse av virksomheten og vil legge beslag på ca. 4 dekar LNFR-areal i strandsonen. I henhold til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er Ørland kommune innenfor sone 2, «Andre områder der presset på arealet er stort». I denne sonen skal byggeforbudet som hovedregel praktiseres strengt og ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Strandsonen er en verdifull ressurs, og mange mindre inngrep kan over tid føre til betydelig reduksjon i dens kvaliteter. Det er derfor viktig å føre en restriktiv praksis og nøye vurdere hvilke områder som utvikles og hvordan dette gjennomføres. Samtidig anerkjenner administrasjonen at området allerede er preget av eksisterende inngrep, og at den foreslåtte utvidelsen kan sees som en naturlig videreutvikling av dagens virksomhet. Utvidelse av eksisterende næringsområder anses generelt som mer hensiktsmessig enn etablering av helt nye områder.

Planlagt næringsareal omfatter en liten del av registrerte sårbare naturtyper (boreal hei og semi-naturlig eng av lav/svært lav kvalitet). Det er derimot ikke registrert store naturverdier innenfor arealet hvor det planlegges utbygging. Allikevel, på grunnlag av strandsonens hensyn, omdisponering av LNFR-areal, og registrerte sårbare naturtyper i umiddelbar nærhet, krever administrasjonen en egen utredning etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

Administrasjonen har videre bedt om at landskapsvirkninger nøye vurderes, og at eventuelle avbøtende tiltak sikres. Vaskarvika er godt synlig fra boligområder på nordsiden av Bjugn fjorden. Det er også et statlig sikret friluftsområde med sti fra Karlestrand til Mølnargården på andre siden av Bjugn fjorden. I oppstartsmøtet la administrasjonen vekt på at det må i planforslaget foreligge illustrasjoner/3D-visualiseringer som viser fjernvirkninger fra ulike posisjoner og fra menneskelig øyehøyde, før og etter tiltak.

Miljøfaglige forhold

Planarbeidet må inneholde en grundig redegjørelse for miljøpåvirkningene knyttet til utvidelsen av virksomheten i Vaskarvika. I oppstartsmøtet ble det påpekt behov for vurderinger av støy, trafikk på

land og sjø, lysforurensning samt potensielle utslipp til luft, vann og grunn, og videre sikre nødvendige avbøtende tiltak.

Administrasjonen oppfordret til at plandokumentene må gi en oversikt over eksisterende og fremtidig situasjon, herunder dagens trafikkmønster for skip og kjøretøy, og eventuelle forventede endringer som følge av utvidelsen. Videre må plandokumentene tydeliggjøre eventuelle utbedringer av havn- og kaianlegg, samt hvordan økt aktivitet vil påvirke omkringliggende bolig- og friluftsområder i fjorden, både i anleggs- og driftsfase.

Konklusjon

Administrasjonen vurderer at planinitiativet er tilstrekkelig for å varsle oppstart av planarbeidet, og mener at forslagstiller kan gå videre med planarbeidet. Utvidelsen av næringsområdet som planinitiativet tilrettelegger for, fremstår som en naturlig videreutvikling av området. Samtidig kan utvidelsen ha en del konsekvenser som blir viktig å utrede og avbøte.

Vedlegg

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Vaskarvika næringsområde - planid 5057202403
24035 Planinitiativ Vaskarvika næringsområde, Botngård
24035 Foreløpig ROS-analyse Botngård
Planavgrensning Vaskarvika