

Planinitiativ

Detaljregulering for Vaskarvika næringsområde

GNR/BNR: 29/1,37, 30/20, 21

Planid: 5057202403



SELBERG
ARKITEKTER



Forslag til planavgrensning

Tiltakshaver:

ScanBio AS


Konsulent:

Selberg Arkitekter AS

Dato:

25.09.2024

Revisjonshistorikk

 SELBERG ARKITEKTER AS plan arkitektur landskap					
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.	Godkj.
00	25.09.2024	Innsending til kommunen	GAI	FAA	FAA

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn.....	1
1.1	Formålet med planen.....	1
1.2	Planområdet	1
1.3	Eiendomsforhold.....	1
1.4	Stedets karakter.....	2
1.4.1	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	
1.4.2	Arkitektur	
1.4.3	Topografi	
1.4.4	Solforhold og klima	
1.5	Trafikkforhold.....	4
1.5.1	Dagens situasjon – vegnett	
1.5.2	Myke trafikanter	
1.5.3	Parkering	
1.5.4	Kollektivtrafikk	
1.6	Teknisk infrastruktur.....	4
1.7	Kulturminner	4
1.8	Naturverdier	4
1.9	Rekreasjon	5
1.10	Sosial infrastruktur og tjenestetilbud	5
1.11	Grunnforhold.....	5
1.12	Miljøforhold	5
1.12.1	Støy- og luftforurensning	
1.13	Naturfare.....	5
1.13.1	Stormflo, bølger og havnivåstigning	
1.13.2	Flom	
1.13.3	Skred	
2	Planstatus	6
2.1	Nasjonale føringer	6
2.2	Regionale føringer	6
2.3	Kommunale føringer	6
2.3.1	Tilpasning til eksisterende bebyggelse	
2.3.2	Grøntareal	
2.3.3	Havnivåstigning, flomveger, bekker og overvann	
2.3.4	Krav til leke- og uteoppholdsareal (MUA)	
2.3.5	Krav til parkering	
2.3.6	Utnyttelse	

2.3.7	Byggegrenser	
2.3.8	Byggehøyder	
2.3.9	Universell utforming	
2.4	Gjeldende reguleringsplan	7
2.4.1	Andre kommunale temaplaner	
2.5	Pågående planarbeid.....	7
3	Beskrivelse av planidéen	8
4	Virkinger av planforslaget	9
4.1	Landskapsbilde.....	9
4.2	Stedets karakter.....	9
4.3	Visuell karakter	9
4.4	Kulturminner og kulturmiljø	9
4.5	Grønnstruktur.....	9
4.6	Naturmiljø og naturverdi.....	9
4.7	Naturressurser	10
4.8	Grunnforhold.....	10
4.9	Miljøforhold	10
4.9.1	Støy	
4.9.2	Støv	
4.9.3	Flom	
4.9.4	Overflatevann	
4.9.5	Forurensing	
4.10	Trafikkforhold	10
4.10.1	Adkomst	
4.10.2	Trafikkmengde	
4.11	Teknisk infrastruktur.....	11
4.12	Sosial infrastruktur	11
4.13	Universell tilgjengelighet	11
4.14	Rekreasjonsinteresser	11
4.15	Folkehelse	11
4.16	Barns interesser.....	11
4.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen	11
4.18	Konsekvenser i anleggsfasen	11
5	Medvirkning	11
5.1	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	11
5.2	Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	11
5.3	Berørte organer og andre interessenter som skal varsles ved planoppstart	12

5.4	Prosesser for samarbeid og medvirkning	12
6	Vurdering av KU-forskriften.....	12
7	Vedlegg	12
	Vedlegg 1 Forslag til planavgrensning	
	Vedlegg 2 Foreløpig ROS-analyse	

1 Bakgrunn

1.1 Formålet med planen

Formålet med planforslaget er å legge til rette for detaljregulering og utvidelse av næringsarealer på eiendommene gnr/bnr. 29/1, 29/37, 30/20,21 m.fl. i Botngård i Ørland kommune. Selberg Arkitekter har utarbeidet planinitiativet med tilhørende illustrasjon på vegne av ScanBio Ingredients AS. ScanBio ønsker å øke sin kapasitet, få større fleksibilitet og en mer energibesparende produksjon. Det er derfor nødvendig å utvide fabrikken med flere tanker som gjør det mulig å sortere råvare og ferdigvare i større grad. Ny teknikk og større tankkapasitet vil øke produksjonen fra 100 000 tonn råvare til 150 000 tonn råvare uten å øke miljøbelastningen.

1.2 Planområdet

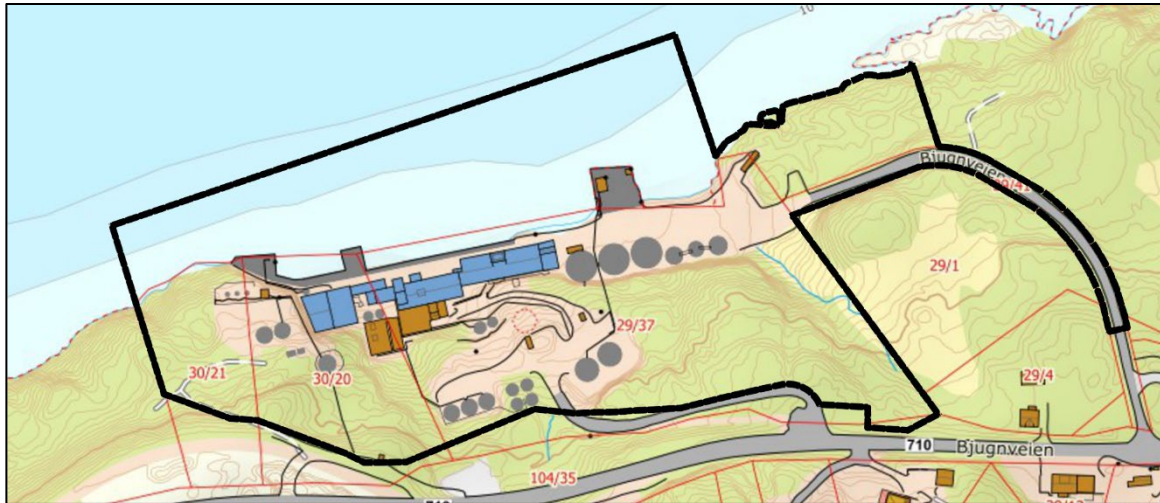
Planområdet ligger i Botngård, om lag 2,5 km vest for Botngård sentrum. Planområdet er ca. 53 daa.



Figur 1. Plassering av planområdet (vist med blå elipse). (Kilde:gislink.no)

1.3 Eiendomsforhold

Eiendommene 29/37 og 30/20, 21 eies av ScanBio Ingredients AS. ScanBio har inngått avtale med eier av gbnr. 29/1.



Figur 2. Kart som viser eiendommene. Foreslått planavgrensning vises med svart. (Kilde: gislink.no)

1.4 Stedets karakter

Planområdet ligger i Botngård. Landskapet kan kategoriseres som et kupert kystlandskap med bebyggelse. Stedets karakter kan kategoriseres som et næringsområde.

1.4.1 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Det står i dag næringsbebyggelse på eiendommene. Eiendommen er omkranset av vegareal, grøntareal og sjø.



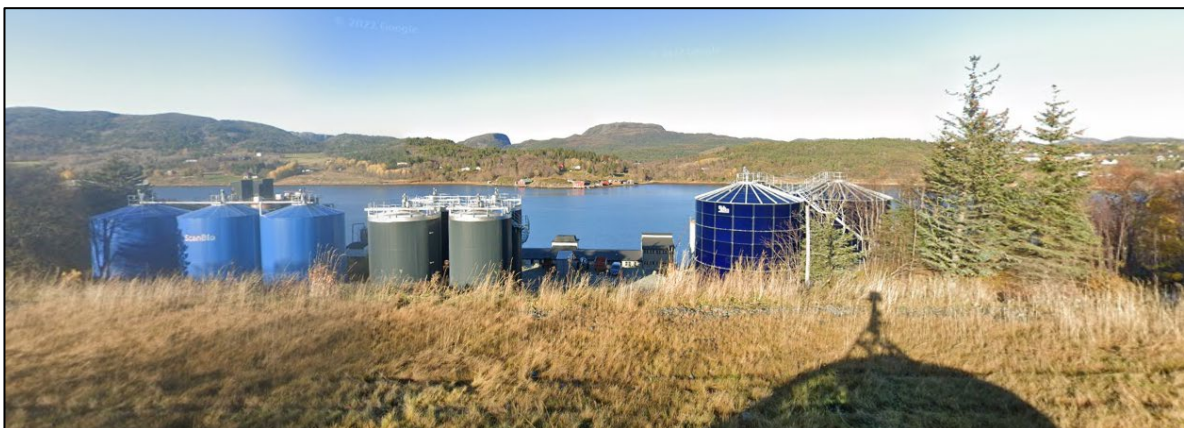
Figur 3. En del av eiendommene er i dag benyttet til næring. Eiendommene er omkranset av grøntareal og vegformål. (Kilde: seeiendom.no)

1.4.2 Arkitektur

Foreslått planområde er bebygd med næringsbebyggelse i dag. Bebyggelsen består av administrasjonsbygg, produksjonsbygg og flere tanker. Det er ingen bebyggelse i umiddelbar nærhet til planområdet.



Figur 4. Bildeutsnitt av bebyggelse på området. (kilde: Google Maps).



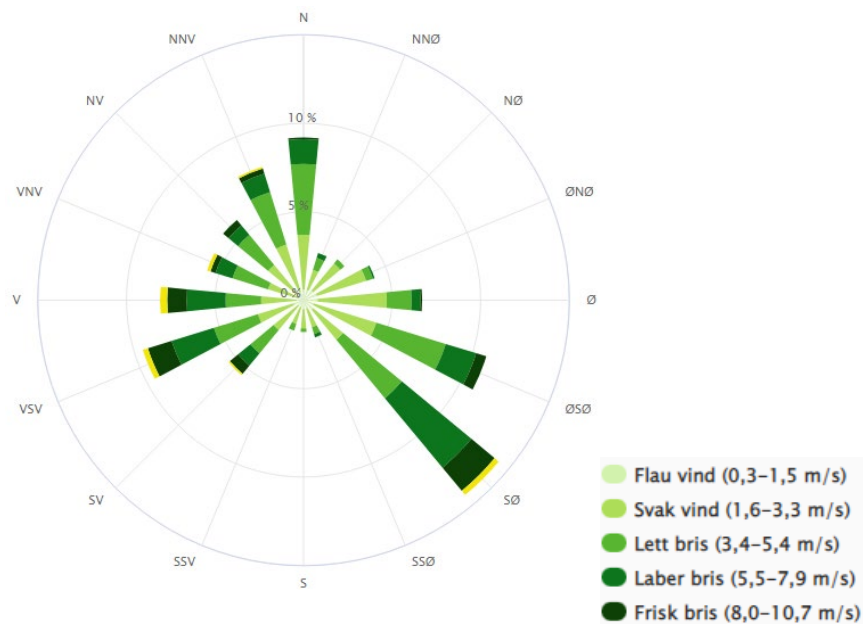
1.4.3 Topografi

Eiendommen ligger i en nordvendt skråning som grenser ut i fjorden. Terrenget på eiendommen stiger fra kote 0 i nord til kote 38 i sørvest.

1.4.4 Solforhold og klima

Foreslått planområde ligger i en nordvendt skråning.

Hovedvindretning i området er fra sørøst. Lett bris og laber bris utgjør hovedandelen av vindstyrke.



Figur 5. Vindrose som viser hovedvindretning og styrke de siste 10 år.

1.5 Trafikkforhold

1.5.1 Dagens situasjon – vegnett

Foreslått planområde ligger ved Bjugnveien som er en fylkesveg (FV710), Bjugnveien har fartsgrense 60 km/t. Planområdet har to avkjøringer fra fylkesvegen.

1.5.2 Myke trafikanter

Området har ikke eksisterende infrastruktur for gående og syklende.

1.5.3 Parkering

Det er en etablert parkeringsplass nede ved havna innenfor planområdet.

1.5.4 Kollektivtrafikk

Bjugn fabrikk bussholdeplass ligger ved adkomstveg til planområdet. Bussholdeplassen betjenes av rute 451. Buss 451 har avganger om lag en gang i timen frem til kl. 17.

1.6 Teknisk infrastruktur

Det går undersjøiske kabler fra østsiden av planområdet og over fjorden.

1.7 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i eller i nærheten av planområdet. Selv om registeret i utgangspunktet kan være noe mangelfullt, vurderes det at risikoen er lav for at planen vil komme i konflikt med kulturminner. Planforslaget vil utarbeides i tråd med § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidelse og realisering av planforslaget kommer i kontakt med mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

1.8 Naturverdier

I arealressurskart fra NIBIO er planområdet registrert som bebygd.

Planavgrensningen innebærer deler av området Stuaneset10. Dette er et område registrert som naturtype boreal hei av lav kvalitet. Naturtypen er i rødlista registrert som sårbar. Tilstanden til området er vurdert til moderat.

Området Stuaneset11 inngår også i planavgrensningen. Området er registrert som naturtype semi-naturlig eng. Naturtypen er i rødlista registrert som sårbar. Tilstanden til området er vurdert til lav og naturmangfoldet er lite.

Det er registrert rødlistede arter i og rundt planområdet.

Det marine verneområde «Kråkvågsvaet-Grandfjæra-Bjugnfjorden» omfatter Bjugnfjorden, med unntak av havneområdet like utenfor kaia til dagens fabrikk.

Det er registrert rødlistede arter i og rundt planområdet.

1.9 Rekreasjon

Det er kort veg fra planområdet til områder som kan benyttes til rekreasjon. Planområdet har lett adkomst til disse.

1.10 Sosial infrastruktur og tjenestetilbud

Området skal benyttes til næring. Dette punktet er derfor ikke relevant for planforslaget.

1.11 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense med svært stor mulighet for marin leire. Løsmassene er hav- og fjordavsetning i tynt dekke.

Berggrunnen i området konglomerat.

1.12 Miljøforhold

1.12.1 Støy- og luftforurensning

Området ligger utenfor støysone fra fylkesveg.

1.13 Naturfare

1.13.1 Stormflo, bølger og havnivåstigning

Planområdet er ikke spesielt utsatt for stormflo, bølger og havnivåstigning.



Figur 6. Utsnitt fra Kartverkets havnivå i kart som visualiserer stormflo og fremtidig havnivå.

1.13.2 Flom

Planområdet ligger i et område uten flomveier eller forsenkninger.

1.13.3 Skred

Planområdet ligger ikke i et område som er utsatt for skred.

2 Planstatus

2.1 Nasjonale føringer

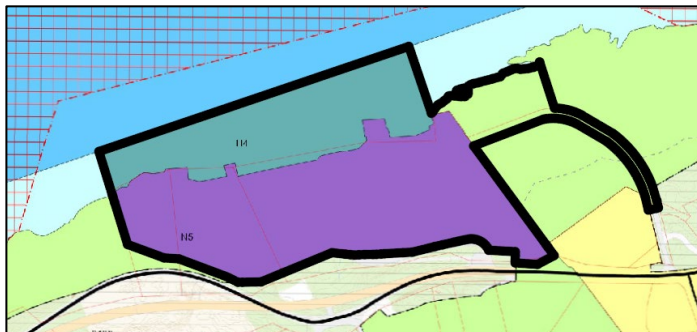
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
 - o Redusere klimagassutslipp
 - o Mer effektiv energibruk
 - o Prioritere klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
 - o Redusere klimagassutslipp
 - o Bedre bymiljø og helse
 - o Økt tilgjengelighet for alle
 - o Sikring av grunnlag for matproduksjon gjennom vern av produktiv jord
 - o Redusere tap av biologisk mangfold
 - o Redusere tap av naturmangfold
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)
 - o Styrke barn og unges interesser i planlegging og byggesak
 - o Grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn.
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520
 - o Hensikten med retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021
 - o Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.
- Forskrift om konsekvensutredninger
- Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven

2.2 Regionale føringer

- Trøndelagsplanen (2019-2030), vedtatt 12.12.2018
 - o Arealbruk følger opp klimamål og ønsket samfunnsutvikling.
- Regional plan for arealbruk (2022-2030), 09.03.2022
 - o Bærekraftig arealbruk i Trøndelag fremover. Forvalte arealene mer effektivt og på en mer miljø- og klimavennlig og attraktiv måte.

2.3 Kommunale føringer

Området er avsatt til næring og havn i Kommunedelplan Ørland kommune.



Figur 7. Utsnitt fra KPA som viser foreslått planavgrensning.

(Kilde; kommunegis.no)

2.3.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Nye bygninger eller nye byggetiltak på bebygd eiendom må tilpasses eksisterende bebyggelses utforming og byggematerialer.

2.3.2 Grøntareal

Minimum 10% av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.

2.3.3 Havnivåstigning, flomveger, bekker og overvann

Topp gulvnivå i laveste etasje på nybygg skal ligge på minimum høydekote NN 2000 + 3 meter. Bygg som er utrustet for å ligge under havnivå eller grunnvannsspeil er unntatt bestemmelsen.

2.3.4 Krav til leke- og uteoppholdsareal (MUA)

Ikke aktuelt.

2.3.5 Krav til parkering

KPA sier at det skal finnes 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal for næring.

2.3.6 Utnyttelse

KPA § 9-9 fastsetter at minimum BYA skal være 50%.

2.3.7 Byggegrenser

Det er ikke satt byggegrenser KPA. Mot offentlig veg gjelder veglovens bestemmelser. KPA fastsetter byggegrense mot vann og avløp fellesledninger til 3 meter.

2.3.8 Byggehøyder

Eksisterende terreng skal være retningsgivende for prosjektering av bygninger og anlegg.

2.3.9 Universell utforming

Prinsippene om UU skal vurderes for bygninger og uterom og anvendes dersom forutsetninger tillater det.

2.4 Gjeldende reguleringsplan

Eiendommene er ikke regulert per dags dato.

2.4.1 Andre kommunale temaplaner

Kommunen har utarbeidet et næringsnotat der området er omtalt. Det er her slått fast at området skal avsettes til næring og havn.

2.5 Pågående planarbeid

Ifølge Ørland kommunes kartløsning, er det ikke noe pågående planarbeid i nærheten av planområdet.

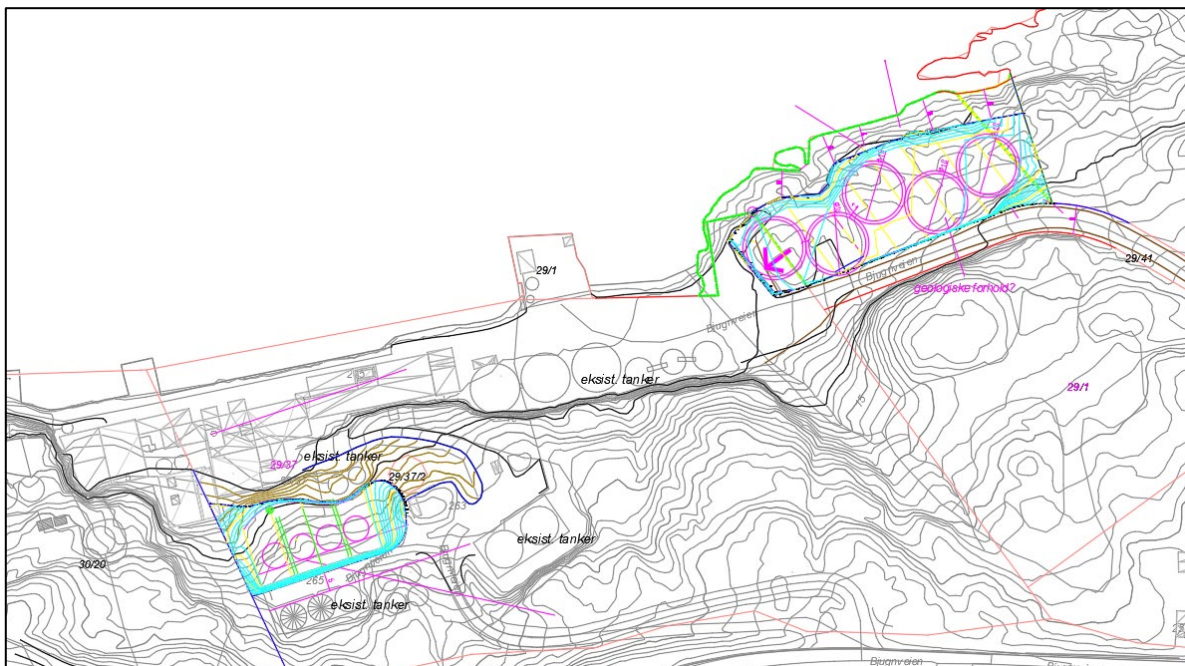
3 Beskrivelse av planidéen

Det er behov for utvidelse av eksisterende virksomhet i Botngård. Utvidelsen omfatter å legge til rette for 8-11 nye tanker. Tankene er på ca. 5000 m³, ca. 18 m høye og med grunnflate 18 m i diameter.

Fire av tankene ønskes plassert innenfor areal avsatt til næring. Disse tankene vil plasseres på et nivå som er 5 – 6 meter lavere enn de eksisterende. Dette gjør at det må etableres en støttemur mellom eksisterende og nytt nivå.

Det er planlagt fem tanker på eiendommen gnr/bnr. 29/1. Dette innebærer utvidelse østover på areal avsatt til landbruk, natur, friluftsområde og reindrift (LNFR). Arealet er kupert og det vil bli behov for sprengning og utplanering av arealer for plassering av tanker. Tankene må plasseres på et flatt underlag av betong. Arealet søkes plassert på kote + 6 m. Dette vil gi et overskudd av løsmasser som må kjøres bort.

Det meste av transporten vil foregå fra sjø. Eksisterende kai er tilstrekkelig for dette. Adkomst til kaien må sikres.



Figur 8. Kartutsnitt som viser plassering av nye tanker.





Figur 9. Illustrasjoner som viser tiltaket sett fra sjøen.

4 Virkninger av planforslaget

4.1 Landskapsbilde

Planområdet ligger i en nordvendt helning som grenser til Bjugnfjorden. Planområdets laveste punkt er 0 moh, mens det høyeste punktet er ca. 38 moh. Områdene rundt eiendommen er preget av naturlig kupert terreng/landskap.

Planområdet vil oppleves som en forlengelse av næringsarealet langs fjorden. Planlagt tiltak vil ikke påvirke siktlinjene i landskapet.

Det er gode solforhold på tomta. Området er ikke spesielt utsatt for vær og vind, utover hva som anses som normalt. Området er heller ikke utsatt for flom eller snøras-/skred.

4.2 Stedets karakter

Terrenget stiger fra fjorden og sørover. Landskapet er kupert med bebyggelse og/eller infrastruktur.

Deler av planområdet har næringsbebyggelse, mens arealet som er ønsket til utvidelse er ubebygde. De nærliggende områdene til planområdet er ubebygde. Sør og sørøst for planområdet er det spredt boligbebyggelse.

Denne delen av planområdet vil endre karakter fra et område med krattskog til et bebygd område.

4.3 Visuell karakter

Planlagt tiltak fører til at næringsarealet blir utvidet østover. Det er planlagt bygd nye tanker på det utvidede området. Arealet vil oppleves som en naturlig forlengelse av næringsarealet.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

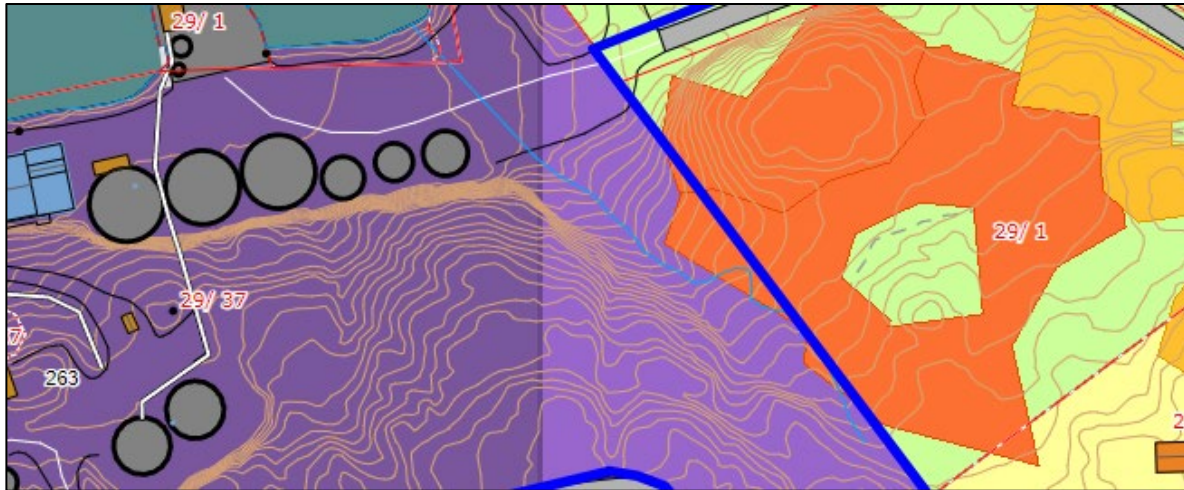
Planlagt tiltak vil ikke påvirke kulturminner eller kulturmiljø.

4.5 Grønnstruktur

Planlagt utbygging vil ikke påvirke grønnstruktur i området.

4.6 Naturmiljø og naturverdi

Planlagt næringsareal omfatter en liten del av to sårbare naturtyper (boreal hei og semi-naturlig eng). Utbyggingen kan derfor påvirke naturtypene noe. Avgrensningen følger arealavgrensningen satt i kommunedelplan. Det er derfor grunn til på tro at det er gjort en vurdering av disse i overordnet plan.



Figur 10. Utsnitt kommunedelplan og temakart naturmangfold. Forslag til planavgrensning vises med blått.

Siden store deler av planområdet er bebygd, er det lite som tilsier at planområdet er et viktig habitat for de registrerte rødlistede artene som er registrert.

4.7 Naturressurser

Planlagt detaljregulering fører til at areal avsatt til LNF blir bebygd.

4.8 Grunnforhold

I og med at planområdet ligger under marin grense er det nødvendig med geoteknisk vurdering som skal følge komplett planforslag.

4.9 Miljøforhold

4.9.1 Støy

Planlagt tiltak vil føre til økt virksomhet i området – noe som kan føre til økt støy.

4.9.2 Støv

Det meste av transporten fra næringsarealet vil foregå fra sjø. Støv fra vegtrafikk har kort rekkevidde og vil ikke prege bebyggelsen i området for øvrig.

4.9.3 Flom

NVEs aktsomhetskart for flom viser at planområdet ikke ligger innenfor flomsone for omkringliggende bekker/elver.

4.9.4 Overflatevann

Det er viktig med lokal overvannshåndtering for å sikre at utbyggingen ikke medfører økt tilrenning til omkringliggende områder. Dette vil være et tema i det videre planarbeidet.

4.9.5 Forurensing

Området er ikke utsatt for luftforurensning. Det er liten fare for forurensing i grunnen da dagens bruk er LNF.

4.10 Trafikkforhold

4.10.1 Adkomst

Eksisterende adkomst fra Bjugnveien vil benyttes. Det er nødvendig å opparbeide en intern adkomstveg til de nye tankene.

4.10.2 Trafikkmengde

ScanBio ønsker at det meste av transporten skal foregå fra sjø. Det kan likevel føre til noe mer økt trafikk i området på grunn av økt kapasitet og produksjon.

Området har opparbeidet adkomst per dags dato.

Trafikkløsninger for adkomst til planområdet vurderes som en del av planarbeidet.

4.11 Teknisk infrastruktur

Kapasitet og konsekvenser av foreslått utbygging på eksisterende infrastruktur må vurderes som del av videre planprosess.

4.12 Sosial infrastruktur

Tiltaket vil ikke påvirke eksisterende sosial infrastruktur eller føre til at det må etableres ny sosial infrastruktur.

4.13 Universell tilgjengelighet

Planprosessen vil ha fokus på hvordan man kan gjøre næringsarealet universelt tilgjengelig for å sikre adkomst og arbeidsmulighet for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

4.14 Rekreasjonsinteresser

Planområdet berører ikke eksisterende grønnstruktur eller stinett. Det er gode muligheter for rekreasjon i umiddelbar nærhet.

4.15 Folkehelse

Planen skal legge opp til universelt utformet adkomst og næringsareal. Noe som bidrar til å fremme god folkehelse.

4.16 Barns interesser

Barns interesser vil ikke bli påvirket av planlagt tiltak.

4.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen vil kunne føre til at ScanBio, som er en viktig næringsaktør, blir værende i regionen.

4.18 Konsekvenser i anleggsfasen

Man må påregne økt trafikk, støy og støv i anleggsfasen.

5 Medvirkning

5.1 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Regulant kan ikke se at det er noen vesentlige interesser som berøres av planen. Dette avklares med Ørland kommune før varsling av planoppstart.

5.2 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en foreløpig ROS-analyse som ligger vedlagt. Det vil bli utarbeidet ROS-analyse som følger planforslaget.

Forslag til tema i ROS er:

- Masseras/skred
- Skog- og lyngbrann
- Forurensning av sjø
- Ulykke med farlig gods
- Trafikkulykke
- Ulykke ved anleggsgjennomføring

Det er usikkert om industrien kan regnes som risikofylt eller ikke. Dette avklares i den videre planprosessen.

5.3 Berørte organer og andre interessenter som skal varsles ved planoppstart

- Berørte grunneiere og naboer
- Statens vegvesen
- Trøndelag fylkeskommune
- Statsforvalteren
- NVE

5.4 Prosesser for samarbeid og medvirkning

Prosess for samarbeid og medvirkning klareres med Ørland kommune som del av oppstartmøtet.

6 Vurdering av KU-forskriften

Eksisterende anlegg er i samsvar med gjeldende Kommunedelplan Ørland kommune. Ønsket utvidelse er ikke i samsvar med gjeldende plan og tiltaket utløser en konsekvensutredning etter forskriften. Tiltaket faller inn under vedlegg II nummer 7 h).

h)	Fiskemels- og fiskeoljefabrikker.	Planmyndigheten. Plan- og bygningsloven.
----	-----------------------------------	--

Dette er tiltak som faller inn under plan- og bygningsloven og skal vurderes nærmere med hensyn på om de får vesentlig virkning for miljø og samfunn, KU-forskriften § 6, 8. Tiltak i vedlegg II omfatter mindre tiltak og krever ikke utarbeidelse av planprogram. Men for reguleringsplaner etter vedlegg II skal det vurderes nærmere og KU-utredes dersom det kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, KU-forskriften § 8-10. For private planer skal dette avklares i oppstartmøte av kommunen som planmyndighet. Krav til KU og omfang, samt tema som skal utredes, skal referatføres i tilbakemeldingsbrev fra Ørland kommune.

7 Vedlegg

- Vedlegg 1 Forslag til planavgrensning
- Vedlegg 2 Foreløpig ROS-analyse