



## Tilleggsinnkalling 2

---

Utvalg	Planutvalg
Møtested	Ørland rådhus, møterom Kopparen
Dato	21.06.2022
Tidspunkt	kl 09:00

---

Den som har lovlig forfall eller er inhabil i noen av sakene, må melde fra snarest mulig via e-post til [postmottak@orland.kommune.no](mailto:postmottak@orland.kommune.no), slik at varamedlem kan bli kalt inn.

Varamedlem møter etter nærmere innkalling.

### Saksliste

Sak	Saksnr	Sakstittel	
PS	22/054	Planinitiativ - Detaljregulering for Holmhaugen - planid 5057202201	

Ørland rådhus, 20.06.2022

Hans Eide  
Leder



## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/054	Planutvalg	21.06.2022

### Planinitiativ - Detaljregulering for Holmhaugen - planid 5057202201

#### Kommunedirektørens innstilling

Planutvalget stiller seg positiv til fremlagt planinitiativ for Holmhaugen, planID 5057202201, og finner i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 at planarbeidet kan igangsettes.

#### Sammendrag

Grøntvedt Eiendom AS har sendt inn planinitiativ for Holmhaugen. Reguleringsplanen skal erstatte reguleringsplan for del av Uthaug Havn i sin helhet. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for videre utvikling av eksisterende virksomhet til Grøntvedt Pelagic og Grøntvedt Nutri.

Det er avholdt oppstartsmøte. Administrasjonen mener at det er positivt at Grøntvedt setter i gang planarbeid, for å få til en fremtidsrettet reguleringsplan for hele området. Planinitiativet er tilstrekkelig for å kunne varsle oppstart av planarbeid, med unntak av at det mangler foreløpig Ros-analyse. Den må utarbeides før det kan varsles oppstart.

#### Sakens bakgrunn og innhold

Asplan Viak har, på vegne av forslagsstiller Grøntvedt Eiendom AS, levert planinitiativ for oppstart av reguleringsplanarbeid for Holmhaugen. Den nye planen vil erstatte reguleringsplan Del av Uthaug Havn i sin helhet. Bakgrunnen for planarbeidet er at gjeldende reguleringsplan ikke lenger fungerer som et hensiktsmessig verktøy. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for videre utvikling av Holmhaugen/Uthaug Havn for fremtiden.

#### Innhold i planinitiativet.

Planinitiativet inneholder en beskrivelse av området, tenkte endringer og en vurdering av utredningsbehovet. Det er foreslått en planavgrensning som er noe utvidet i forhold til gjeldende plan, og inkluderer havneområde i sjø og bryggerekka sør for Holmhaugen.

Hovedtrekkene er at Grøntvedt Eiendom AS ønsker at hele området skal bli regulert til industriformål (bortsett fra NATO-kaia, som er forsvarsformål). Dette betyr at kommunale vegger og kommunal kai

vil bli tatt bort. Området er også tenkt inngjerdet på grunn av strenge krav til matvareproduksjonen som foregår på området. Hele området vil dermed bli stengt for allmenheten. Ellers innholder planen en økning av byggehøyder på deler av området. Det er også tenkt å etablere en ekstra kaifront mot nord, og en ekstra kai i Uthaug Havn for å øke kaikapasitet.

Det vises til selve planinitiativet i vedlegg 1 og skissene i vedlegg 2- 6 for en mer utfyllende beskrivelse av innholdet i planen.

#### Oppstartsmøtet

Det ble avholdt oppstartsmøte 20.5.2022. Referat er vedlagt. Referatet innholder administrasjonens foreløpige vurdering av planinitiativet med særlig fokus på utredningsbehov for planen. Planinitiativet som forelå da møtet ble avholdt var svakt med tanke på beskrivelse av utredningsbehov. Etter møtet ble det sendt inn et oppdatert planinitiativ.

I oppstartsmøtet ble det diskutert at planlegger skulle legge frem en mer utfyllende vurdering om planen faller inn under forskrift om konsekvensutredning.

Når det gjelder utredningsbehov så er følgende tema vurdert som viktigst:

- Landskap og omgivelser/estetisk utforming
- Vei, transport og trafikksikkerhet, også utenfor selve planområdet
- Forurensning til luft og sjø (omfang av nødvendig utredning må avklares med Statsforvalteren)
- Friluftsliv/fritidsfiske (mtp stenging av området)
- Forsvarets behov på NATO-kaia
- Håndtering av midlertidig situasjon til ny kommunal kai er etablert.

Det vises til oppstartsmøtereferat i vedlegg 7 for en full oversikt av temaene som er diskutert

#### Administrasjonens vurdering

Administrasjonene mener at det er positivt at Grøntvedt nå setter i gang en reguleringsplanprosess for Holmhaugen som skal legge til rette for fremtidig utvikling. På denne måten vil utviklingen på området være forutsigbar for alle parter, og forhåpentligvis vil man unngå flere dispensasjonsprosesser.

Administrasjonen har vurdert at revidert planinitiativet er tilstrekkelig for å kunne varsle oppstart av planarbeid, men at en foreløpig ROS analyse mangler og må utarbeides før varsel om oppstart sendes ut. Administrasjonen vil likevel bemerke at planinitiativet fortsatt fremstår noe tynt på spesielt utredningstema og beskrivelse av fremtidig utvikling. Det er viktig at planbeskrivelsen og utredninger i et planforslag blir mye mer omfattende og detaljert.

Administrasjonen ser at den blandede virksomheten på området i dag, med kommunal kai, og tilgang til allmenheten har ført til utfordringer både for bedriften, kommunen og beboere i området. Administrasjonen mener at det er naturlig at området utvikles videre til virksomheten til Grøntvedt. Dette vil medføre en del konsekvenser som må utredes nøye. Å stenge av området i sin helhet, og omdefinere kai fra kommunal/allmenningkai til en kai, bare for virksomheten til Grøntvedt kan by på utfordringer for andre som benytter seg av den kommunale kaia i dag. Administrasjonen er kjent med at det jobbes med et alternativ for denne kommunale kaia, men det er viktig at det også i en mellomperiode sikres tilgang til allmenkai på Uthaug frem til en eventuell ny kai er på plass. I reguleringsendringprosessen i 2014 var Ørland kommune, ved kommunestyret veldig opptatt av å beholde allmenntilgang til området Holmhaugen også for fritidsfiskere m.m. Denne tilgangen er i praksis svært utfordrende allerede i dag, og med planinitiativet som nå foreligger er den tilgangen tenkt fjernet. Administrasjonen mener at dette kanskje er en naturlig konsekvens av type næringsaktivitet og intensitet av arbeid og produksjon på området.

Planinitiativet legger opp til en økning av byggehøyder i området. Det er noe uklart hvor høyt den nye bebyggelse er tenkt, og planlegger og tiltakshaver ser at mulighetene må utredes nærmere i planprosessen. Administrasjonen kan se for seg at det kan være mulig å øke byggehøyder noe i deler av området, men har påpekt også i oppstartsmøtet at det er viktig å synliggjøre konsekvenser for landskap og omgivelsene.

I det reviderte planinitiativet som kom inn etter oppstartsmøte er det konkludert med at planen ikke utløser konsekvensutredning etter vedlegg 1, fordi ny bebyggelse vil være mindre enn 15.000m<sup>2</sup> BRA. Det vurderes videre at konsekvensene av endringene i planen ikke vil være så store at det utløser KU-plikt. Administrasjonen har etter en nøye vurdering sagt seg enig i dette. Det er bare endringene i planen som må vurderes når man vurderer KU-plikt. Endringene og dens konsekvenser er, i forhold til dagens situasjon, begrenset.

Trafikk til og fra området vil, med økt aktivitet i området, øke i noen grad. Det er kjent at det er trafiksikkerhetsutfordringer på tilførsvegene til Holmhaugen. Administrasjonen har derfor i oppstartsmøtet satt krav om trafikkutredning, der både dagens og fremtidig trafiksituasjon utredes, også med tanke på trafiksikkerhet, mulige avbøtende tiltak og trafikkstøy.

Forholdet mellom planarbeidet og utslippstillatelser (Statsforvalterens myndighetsområdet) må avklares nærmere. Det må i samråd med Statsforvalteren vurderes hvilke og hvor store utredninger som skal gjøres i forbindelse med endring av reguleringsplanen.

#### Samlet vurdering

Administrasjonen har vurdert planinitiativet og kommet frem til at det er tilstrekkelig for å varsle oppstart. Utviklingen planinitiativet viser er en naturlig videreutvikling av området. Men det er viktig å få belyst at dette har en del konsekvenser for tilgjengelighet av området. Planinitiativet viser en naturlig videreutvikling av området, men det er viktig å få belyst at dette har en del konsekvenser for tilgjengelighet av området.

#### Vedlegg

A10 Detaljplan Holmhaugen

Planinitiativ - Detaljregulering for Holmhaugen - planid 5057202201

A11 Holmhaugen fra sør

A12 Holmhaugen fra øst og vest

A13 Holmhaugen BYA Dagens situasjon

A17 Holmhaugen BRA over ct +14,5

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Holmhaugen - planid 5057202201