


Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 09.09.2022	
Viggja næringspark		Ref.:	
Privat plansak	Skaun kommune	ProInvenia ref.: 2022-/RBS	Side 1 av 15

## Anmodning om oppstartsmøte og planinitiativ:

### Privat reguleringsforslag: Viggja Næringspark

Det anmodes herved om oppstartsmøte for i forbindelse med privat reguleringsarbeid for nytt næringsområde på gnr. 107 bnr. 1, 2, 3 og 8.

I anmodningen har vi lagt informasjon om:

- Ansvarlige parter i forslaget
- Innledende informasjon om forslaget, med bakgrunn og omfang
- Redegjørelse av gjeldende plansituasjon og rammebetingelser
- Overordnede rammer og premisser
- Miljøfaglige forhold
- Samfunnssikkerhet
- Videre prosess

Forslagstiller/tiltakshaver er kjent med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven og vil gi nærmere informasjon om planinitiativet i dette dokumentet.

Vedlagt anmodningen:

- Oversiktskart over området med planområdet innsirklet
- Sitasjonskart som viser gnr./bnr, gjeldende adkomst og forslag til plangrense
- Flyfoto med planområdet inntegnet
- Utsnitt av kommuneplan/kommunedelplan for planområdet
- Utsnitt av eventuell gjeldende reguleringsplan, der forslag til plangrense fremkommer.

I oppstartsmøte vil undertegnede, grunneier samt representanter fra tiltakshaver stille. Ta kontakt med undertegnede for å avtale møtetidspunkt.

Reidun Bjerke Sveen  
Arealplanlegger

Pro Invenia AS



Pro Invenia AS  
Vestre Rosten 78  
7075 Tiller


Sentralbord: 477 77 020

Org nr: 993 404 381

E-post: post@proinvenia.no

<http://www.proinvenia.no>



Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 09.09.2022	
Viggja næringspark		Ref.:	
Privat plansak	Skaun kommune	ProInvenia ref.: 2022-/RBS	Side 2 av 15

## Ansvarlige parter

### Fagkyndig:

Organisasjonsnummer	993 404 381
Firma	Pro Invenia AS
Adresse	Vestre Rosten 78, 7075 Tiller
E-post	post@proinvenia.no
Telefonnummer	477 77 020
Kontaktperson for prosjektet	Reidun Bjerke Sveen/Tor Einar Skjervold

### Forslagsstiller/tiltakshaver:

Organisasjonsnummer	912 822 494
Firma	Viggja Næring AS
Adresse	7500 Stjørdal
E-post	Bjorn.petter@dolphin-holding.no
Telefonnummer	905 12 000
Kontaktperson for prosjektet	Bjørn Petter Salberg


## PLANINIATIV

### Innledende informasjon om forslaget

<b>Eiendomsopplysninger</b>	
Gnr./Bnr.	Gnr. 107 bnr. 1, 2, 3 og 8
Adresse	
Eiers navn	Viggja Næring AS

Forslag til plannavn	<i>Detaljreguleringsplan for Viggja næringspark</i>
----------------------	---



Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 09.09.2022	
Viggja næringspark		Ref.:	
Privat plansak	Skaun kommune	ProInvenia ref.: 2022-/RBS	Side 3 av 15


## Formålet med reguleringsplanen

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av næringsvirksomhet innenfor planområdet. Det er Viggja Næring AS som ønsker å etablere Viggja næringspark. Arealet på foreløpig planområde er ca. 177 daa., og tiltaket er i tråd med overordnet plan der arealet er avsatt til næringsformål.

Deler av området er regulert til råstoffutvinning, og blir benyttet til dette i dag. Uttaket har regulert etterbruk som næringsvirksomhet. Resten av området består stort sett av uberørt natur.



Figur 1 Planavgrensning

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 09.09.2022	
Viggja næringspark		Ref.:	
Privat plansak	Skaun kommune	ProInvenia ref.: 2022-/RBS	Side 4 av 15

### Planlagt bebyggelse, anlegg eller andre tiltak

På dette tidspunktet er det ikke klart hvilke utbyggingsvolum og høyder det vil legges til rette for. På grunn av at formålet er næringsvirksomhet vet vi likevel at det vil legges til rette for stor variasjon med mulighet for både store og små volum for å gjøre området mest mulig attraktivt for aktører med ulike behov.

Det er ingen tegninger eller illustrasjoner å vise til på dette tidspunktet.

## Planområdet


### Enkel stedsanalyse

Planområdet ligger i et bratt og ulendt terreng like ved (sør for) E39. Området er ifølge gårdskart.no, stort sett dekt av produktiv skog.

I den vestlige delen av området ligger Steindalen steinbrudd, som også er i drift i dag. Steinbruddet er et stort terrenginngrep som er godt synlig i landskapet. Gjennom området går det en bekk i retnings Orkdalsfjorden. Denne går ned til et lite vann som er demmet opp på eiendom 107/10. Dette vannet fungerer som vannmagasin til drikkevann og prosessvann for bedriften som holder til på eiendom 107/9.

Det går også en høyspentrase gjennom området.

Adkomst til planområdet er fra eksisterende avkjøring ved Thamshavn i Orkland kommune. Denne krever oppgradering.

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 09.09.2022	
Viggja næringspark		Ref.:	
Privat plansak	Skaun kommune	ProInvenia ref.: 2022-/RBS	Side 5 av 15




Figur 2 Flyfoto med plangrense.

### Vil planen få virkninger utenfor planområdet

Planen kan få både positive og negative virkninger utenfor planområdet. Et næringsområde i den størrelsen som planlegges her vil naturligvis være et stort inngrep i terrenget, og vil være godt synlig både på lang og kort avstand. Området har eierskap til adkomst via E39 på Orkland-siden. Denne adkomsten er planlagt forbedret.

Positive ringvirkninger av planen vil være flere arbeidsplasser, og mulighet for at flere og større bedrifter etablerer seg i kommunen.

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 09.09.2022	
Viggja næringspark		Ref.:	
Privat plansak	Skaun kommune	ProInvenia ref.: 2022-/RBS	Side 6 av 15

### Sikre/Usikre grenser

Grensene mot E39 er sikre grenser. Grensene mellom resterende eiendommer er mindre nøyaktige grenser. Det vil være opp til kommunen om det kreves oppmålingsforretning for disse.

## Gjeldende plansituasjon og rammebetingelser

### Kommuneplan eller kommunedelplan

Eiendommen er avsatt til næring i kommuneplanens arealdel 2014-2040. Kommuneplanens arealdel har ikrafttredelsesdato 11.12.2014. Relevante bestemmelser for planområdet er:


#### §11.3 Bebyggelse og anlegg

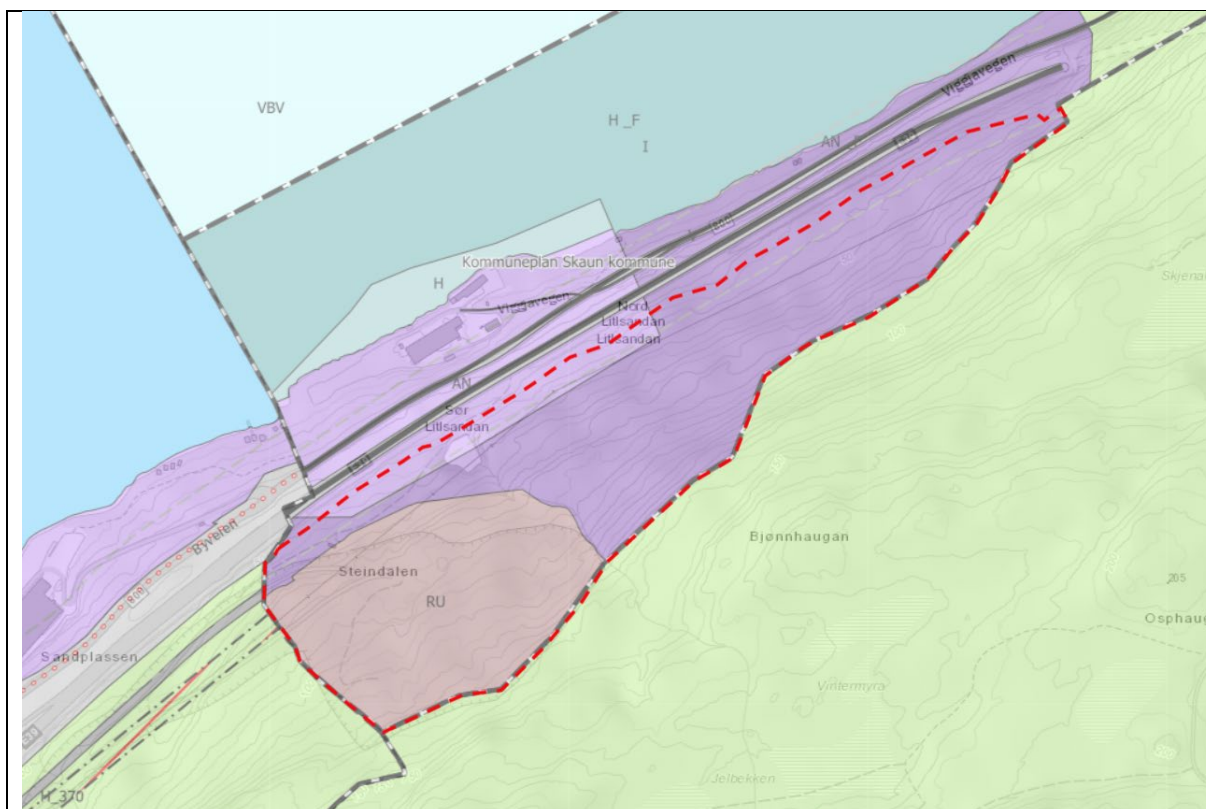
§ 11.3.1 Felles bestemmelser for Bebyggelse og anlegg; Maksimum grad av utnyttning er 80% BYA. Bebyggelsens maksimalt tillatte gesimshøyde er 22 meter.

§ 11.3.2 Bestemmelser for AN1-3; Formål innenfor området skal være næringsvirksomhet.

§ 11.3.3 Bestemmelser for AN\_F1-F2; Formål innenfor området skal være næringsvirksomhet.

§ 11.3.4 Bestemmelser for området RU1; Innenfor området er det et eksisterende steinbrudd/masseuttak. Etter endt drift av steinbrudd/masseuttak skal området benyttes til næringsvirksomhet.


Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 09.09.2022	
Viggja næringspark		Ref.:	
Privat plansak	Skaun kommune	ProInvenia ref.: 2022-/RBS	Side 7 av 15

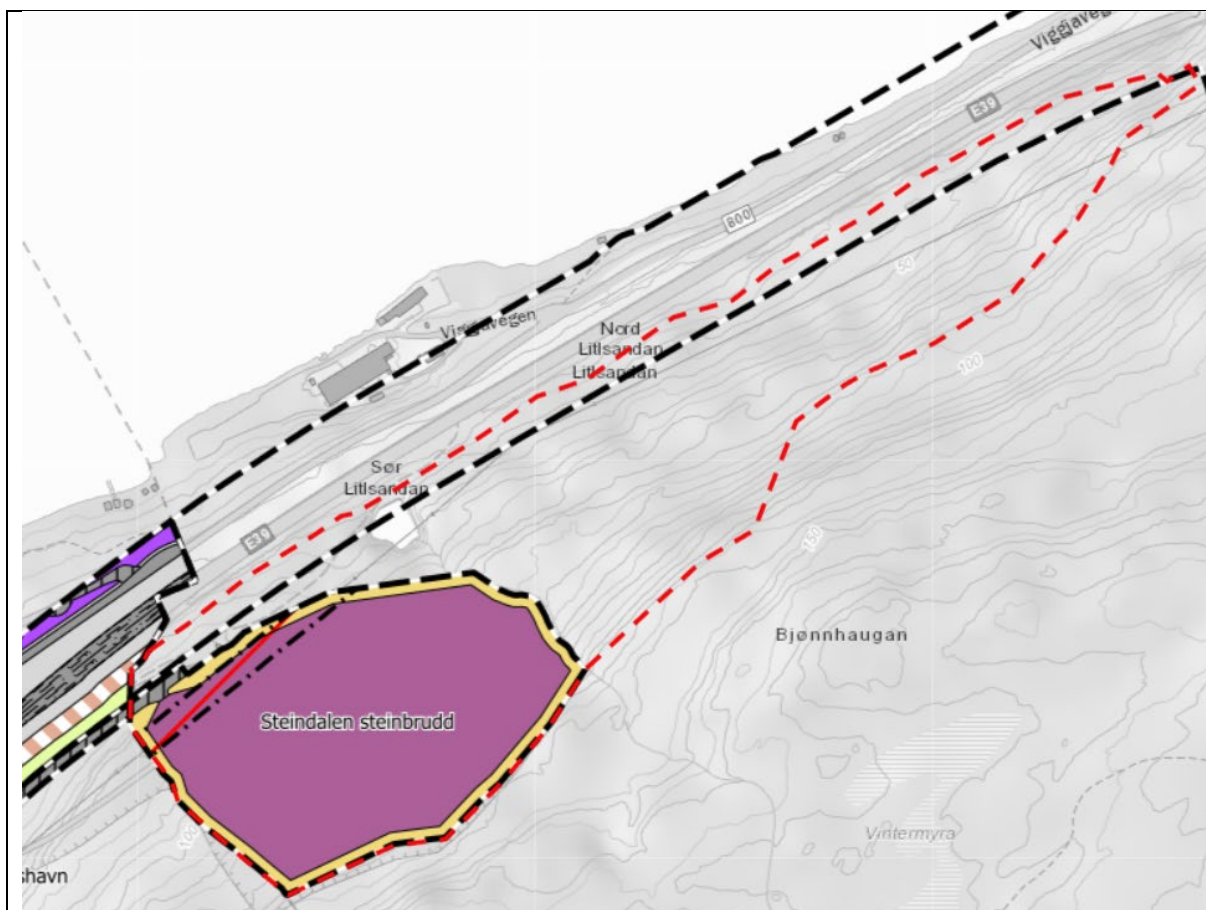


Figur 3 Kartutsnitt med planområdet avmerket sammen med kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplan

Innenfor området foreligger det en reguleringsplan for Steindalen steinbrudd, plan-id: 200804, med ikrafttredelsesdato 24.09.2008.


Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 09.09.2022	
Viggja næringspark		Ref.:	
Privat plansak	Skaun kommune	ProInvenia ref.: 2022-/RBS	Side 8 av 15



Figur 4 Kartutsnitt som viser planavgrensning og gjeldende reguleringsplan i området


Det er igangsatt reguleringsplan på eiendommen 1/458 i Orkland kommune. Formålet med denne planen er også næringsformål.



Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 09.09.2022	
Viggja næringspark		Ref.:	
Privat plansak	Skaun kommune	ProInvenia ref.: 2022-/RBS	Side 9 av 15

## Statlige retningslinjer som berøres

Nasjonale føringer		
Lov/forskrift	Formål	Vurdering
<i>Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven, pbl).</i>	Arealplaner skal gi rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.	Tiltaket må detaljreguleres. Infrastruktur og bygningsmasse må i tillegg byggesøkes.
<i>Forskrift om konsekvensutredning.</i>	Planer og tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø og/eller samfunn, skal i henhold til pbl konsekvensutredes. Konsekvensutredningene skal sikre at planens og tiltakenes virkninger blir tatt i betraktning under planleggingen og i beslutningsprosessen.	Se egen vurdering lenger bak i dokumentet.
<i>Lov om vern mot forurensninger og avfall (forurensningsloven).</i>	Loven har til formål å verne det ytre miljø mot forurensning og å redusere eksisterende forurensning, å redusere mengden av avfall og fremme en bedre behandling av avfall. Loven skal sikre en forsvarlig miljøkvalitet, slik at forurensninger og avfall ikke fører til helseskade, går ut over trivselen eller skader naturens evne til produksjon og selvfornyelse.	Det vil bli tatt hensyn til grenseverdier for støv og støy.  Forurensningsforskriftens kapittel 30 kan være sentral dersom det skal foregå utvinning av mineraler i området. Dette vil bli vurdert videre i prosessen.
<i>Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften).</i>	Formålet med forskriften er å gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene.	På gnr/bnr 107/10 er det vannforekomst som vises i kartet. Dette er vannforekomst som benyttes av bedrift på eiendom 107/9. Jelbekken går også gjennom området til Orkdalsfjorden, øst. Disse må hensyntas

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 09.09.2022	
Viggja næringspark		Ref.:	
Privat plansak	Skaun kommune	ProInvenia ref.: 2022-/RBS	Side 10 av 15

<i>Lov om jord (jordlova).</i>	Formålet med loven er å legge til rette at arealressursene (jordviddene, skog og fjell mm) blir brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har landbruk som yrke.	Det er ikke registrert dyrkbar jord i området. I arealressurskartet er det heller ikke registrert som dyrka jord.
<i>Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldsloven).</i>	Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur	Det er ikke kjente registreringer av truede arter, arter av stor eller særlig stor forvaltningsinteresse eller fremmede arter i området.
<i>Lov om erverv og utvinning av mineralressurser (mineralloven)</i>	Formålet med loven er å fremme og sikre samfunnsmessig forsvarlig forvaltning om bruk av mineralressurser i samsvar med prinsippet om en bærekraftig utvikling.	Dersom det er et konsesjonspliktig tiltak, vil det søkes om konsesjon. Dette vurderes nærmere senere i prosessen når det er klart hvor mye masser som må fraktes ut av området.


## Miljøfaglige forhold/vesentlige interesser

### Landskap og omgivelser


Ifølge NIN-kartleggingen er området definert som Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder.

Deler av planområdet fremstår som uberørt, mens en del av området er et aktivt masseuttak i dag, og fremstår som et stort inngrep i landskapet.

Tiltaket vil føre til store endringer i landskapet, både når det gjelder nær- og fjernvirkning. Dette vil derfor være et viktig tema videre i planprosessen.

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 09.09.2022	
Viggja næringspark		Ref.:	
Privat plansak	Skaun kommune	ProInvenia ref.: 2022-/RBS	Side 11 av 15

<p><b>Landbruk: Driftsforhold og produksjonsevne</b></p> <p>Ifølge gårdskart.no er det ikke registrert dyrka eller dyrkbar jord innenfor området. Størsteparten av området er registrert som produktiv skog.</p>
<p><b>Biologisk mangfold</b></p> <p>Området ligger innenfor område for forvaltningsområde for Gaupe. Det er ikke registrert arter av forvaltningsinteresse eller truede arter. Orkdalsfjorden er registrert som nasjonal laksefjord, men det er ikke forventet at tiltaket skal påvirke laksen negativt.</p>
<p><b>Naturmiljø</b></p> <p>Det er ikke registrert viktige, fredede eller vernede naturtyper innenfor planområdet. (kilde: naturbase.no)</p>
<p><b>Friluftsliv</b></p> <p>Etter å ha undersøkt ulike databaser er det ikke funnet at det er registrerte turstier eller turmål innenfor området. Det kan likevel tenkes at området blir benyttet til friluftsliv, og dette må ses nærmere på videre i planprosessen.</p>
<p><b>Kulturminner</b></p> <p>Det er ikke registrert kulturminner i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Fylkeskommunen må gjøre en vurdering av behovet for registreringer i sin tilbakemelding til varsel om oppstart. Den generelle aktsomhetsplikten vil gjelde.</p>

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 09.09.2022	
Viggja næringspark		Ref.:	
Privat plansak	Skaun kommune	ProInvenia ref.: 2022-/RBS	Side 12 av 15

## Samfunnssikkerhet

I plan og bygningsloven § 4- 3 fremgår følgende;

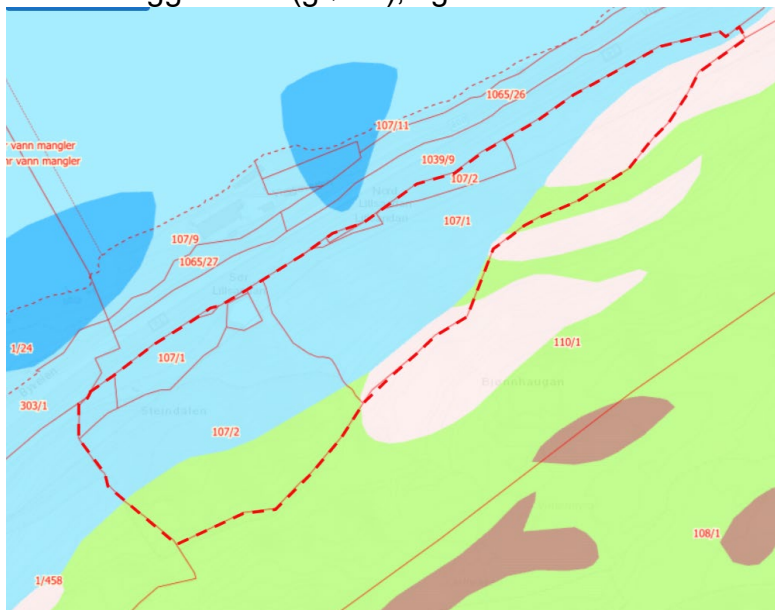
*”Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.”*

Erfaring viser at å forebygge uønskede hendelser krever en bevissthet om risiko og sårbarhet tidlig i planprosessen. Dette er grunnlaget for at det i alle plansaker skal utarbeides en ROS- analyse som skal følge de øvrige plandokumentene.


Av viktige tema følger en ikke uttømmende liste nedenfor. Her vil vi kort nevne kort om hvert tema, mens dette vil bli sentralt i Ros Analysen.

### Grunnforholdene

Det er registrert lav til moderat aktsomhet for radon innenfor planområdet. Mesteparten av planområdet består av hav- og fjordavsetning og strandavsetning med usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen (lys blå). En liten del av området består også av morenemateriale, med usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen (grønn), og resterende består av bart fjell (hvit).




Figur 5 Kartutsnitt som viser planavgrensning sammen med kart for grunnforhold

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 09.09.2022	
Viggja næringspark		Ref.:	
Privat plansak	Skaun kommune	ProInvenia ref.: 2022-/RBS	Side 13 av 15

<b>Transport, transportbehov og trafikksikkerhet</b>
<p>Etablering av næringsområde i et område som i dag består av et masseuttak og ellers er ubebygget, vil generere en betydelig økning i trafikk i området. Området har kort avstand til avkjøring på E39, og har dermed en gunstig plassering i forhold til trafikkavvikling, og tiltaket bidrar ikke til økt trafikk i eksisterende boligområder.</p> <p>Avkjørsel til området vil være via avkjørsel fra E39 på Orklandsiden. Avkjørselen vil bli regulert i forbindelse med en annen reguleringsplan i Orkland kommune.</p> <p>Overnevnte temaer vil bli sentrale videre i planprosessen.</p>
<b>Forurensing</b>
<p>I etableringsfasen, når masser skal utvinnes, bearbeides og flyttes, vil tiltaket medføre økt støy, støv og avrenning til Orkdalsfjorden. Som ferdig etablert næringspark vil det også kunne bli noe økt støynivå i forhold til dagens situasjon. Vurdering av disse temaene og eventuelle avbøtende tiltak vil være en sentral del av planprosessen.</p>
<b>Høyspenttrase</b>
<p>Det går en høyspenttrase gjennom deler av området. Høyspenttraseen har store hensynssoner, og påvirkning og alternativer må derfor vurderes videre i planprosessen.</p>

## Videre prosess

<b>Behov for utredninger/undersøkelser – Konsekvensutredning</b>
<p>Et av hovedformålene med møtet er å avklare dette. Det må gjøres en vurdering av om tiltaket omfattes av krav til planprogram og konsekvensutredning.</p> <p>Ønsket arealformål er i tråd med overordnet plan.</p>

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 09.09.2022	
Viggja næringspark		Ref.:	
Privat plansak	Skaun kommune	ProInvenia ref.: 2022-/RBS	Side 14 av 15

### Samarbeid og medvirkning

Medvirkning i plansaker følger stort sett av §§ 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og i mange saker er det behov for ytterligere medvirkning. Dette vil bli vurdert fortløpende i sakens gang.

Forslagstiller forventer stor interesse i den kommende planprosessen og i mange tilfeller er dette også nødvendig. Med stort engasjement rundt planen vil en sikre at saken blir tilstrekkelig opplyst før vedtak fattes.

Vi vil underveis vurdere behov for et åpent informasjonsmøte om saken.


Forslagstiller antar også at det kan bli nødvendig å avklare spesielle ting med ulike sektormyndigheter. Behovet vil vurderes underveis og eventuelle avklaringer vil bli redegjort for i plandokumentene.

### Varsling og orientering om planoppstart.

Det vises til bestemmelser i plan og bygningslovens § 12 -8.

Planoppstart vil bli varslet med annonse i avis samt på kommunens og Pro Invenia sine hjemmesider. I tillegg vil det bli sendt brev til naboer og andre berørte. I oppstartsmøte vil vi be om utskrift av naboliste, deretter vil plankonsulent gjøre en selvstendig vurdering av hvilke naboer som skal varsles. Naboer varsles via brev eller digitalt via ny løsning e-planvarsel.

Sektormyndigheter vil bli varslet via e-post.

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 09.09.2022	
Viggja næringspark		Ref.:	
Privat plansak	Skaun kommune	ProInvenia ref.: 2022-/RBS	Side 15 av 15

#### Særlige spørsmål som ønskes avklart?

- Behovet for oppmålingsforretning i forbindelse med usikre grenser
- Krav om konsekvensutredning

#### Hovedutfordringer i prosjektet (opplistet)

- Adkomst til planområdet er fra Orkdal kommune i et område hvor der er igangsatt reguleringsplanarbeider.
- Strømtrase med hensynsone går gjennom området. Dette vil ta en del av utnyttbart areal.