

Til offentlige myndigheter, naboer og berørte parter

Trondheim, 15.12.2025

Vår ref. 649774-01

Varsel om oppstart av reguleringsplan for Valsneset næringsområde i Ørland kommune. Plan ID: 5057 202504

I samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-3, 12-8 og 12-9 varsles det oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan og høring av planprogram for Valsneset næringsområde i Ørland kommune.

Forslagsstiller er Kopparn Utvikling AS. Asplan Viak AS er plankonsulent.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for videre utvikling av Valsneset som nærings- og industriområde, og samtidig sikre viktige naturverdier. Dagens reguleringsplaner er utdaterte og det er behov for en ny og helhetlig plan som kan ivareta både havneutvikling, industriutbygging, energiproduksjon og logistikk, samtidig som hensyn til natur, landbruk, friluftsliv og Forsvarets interesser i området avklares.



Figur 1: Lokalisering av Valsneset (rød ring), Ørland kommune

Overordnede mål for reguleringsprosessen inkluderer lokal industriutvikling, effektivisering av logistikkkjeden, klima- og miljøgevinster med blant annet overføring av gods fra vei til sjø.

Formålet med å videreutvikle havneområdet på Valsneset er følgende:

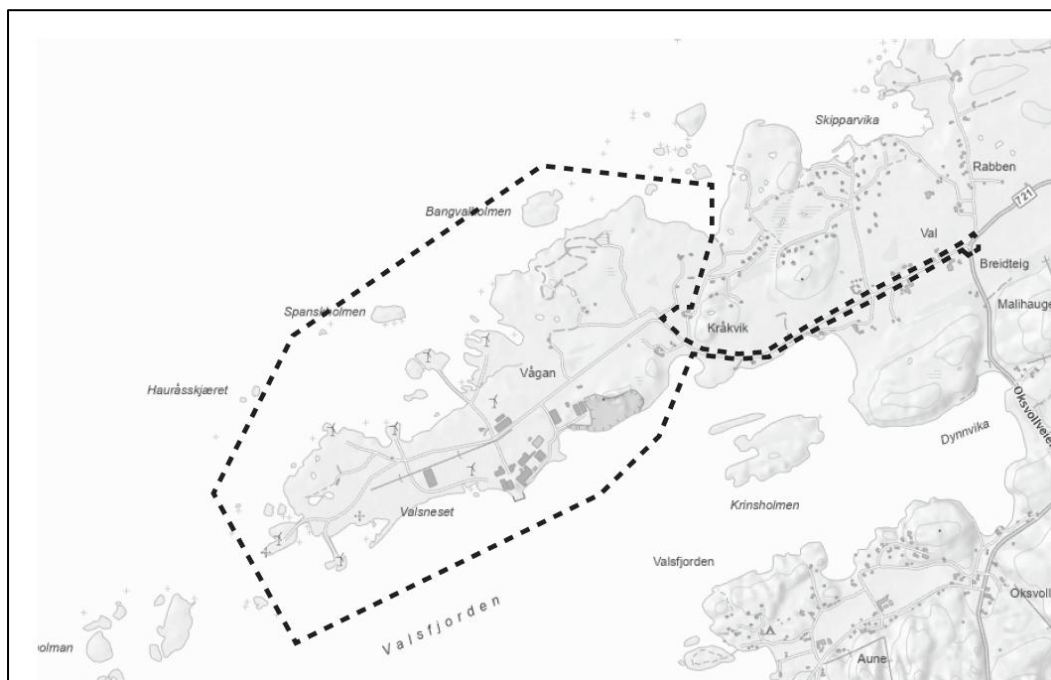
- **Kaiutvikling:** Utbygging av kaianlegg, inkludert vurdering av kaitype og tilhørende infrastruktur.
- **Næringsområder:** Utvikling av industri- og logistikkområder rundt kaia og ellers på Valsneset.
- **Mobilitet:** Tiltak for å forbedre transport og mobilitet, inkludert vei- og sjøtransport.
- **Miljø og Klima:** Tiltak for å sikre miljøvennlig utvikling, inkludert bruk av grønn energi og reduksjon av klimagassutslipp
- **Naturhensyn og strandsone:** Sikre areal for vern av naturområder, både på land og i sjø.

Planområdet

Ørland kommune ønsker at ny plan skal erstatte gjeldende reguleringsplaner med planid 16270009 og 16270118, og at planavgrensningen følger gjeldende reguleringsplaner. På den måten vil eksisterende reguleringsplaner erstattes i sin helhet. Dette innebærer at også Forsvarets område i nordøst (skytefelt) og LNFR-områder med bolig- og hyttebygging inkluderes i planen. Ørland kommune ønsker med dette å kunne foreta en samlet og helhetlig vurdering av arealbruken på Valsneset.

Kommunal veg *Valsnesveien* fram til fylkesveg på Val inngår i planavgrensningen. Veien er smal og har bruksklasse 10. Den foreslåtte utviklingen vil kunne utløse behov for utbedring av veien samt økt aksellast/bruksklasse. Kryss på Val med fylkesveg og bussholdeplass inngår som en del av utbedringen.

Planavgrensningen skal videre ivareta behov for manøvreringsareal ved fartøys inn- og utseiling. Planområdet kan bli snevret inn i forbindelse med offentlig ettersyn.

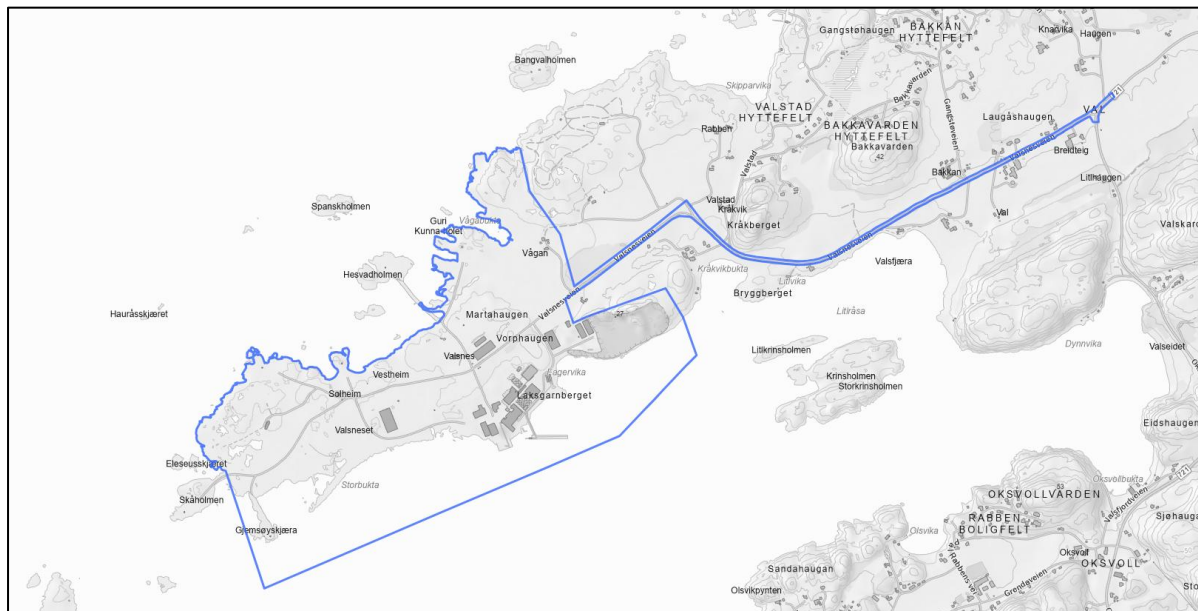


Figur 0: Avgrensning av planområde, Valsneset næringsområde.

Avgrensning av utredningsområdet

Det er ønskelig å avgrense *utredningsområdet* til kun å omfatte nødvendige arealer og tiltak som ligger til grunn for å kunne utvikle havneområdet på Valsneset.

Med bakgrunn i ønsket utvikling for Valsneset, utgjør utredningsområdet omtrentlig følgende avgrensning:



Figur 3: Utredningsområde for alternativ 1.

Utredningsarbeid og krav om konsekvensutredning

Det er gjort en vurdering av om regulering av nærings- og industriområde inklusive utfylling i sjø og dypvannskai faller inn under forskrift om konsekvensutredning § 8 *Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.*

Tiltaket anses å falle inn under forskriftens vedlegg I:

- Pkt. 8 b) Nyetablering av farleder, havner og havneanlegg, der skip på over 1 350 tonn kan seile og anløpe.
- Pkt. 24 Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².

Tiltaket anses å falle inn under forskriftens vedlegg II:

- Pkt. 7 h) Fiskemels- og fiskeoljefabrikker.
- Pkt. 10
 - a) Utviklingsprosjekter for industriområder.
 - e) i. Bygging av veier, ii. Bygging av havner og havneanlegg, herunder fiskehavner og offshorerelaterte havner, iii. Utvidelse eller vesentlig endret bruk av eksisterende farleder.
- Pkt. 11 k) Deponier for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m³ masse.

Det er gjennomført oppstartsmøte med Ørland kommune 11.09.2025, med oppfølgingsmøte 13.11.2025. Referatet er datert 28.11.2025. Det er stilt krav om konsekvensutredning av planforslaget.

Planprogram

I henhold til plan- og bygningsloven § 14-2 er det utarbeidet et planprogram. Planprogrammet gir en innføring i formålet med planarbeidet, hvilke alternativer som skal utredes og hvilke temaer som er aktuelle å beskrive/utrede for å gi et godt beslutningsgrunnlag. Planprogrammet beskriver i tillegg hvordan planprosessen skal foregå, samt opplegg for medvirkning og informasjon.

Planprogrammet ble behandlet i Ørland kommunestyre 09.12.2025 og vedtatt å kunne legges ut til offentlig ettersyn. Planprogrammet skal etter høring stadfestes av Ørland kommune, med eventuelle endringer som følge av innkomne merknader.

Planprogrammet sendes nå på høring samtidig med varsling av planoppstart.

Dialog med berørte parter

Hensikten med å varsle at et planarbeid igangsettes er å avdekke om planen kan komme i konflikt med viktige hensyn i området. Naboer, berørte parter og myndigheter gis mulighet til å komme med innspill til planprosessen på et tidlig tidspunkt. Kopparn Utvikling AS vil da lettere kunne ta hensyn til innspillene, enten det gjelder hva som skal utredes, viktige interesser som må ivaretas eller avbøtende tiltak som bør vurderes.

Forslagsstiller inviterer i denne oppstartsperioden til informasjonsmøte, tentativt den 22. januar 2026. Sted og tidspunkt for dette møtet vil bli annonsert på kommunens hjemmesider.

Kontaktinfo og viktige datoer

Innspill til planarbeidet og planprogrammet sendes innen tirsdag 10. februar 2026 til Ingrid Sæther på epost ingridb.sather@asplanviak.no. Mer informasjon finnes på Asplan Viak sine kunngjøringsider, se www.asplanviak.no/kunngjoringer. Kunngjøringsannonsen ligger også på Ørland kommunes nettside www.orland.kommune.no

Dersom det ønskes mer informasjon om prosjektet, kan det tas kontakt med oppdragsleder Bård Øyvind Solberg (Asplan Viak) på tlf. 90 91 94 89 eller prosjektleder Rolf Roodbol (Ørland kommune) på tlf. 41 58 41 09.

Videre framdrift for planprosessen er at reguleringsplanen forventes å komme på offentlig høring i løpet av 4. kvartal 2026 / 1. kvartal 2027. Det vil da bli ny mulighet for å komme med innspill til planen.

Med vennlig hilsen

Asplan Viak AS v/Ingrid Sæther

Telefon 41215275

E-post ingridb.sather@asplanviak.no