

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Reguleringsplan for Ulsetmyran næringsområde - 1. gangs behandling

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Konsekvensvurdering - trafikkanalyse
- 5 Konsekvensutredning - Naturmiljø
- 6 ROS-analyse
- 7 Særutskrift - Reguleringsplan for Ulsetmyran - uttalelse fra landbruksnemnda
- 8 Innspill reguleringsplan

Sakens bakgrunn og innhold

Utarbeidelse av reguleringsplan for Ulsetmyran næringsområde er en oppfølging av vedtatt planstrategi og planprogram til kommuneplanen, hvor området er ett av tre næringsområder som forseres og behandles parallelt med kommuneplanen. Området er i dag underlagt planformål LNF sone 1, men er i rådmannens forslag til ny arealdel utlagt som næringsområde.

Utdrag planprogram: " Ørlandssamfunnet blir stilt overfor store utfordringer på kort tid. For å sikre at kommunens planlegging møter behovene som økt bosetting og næringsutvikling medfører, er det behov for å forsere og igangsette noen reguleringsplaner parallelt med kommuneplanleggingen"

Ulsetmyran ble valgt med bakgrunn i at dette var et større, sammenhengende område med udyrka mark i nær tilknytning til sentrum og ØHF. Ved å tilrettelegge Ulsetmyran fikk man plasskrevende virksomheter og den bebyggelse som følger med, vekk fra selve bysentrum. Selv om området er dyrkbart, ble det ikke vurdert å komme i vesentlig konflikt med landbruksinteressene.

Planforslaget med tilhørende planbeskrivelse og konsekvensvurderinger er utarbeidet av Rambøll i samarbeid med kommunen.

Arealet eies i dag i all hovedsak av Svein Olav Ulset. En mindre trekant mot fylkesveg eies av Gunnar Slette.

I forbindelse med kunngjøring av oppstart av planarbeid, er det mottatt to innspill til reguleringsplanen. Et fra felles landbruksnemnd for Ørland/Bjugn og ett fra Ørland bondelagt. Innspillene følger vedlagt og er også beskrevet i planbeskrivelsen

For ytterligere opplysninger om planforslaget vises til plandokumentene.

Folkehelsevurdering

Planforslaget vurderes å ha små konsekvenser for folkehelsen samlet sett. Industriområdet er lokalisert vekk fra større boligkonsentrasjoner og faren for lokal støy og forurensning er derfor lav. Reguleringsbestemmelsenes krav til detaljplan og dokumentasjon samt generelle krav i forurensningsregelverket vil ivareta disse miljøtema om nødvendig i senere fase.

Lokalt vil naturlig nok trafikkbelastningen forbi enkelte boliger langs fylkesvegen øke betraktelig på dagtid. Økt trafikkbelastning vil være en naturlig følge av utvikling og utbygging av et tettsted. Et sted vil trafikken gå, selv om konflikten varierer avhengig av hvor trafikkstrømmen går. Fartsgrensen er lav forbi boligområdene og på sikt må det påregnes etablert gang/sykkelveg. Dette er et av de avbøtende tiltak som er foreslått i ROS-analyse i tillegg til forlengelse av sone 50 km/t fram til krysset ved Ulsetmyran.

Administrasjonens vurdering

Gjennom planforslaget er det tilrettelagt for 15 nye næringstomter på 5.2 - 14.2 daa. Området forbeholdes primært C virksomheter, delvis også B - virksomheter jf. ABC prinsippet som er et av de vedtatte 10 bud for utvikling av Brekstad. Virksomheter som har høy kundetetthet og er mindre bilavhengig må forbeholdes sentrumsområdene. Tilsvarende gjelder kontorer med mindre de utgjør en begrenset andel (10%) av bebyggelsen.

Forslag til tomtearrondering er kun veiledende, og tomter kan slås sammen dersom en aktør har behov for større areal. Tilsvarende kan tomter deles i to dersom det ligger til rette for atkomst evt. gjennom mindre reguleringsendring.

Tomtene T 16 - T 18 er arealer som grunneier ikke ønsker å selge i denne omgang. Det blir derfor i praksis en buffersone med vegetasjon mot sør på 60 m fram til grunneier eventuelt ønsker å selge. Disse tomtene er forholdsvis smale, og en ser ikke for seg at disse kan selges som selvstendige tomter, men ligge tilgjengelig som framtidige tilleggsareal hvis behovet skulle melde seg.

Merknadene fra Ørland bondelag dreier seg i hovedsak om en frarådning av at området reguleres. Tilsvarende deler av vedtaket i landbruksnemnda. Rådmannen må forholde seg til vedtatt planprogram og planstrategi der Ulsetmyran er pekt ut som et av kommunens nye næringsområder, og bakgrunnen for dette. Generelt sett er all nedbygging av dyrka og dyrkbar jord uheldig.

Administrasjonen mener at det ikke fins gode alternativer til denne typen arealkrevende virksomhet i Brekstadområdet som ikke kommer i konflikt med jordvernet. Ulsetmyran er riktignok dyrkbart, men å ta i bruk dyrket mark ville vært klart mer konfliktfylt. Brekstadbukta ville ikke dekket et langsiktig arealbehov, og utfylling med sikte på å etablere industri- og lagervirksomhet mot sjøen vil være i strid med vedtatte prinsipper i planstrategien og de "10 bud for kystbyen Brekstad" som kommunestyret har lagt til grunn for planarbeidet for Brekstad sentrum.

Jamfør innspill fra landbruksnemnda er det sikret høy utnyttelsesgrad gjennom krav til minimum BYA (bebygd areal). Ved å sikre høy utnyttelsesgrad reduserer man press på dyrka jorda og andre verdifulle områder på lengre sikt. Ørland, og Brekstad-området særskilt, har knapphet på arealer som ikke er konfliktfylte mht ulike interesser, typisk jordvern og strandsone/naturmangfold.

Landbruksnemndas innspill om en ordning der utbygger betaler for nyoppdyrking av arealer, kan ikke løses gjennom reguleringsplanen. Dette må kommunestyret ta stilling til ved fastsettelse av tomtepris og evt. gi regler for disponering av inntektene fra tomtosalget.

Jamfør konsekvensutredning naturmiljø, vil utbygging av området ha middels negativ konsekvens. Nedbygging medfører tap av en naturtype med B-verdi. Det er få gjenværende sammenhengende og inntakte myrområder av denne typen i kommunen. Øyer og kantsoner i intensivt drevne jordbrukslandskap er viktige leve- og skjulområder for vilt.

Totalt sett vurderer imidlertid nedbygging ikke å ha medføre risiko for alvorlig skade på naturmangfoldet. En oppdyrking som potensielt hadde vært alternativet til utbygging ville hatt samme konsekvens. Konsekvensen reduseres ved gjennomføring av de avbøtende tiltak som er foreslått, herunder buffersonen.

Gjennom ROS-analysen er det pekt på potensielle risikofaktorer for helse og miljø. Risikofaktorer i dette planområdet vil være knyttet til trafiksikkerhet, brann- og eksplosjonsrisiko, biologisk mangfold og utslipp av kjemikalier, hvor trafiksikkerhet og biologisk mangfold er to tema hvor risiko for tap/hendelser er betydelig og hvor det bør gjennomføres avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak mht til disse tema er kommentert ovenfor.

Rådmannens innstilling

Forslag til områderegulering for Ulsetmyran med tilhørende planbeskrivelse og konsekvensvurderinger, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.