

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Edmar Bakøy**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Reguleringsplan for Ulsetmyran - uttalelse fra landbruksnemnda.

Vedlegg:

- 1 Foreslått industriområde Ulsetmyra med buffersone 70 meter
- 2 Flyfoto over Ulsetmyran

Sakens bakgrunn og innhold

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-1 og 12-8 er det varslet at Ørland kommune skal igangsette utarbeidelse av reguleringsplanarbeid for Ulsetmyran næringsområde.

Planområdet omfatter ca 144 daa dyrkbar mark på eiendommen gnr 67, bnr 1 (Brekstad Gård). Området består hovedsakelig av grunnlendt myr og lauvskog. Forutsatt at det lages skikkelig avløp antas det at området er forholdsvis lett å dyrke opp.

Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn behandlet planstrategi og planprogram for ny kommuneplan 2013-2025 den 25.09.2013 med følgende vedtak:

- "1. Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn mener at den overordnede målsetting må være at minst mulig dyrka mark bygges ned. Dette kan gjøres ved mest mulig fortetting av allerede utbygde arealer, samt ved bygging i høyden. Det settes krav om BRA mellom 300-400 % på Brekstad.*
- 2. Ifm utbyggingen av ØHF vektlegges infrastruktur til arealer i drift.*
- 3. Landbruksnemnda påpeker at eiendommen til Gunnar Slette gnr 68, bnr 48 blir bygd inn ved at arealene rundt tas i bruk til næringsformål. Ulsetmyran kan dyrkes opp og brukes som avbøtende tiltak for dyrkajord som bygges ned. Arealer vest for Uthaug havn legges inn som alternativt næringsareal. Dyrkajorda inkl. fotballbanen på Brekstad Vest næringsområde bør utgå som areal til næringsformål, da det kan brukes til kornproduksjon.*
- 4. Det må utarbeides hensynskart/temakart for jordbruk/skogbruk, samt viltkart som kan brukes ved omdisponeringer av areal."*

Bakgrunnen for vedtaket som omfatter Ulsetmyran skyldes at store landbruksarealer blir nedbygd i forbindelse med utbyggingen av kampflybasen. Ulsetmyran ble sett på som aktuelt nydyrkingsjord for å kompensere litt for andre arealer som blir utbygd. Bruk av dyrkajord til andre formål skaper store utfordringer for landbruket i Ørland, ettersom det reduserer driftsgrunnlaget for aktive gårdbrukere.

Årsaken til at området legges ut som nærings-/industriformål og ikke boliger, skyldes at området er mer utsatt for støy. For områder som nyttes som arbeidsplasser er det tillatt med mer støy enn områder hvor det skal bo folk.

Det er et stort område på 144 da som legges ut til nærings-/industriformål. Mesteparten av arealet som er omfattet av planen er i gårdskartet klassifisert som jorddekt fastmark, og som dyrkbar jord. I tillegg er ca 4.0 da fulldyrket jord lagt inn i planområdet. En smal trekant av

disse 4 dekalene eies av Gunnar Slette. Han driver melk- og kjøttproduksjon og leier resterende areal av Svein Olav Ulseth. Området Ulsetmyran ble for mange år siden brukt som beite. Planområdet er omkranset av dyrkajord på alle sider. Det blir rapportert om tilsig av vann fra Ulsetmyran til jorda som ligger rundt.

Arealet er tilholdssted for vilt. Grunneier opplyser at en ofte ser 10-15 rådyr, samt elg. Det er også funnet sårbare arter i området. En spillplass for Brushane er registrert i tilknytning til Ulsetmyra.

Vi har også fått opplyst at det i 2013 ble foretatt en naturundersøkelse av Geir Gaarder

I et av kartene som følger saken er det inntegnet en buffersone på 70 meter langs søndre del av området.

Formålet med ny plan er å legge til rette for nærings-/industriformål.

Det vil bli utarbeidet forslag til områdereguleringsplan i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-2. Rambøll AS skal utarbeide planforslaget på vegne av- og i samarbeid med Ørland kommune.

Fristen for å komme med eventuelle merknader/innspill til planarbeidet er 04.04.14

Administrasjonens vurdering

Fra et landbruksmessig ståsted er det betenkelig at så mye "lettdyrket" dyrkbar jord legges ut til andre formål. Det burde ha vært brukt større ressurser på å finne alternative løsninger. Dette gjelder i Ørland f.eks Brekstadfjæra, Uthaug og ved Lerberen (steinbrudd). Eventuelt hadde det gått an å se over grensa til Bjugn feks. Reitan næringspark, ved Bjugn travbane

Når prosessen har kommet så langt er det viktig at det legges til rette for at arealer som ligger rundt det foreslåtte næringsområdet kan drives i fortsettelsen. Disse arealene er oppgrøftet i følge våre kart. Utbyggingen må skje på en slik måte at kanaler og grøftesystemer ikke ødelegges i forbindelse med utbyggingsarbeidet. Dersom det lages nytt dreneringssystem for området er det viktig at dette planlegges og dimensjoneres slik at også avløp fra omkringliggende dyrkajord kan knyttes på dette. Det er en fordel at utbyggingen starter konsentrert og ikke på flere steder i planområdet samtidig. (plan for rekkefølge). Dersom nærings-/industriområdet kommer for tett inntil dyrkajorda, kan dette medføre driftsmessige ulemper for eiendommene som driver rundt. Alle de aktuelle driverne har melkekyr, noe som gjør at det må spes gjødsel i området. Det må også legges til rette for adkomst til jordbruksarealene, slik at det er god plass til stort utstyr. Hvis det blir større arealer igjen etter utbyggingen bør disse dyrkes opp eller avsettes til naturformål.

Det må tas hensyn til naturmangfoldet ved at det settes av arealer til dette fortrinnsvis i sør. Da gjerne et område med litt størrelse. For å være føre var i forhold til spillplass for brushane kan det også settes av et område mot øst.

Arealer for utbygging er en knapphetsressurs. Arealet må dermed utnyttes maksimalt ved fortetting av arealene, samt at det bygges i høyden.

Lederens innstilling

Lederens innstilling legges fram på møtet.

