

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

<i>Saksnr</i>	<i>Uvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Forslag til reguleringsplan for Ulsetmyran - Ny behandling**Vedlegg:**

- 1 Særutskrift - Reguleringsplan for Ulsetmyran næringsområde - 1. gangs behandling
- 2 Reguleringsplan for Ulsetmyran - plankart, revidert 28.10.14
- 3 Reguleringsplan for Ulsetmyran - planbestemmelser, sist revidert 28.10.14
- 4 Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- 5 Uttalelse fra NVE
- 6 Uttalelse fra Statens vegvesen
- 7 SV: Vedrørende deres høringsuttalelse - Reguleringsplan for Ulsetmyran + e-post fra Statens vegvesen
- 8 Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune datert 04.08.14
- 9 Kulturminnefaglig uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune
- 10 Luftfartstilsynets høringsuttalelse - FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR ULSETMYRAN NÆRINGSOMRÅDE - ØRLAND KOMMUNE - referanse 14151/2014/L12/KARROR
- 11 Særutskrift fra komite for plan, drift og landbruk - Høring - Reguleringsplan for Ulsetmyran næringsområde
- 12 Merknader til reguleringsplan for Ulsetmyran - uttalelse fra Fosen naturvernforening
- 13 Høring reguleringsplan for Ulsetmyran næringsområde - uttalelse fra Jørgen Heldahl
- 14 Planbeskrivelse - revidert etter høring
- 15 Trafikkanalyse - revidert etter høring
- 16 ROS-analyse - revidert etter høring

Sakens bakgrunn og innhold

Reguleringsplan for Ulsetmyran ble tatt opp til 2. gangs behandling i planutvalget 07.11.14 – sak 14/42. Planutvalget innstilte på at kommunestyret fattet reguleringsplanvedtak. I møte 13.11.14 - sak 14/82 – fattet kommunestyret følgende vedtak:

«Kommunestyret finner med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 ikke å kunne egengodkjenne forslag til reguleringsplan for Ulsetmyran næringsområde, datert 04.06.14, sist revidert 28.10.14.

Kommunestyret fraråder at Ulsetmyran omreguleres til næringsformål. Området skal fortsatt være regulert som et LNF område, og komiteen mener det er beklagelig at så mye som 144 daa fremtidig høyproduktivt, kornproduserende matjord skal bygges ned og benyttes til

industriformål. I tillegg vil omdisponering av arealet føre til store begrensninger for eksisterende landbruksvirksomhet i området. Arealet må fortsatt benyttes til dyrkamark. Kommunestyret mener at næringsområdet i Brekstadbukta må utnyttes før det «tas hul» på nye områder.»

Etter anmodning fra ordfører tas saken opp til ny behandling.

Nedenfor er inntatt saksopplysninger fra rådmannens saksframlegg i forbindelse med 2. gangs behandling av saken:

Planutvalget vedtok i møte 12.06.14 å legge reguleringsplan for Ulsetmyran næringsområde ut til offentlig ettersyn og høring. Høringsinnspillene følger vedlagt i sin helhet.

Endringer som er foreslått i planbestemmelser, beskrivelse og utredninger er markert med rødt.

Fra Statens vegvesen ble det som et vilkår for egengodkjenning stilt krav om at det må etableres venstresvingfelt ved innkjøringen til området fra fylkesveg 241 som følge av beregnet fremtidig trafikkbelastning langs vegen. Vegvesenet ber om at kravet innarbeides som en rekkefølgebestemmelse som krever at venstresvingfeltet etableres samtidig som internt veinett bygges ut. Det ble også stilt krav om å fjerne planlagt avkjørsel til tomt T1.

Fylkesmannen viser til at man i planbeskrivelsen skriver at matjordlaget skal tas vare på, men at dette må sikres i reguleringsbestemmelsene. Det påpekes videre manglende vurdering av i hvilken grad forventede klimaendringer kan få virkninger for tiltaket. Miljøvernavdelingen fraråder at myrområdet nedbygges av hensyn til den viktige naturtypen. Fylkesmannen er her uenig i konklusjonene i konsekvensvurdering naturmiljø. For øvrig er Fylkesmannen positiv til at det er satt krav om høy utnyttelse og at det etableres vegetasjonsskjerm.

Sør-Trøndelag fylkeskommune (FK) har etter gjennomførte påvisningsundersøkelser, ikke gjort funn som tilsier at det skal finnes kulturminner i området. FK foreslår ny atkomst til T1 som i høringsforslaget har direkte atkomst fra fylkesvegen. Videre mener FK at avbøtende tiltak listet opp i planbeskrivelsen bør innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Kommunen har mottatt merknader fra NVE vedrørende planens risikovurdering av temaet skredfare. NGUs kart over fareområder kan ikke regnes som en fasit og forekomst av løsmasser som f.eks. kvikkleire kan ikke utelukkes. NVE savner tilstrekkelige krav til nødvendige grunnundersøkelser i reguleringsbestemmelsene.

Fosen Naturvernforening mener utbyggingen er svært konfliktfylt da dette er en registrert viktig naturtype. Ulsetmyran fungerer som viktig skjulested for vilt og fugl, og virker som spredningskorridor for ulike arter. En viser til at myr og våtmark er en av de mest truede naturtypene i Norge, og at det for Ørland bør være viktig å ivareta slike øyer i landskapet når flyaktiviteten øker og naturmiljøet fortrenses på alle kanter. Det vises også til jordlovens § 9 om at bruk av dyrka og dyrkbar jord skal unngås. Avslutningsvis anbefales det å avvente omfanget av kampflybaseutbyggingen før en tar stilling til Ulsetmyran.

Fra nabo i vest, eier av gnr. 67, bnr. 35, er det mottatt merknad og enkelte spørsmål til planforslaget. Nabo er sterkt imot at området bygges ut, og påpeker bl.a. verdireduksjon av egen eiendom og tap av et viktig viltområde. Han frykter bl.a. for støyende industri som vil komme i tillegg til flystøy. Han finner det merkelig at hans eiendom ikke er nevnt og at det kun er foreslått vegetasjonsbelte mot sør.

Komite for plan, drift og landbruk behandlet høringsutkastet i møte 20.08.14 og fattet følgende vedtak/uttalelse:

«Komite for plan, drift og landbruk fraråder at Ulsetmyran omreguleres til næringsformål. Området skal fortsatt være regulert som et LNF område, og komiteen mener det er beklagelig at så mye som 144 daa fremtidig høyproduktivt, kornproduserende matjord skal bygges ned og benyttes til industriformål. I tillegg vil omdisponering av arealet føre til store begrensninger for eksisterende landbruksvirksomhet i området. Arealet må fortsatt benyttes til dyrkamark. Komiteen mener at næringsområdet i Brekstadbukta må utnyttes før det «tas hul» på nye områder.

Administrasjonens vurdering

Etter senere dialog med Statens vegvesen har Statens vegvesen akseptert at venstresvingfeltet først kreves etablert når 50 % av området er utbygd, jf. formulering av ny rekkefølgebestemmelse. Atkomsten til tomt T1 er endret, og løses nå via ny intern veg V4. Deres innsigelse er dermed imøtekommet jf. vedlagte epost fra vegvesenet. Tilsvarende er fylkeskommunens tilrådning om ny atkomst til T1 etterkommet.

Tilrådnings fra Fylkesmannen for så vidt gjelder bestemmelse om sikring av matjordlaget er ivaretatt i ny bestemmelse pkt. 3.2. Vurderinger av hvordan fremtidige klimaendringer vil kunne påvirke tiltaket er tatt inn i ROS-analysen og må hensyntas i forbindelse med VVA-plan for området.

Merknad fra NVE er ivaretatt gjennom revidert ROS-analyse og et punkt i reguleringsbestemmelsene som setter krav til nødvendige grunnundersøkelser. Kommunen vil også selv foreta boreprøver før veg og annen infrastruktur bygges ut i området. Vedrørende fylkeskommunens tilrådning om å innta avbøtende tiltak i reguleringsbestemmelsene, så mener rådmannen at disse punkt i all hovedsak er ivaretatt allerede.

Både uttalelsen fra Fosen Naturvernforening og komite for plan, drift og landbruk innebærer en fraråding om at området ikke bør omdisponeres til utbyggingsformål henholdsvis pga. områdets verdi som naturområde (jordlov er også nevnt) og som potensielt nydyrkingsområde.

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. Tilsvarende er det på det rene at denne myra er en viktig og truet naturtype som også har en viss verdi som viltbiotop selv om den ikke er registrert som «viktig» eller «svært viktig» i kommunens viltkart. En evt. oppdyrking ville imidlertid medføre at disse verdiene allikevel ville gå tapt.

Administrasjonen mener at det ikke fins gode alternativer til denne typen arealkrevende virksomhet på/nært Brekstad som ikke kommer i konflikt med jordvernet eller viktige naturverdier. 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.

En viser også til forlag til kommuneplanens arealdel som nå har vært til 2. gangs behandling. Ulsetmyran ligger fortsatt inne i planforslaget og en har ikke mottatt innsigelse til planformålet.

Merknader fra nabo, eier av gnr. 67, bnr. 35, er delvis imøtekommet ved at det nå er foreslått en buffersoner/vegetasjonsbelte også mot vest. Dette vil redusere ulempene for nabo mht. innsyn til området. Samtidig vil dette også være positivt for vilt og naturmangfoldet generelt selv om disse verdiene ved utbygging blir betydelig redusert. Noen av de konkrete spørsmål som er stilt er besvart i egen epost av saksbehandler.

Rådmannens innstilling

Rådmannen vil på bakgrunn av saksdokumentene foreslå at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende

INNSTILLING:

Kommunestyret finner med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 å kunne godkjenne forslag til reguleringsplan for Ulsetmyran næringsområde, datert 04.06.14, sist revidert 28.10.14.