



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

14/473

Saksbehandler
Elisabeth Varsi Stubbrud
Kommunal- og samordningsstaben

Innvalgstelefon
73 19 91 55

Vår dato
05.09.2014
Deres dato
22.08.2014

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2014/6337-421.4
Deres ref.

Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Uttalelse - reguleringsplan for Ulsetmyran - Ørland kommune

Fylkesmannen har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Vi viser til brev sendt til kommunene, datert 24.09.2013 og 13.02.2014, om at Sør-Trøndelag er utpekt som pilot for samordning av statlige innsigelser, og at Fylkesmannen er gitt ansvaret for samordningen.

I denne saken har Fylkesmannen mottatt uttalelser fra følgende fagmyndigheter:

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).

Forhold til kommuneplan/områderegulering/tidligere plan

I kommuneplanens arealdel 2004-2015, er planområdet markert med arealformål LNF. Ved rullering av arealdelen er området foreslått som næringsområde, i tråd med planstrategi og planprogram for Ørland Kommune.

Under følger innspill til planen fra Fylkesmannens fagavdelinger.

• Landbruk og bygdeutvikling

Planområdet følger i hovedsak det som i dag er dyrkbar mark. Reguleringsplanen medfører at 144 daa med dyrkbar jord vil gå tapt, samt 4 daa fulldyrket jord.

I forslag til kommuneplanens arealdel som nå er på høring, er området avsatt som næringsområde. Fylkesmannen har gjennom forslag til kommuneplanens arealdel og samrådsprosess til reguleringsplanen, imøtekommet kommunens argumentasjon vedrørende arealbehov. Kommunen har gjennom overordnet plan redegjort for behov for næringsareal og anvendelse etter ABC-prinsippet.

Området er tilnærmet en øy, omkranset av dyrka mark på alle sider og kulturlandskap med gårder og driftsbygninger i nærheten. Fylkesmannen ser at en slik utforming av området kan skape press mot tilgrensende jordbruksarealer - særlig øst- og nordover. Dette er uheldig. Fylkesmannen antar at kommunen er klar over dette og vil forvalte arealet godt, slik at fremtidig behov for denne type næringsaktivitet vil kunne løses innenfor dette arealet. Det er da viktig

med effektiv utnyttelse av planområdet. Et minimumskrav til utnyttelse på 30 % BYA er i tråd med bestemmelsene i forslag til kommuneplanens arealdel.

Det er omtrent 4 daa fulldyrket jord innenfor planområdet. Det er skrevet i planbeskrivelsen at matjordlaget skal tas vare på og sikres gjennom reguleringsbestemmelsene. Fylkesmannen finner ikke at dette er tatt inn i bestemmelsene. Her må det derfor inn en bestemmelse som inneholder krav til hvordan matjorda skal tas vare på og brukes videre. Overskytende matjord bør brukes i jordbrukssammenheng i nærområdet.

Det er positivt at det legges opp til en vegetasjonsskjerm mot sør. Dette vil bidra til å ivareta omgivelsene til gårdsbebyggelsen i nærheten.

• Miljøvern

Med bakgrunn i etableringen av Ørland hovedflystasjon vil det bli et sterkt press på arealene i Ørland kommune de neste årene. Det er viktig at nye tiltak styres til områder med få konflikter med andre interesser, og at utbygging i nye byggeområder planlegges med høy utnyttingsgrad.

Området som omfattes av områderegulering Ulsetmyra er jf. konsekvensvurdering naturmiljø vurdert av middels verdi. I vår tidligere uttalelse til kommuneplanens arealdel for Ørland kommune har vi uttalt følgende:

«Området er registrert som ei ombrotrof planmyr av viktig verdi. Ulsetmyra er fra tidligere også kjent som et viktig område for fugl, bl.a. som spillplass for brushane som er registrert som sårbar på «rødlista» over truede og sårbare arter. Det er i dag få slike intakte nedbørsmyrer på Ørland. Med bakgrunn i områdets verdi for naturmangfold anbefales å ta område N-1 Ulsetmyra ut av planen.»

En utbygging til næringsformål som foreslått vil medføre at hele arealet bygges ned, og at den viktige naturtypen ødelegges. Fylkesmannen er uenig i konklusjonen i konsekvensvurdering naturmiljø der det i kapittel 4.3 sies at «det foreligger ingen risiko for alvorlig skade på naturmangfoldet knyttet til nedbygging av vegetasjon og forstyrrelse av faunaen om dette prosjektet realiseres». Som omtalt i vår uttalelse til kommuneplanen er det svært få slike intakte nedbørsmyrer på Ørland, og det vil være svært uheldig for naturmangfoldet i kommunen om dette arealet tas i bruk til næringsformål. For å ivareta et av de få områdene med denne naturtypen i Ørland kommune anbefales det å ikke regulere Ulsetmyra til næringsformål som foreslått.

Ørland kommune har gjennom etableringen av Ørland våtmarkssenter stått fram som en foregangskommune med forvaltning og formidling av de rike våtmarksområdene i kommunen. I lys av dette er det viktig å ivareta en så stor del av de gjenværende naturområdene av verdi for fuglelivet som mulig.

Hvis reguleringsplanen for næringsbebyggelse på Ulsetmyra likevel vedtas er det viktig at området bygges ut med en høy arealutnytting. Det vil kunne lette presset på andre områder i kommunen. Gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel er behovet for og lokalisering av nye næringsareal vurdert. Det er blant annet uttalt at det åpnes for utfylling av areal i Brekstadbukta gjennom områdeplan for Brekstad. Fylkesmannen har tidligere

pekt på at også Brekstadbukta har stor verdi som våtmarksområde. Ved etablering av de foreslåtte næringsområdene på Brekstad Vestre og eventuelt Ulsetmyra vil vi mene at behovet for nye utfyllingsareal i Brekstadfjæra er redusert, slik at en større del av de viktige våtmarksområdene der kan ivaretas, jf. våre tidligere innspill til områdeplan for Brekstad.

- **Samfunnssikkerhet**

Fylkesmannen minner om at det i tillegg til å vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, også vurderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket. For eksempel hvordan mer vind og nedbør vil kunne påvirke tiltaket kontra slik området fremstår i dag. Se mer informasjon på www.klimatilpasning.no.

Det savnes noe mer deskriptive vurderinger enn den rene sjekklisten som er opplistet. Fylkesmannen er godt fornøyd med metodisk tilnærming og klassifisering fram mot de tiltak som er identifisert i eksisterende analyse. ROS-analysen skal synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene, eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

- **Universell utforming**

Fylkesmannen og Sør-Trøndelag fylkeskommune har begge et ansvar for å ivareta universell utforming i planleggingen. Vi har nå inngått avtale med fylkeskommunen om at de ivaretar universell utforming i uttalelser til plansaker.

Uttalelse fra NVE:

Uttalelse fra NVE ligger vedlagt.

NVE minner om at NGUs kart over fareområder for jord-, leire- og løsmasseskred, ikke er å regne som en fasit over alle kvikkleiresoner i de kartlagte områdene. Da store deler av Ørlandet består av tidligere havbunn, er det potensiale for funn av kvikkleire og sprøbruddsmateriale, og forekomst av slike løsmasser kan ikke utelukkes.

NVE etterlyser også krav til vurdering av grunnforhold i forbindelse med områdestabilitetsvurderinger i forslaget til reguleringsbestemmelser, slik det heter i planbeskrivelsens punkt 5.9. *Grunnforhold*. NVE anbefaler sterkt at det gjennomføres grunnundersøkelser i forkant av tiltaksrealisering, helst i forbindelse med detaljreguleringsarbeidet, for å oppfylle kravene til sikker byggegrunn mot naturfare.

Fylkesmannen har ingen innsigelser til reguleringsplan for Ulsetmyran - Ørland kommune.

Med hilsen

Brit Skjelbred
Assisterende fylkesmann

Alf-Petter Tenfjord
direktør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kontaktpersoner: Samfunnssikkerhet: Jan-Åge S. Gundersen, tlf. 73 19 91 78
Landbruk: Siri Vannebo, tlf. 73 19 92 76
Miljøvern: Harald Høydal, tlf. 73 19 92 14
Universell utforming: Sør-Trøndelag fylkeskommune
v. Vegard Hagerup, tlf. 73 86 64 46

Kopi:
Sør-Trøndelag fylkeskommune
Norges vassdrags- og
energidirektorat

PB 2350 Sluppen 7004 TRONDHEIM
Vestre Rosten 81 7075 TILLER