

Harald B. Kolven og Merike Pallas

Vallersundveien 333

7167 Vallersund

Vallersund 09.01.20

Ørland kommune

Nordre Fosen vannområde

Fylkesmannen i Trøndelag

Fosen Naturvernforening

BEKYMNINGSMELDING ANGÅENDE OPPSTART AV PLANARBEID OG OPPSTART AV FORHANDLING OM UTBYGGINGSAVTALE – DETALJREGULERING FOR SKIFTE BOLIGOMRÅDE, GBNR 83/5 M.FL. I BJUGN KOMMUNE

Vi har mottatt et varsel om oppstart av planarbeid og oppstart av forhandling om utbyggingsavtale – detaljregulering for Skifte boligområde, gnr. 83/5 m.fl. i Bjugn kommune av Kystplan AS. Vi er svært bekymret at hvis dette utviklingsarbeidet blir godkjent av Ørland kommune, kan det få store konsekvenser for det lokale naturmiljøet.

Fra varselet kommer det fram at det planområdet som nå legges fram ikke lenger samsvarer med området «B18 Skifte» som er beskrevet i Bjugn kommunes kommuneplans arealdel 2019 – 2031. Det området som legges fram er betydelig forskjellig og utvidet i forhold til de vedtatte planer i kommuneplanen. Det nye planområdet involverer blant annet et område langs den søndre siden av Bålfjordvågen hvor det er planlagt å lage en helårs gang- og sykkelvei. Veien skal ha gatebelysning og den skal vedlikeholdes med traktor eller lignende. Vi mener at dette ikke er godt nok gjennomtenkt og utredet av utviklere.

Vi mener også at Bjugn kommunes beslutning om at utviklingsplaner av «B18 Skifte» ikke har hatt behov for konsekvensutredning er feil, fordi de opprinnelige og vedtatte planer er endret i stor grad.

Ifølge Bjugn kommunes kommuneplans arealdel 2019 – 2031, vedlegg 2, § 9-8 kan området «B18 Skifte» «ikke bygges ut før gang- og sykkelvei langs Jøssundveien, FV 721, fra avkjørsel til boligfeltet til avkjørselen til Vallersund oppvekstsenter er bygd».

I planbeskrivelsen står det at plankartet og planbestemmelser er juridisk bindende (Bjugn kommune, kommuneplanens arealdel 2019 – 2031, Planbeskrivelse).

Bygging av en gang- og sykkelvei langs den søndre siden av Bålfjordvågen er ikke nevnt i kommuneplanens arealdel, derimot står det i konsekvensutredningen at byggeaktiviteten til «B18 Skifte» ikke berører dette området: «Både Drilsvannet og Bålfjordvågen er viktige naturtyper, som kulturlandskapssjø og strandeng/sump. Byggefeltet er trukket bort fra dem og vil ikke berøre lokaliteten.» (Bjugn kommunes kommuneplanens arealdel 2019-2031, Vedlegg 6, Konsekvensutredning, 6.3.10).

Kommunen må følge egne planer og ikke fortsette en praksis med unntak og en «bit-for-bit»-utbyggingspraksis. Nettopp dette har blitt påpekt av overordnede myndigheter gjentatte ganger og vi håper at den «nye» kommunen tar disse forhold til etterretning.

Vi mener at planarbeidet rundt området «B18 Skifte» må gjennomføres som vedtatt i Bjugn kommunes kommunalplanens arealdel 2019 – 2031. Behov for endringer i arealdelen må begrunnes og endringer må gjennomføres etter gjeldende regelverk hvor relevante faglige vurderinger tas i betraktning. Slike store endringer som planlegges i forbindelse med «B18 Skifte» må komme som et forslag til revisjon av kommuneplanens arealdel ved neste hovedrevisjon.

Kommentarer til bekymringsmelding:

1. Sørsiden av Bålfjordvågen er i dag en inngrepsfri sone (LNF) med hensynssone landskap og er viktig for naturmiljøet lokalt. Skulle det også her legges en ny vei vil hele fjorden bli fullstendig omsluttet av veier og få en tilstand lik et verdiløst basseng og hvor det økologiske mangfoldet blir skadelidende og store naturverdier går tapt.

Den gamle landbruksveien, nevnt i varselet, var i bruk for mer enn 100 år siden og før ny vei (FV 721) og Sandnesbrua ble bygd på nordsiden av fjorden i omkring 1880. Etter mer enn 100 år uten bruk er nå denne gamle kjerreveien på sørsiden helt inngrodd og er blitt en del av det opprinnelige naturmiljøet. Bygging av en gang- og sykkelvei med kunstig belysning, som skal vedlikeholdes med traktor og brøytes i vinterstid, må betraktes som bygging av en helt ny vei.

Et slikt prosjekt innebærer et betydelig anleggsarbeid med skoghogst, fjerning av røtter, drenering, brobygging over flere bekker og bruk av store mengder av støttemasser grunnet de ustabile leirmasser i fjæresonen. Til sammen vil dette være et stort inngrep i en skjør strandsone og dermed en endring av de morfologiske forhold.

En tursti som ville følge denne gamle veien og komme ut på «Flysjanveien» et sted sør for Kvenngjerdet ville være et helt annet prosjekt og kan ikke sammenfalles med de planer som fremlegges verken med hensyn til trasevalg eller utførelse. En tursti har ikke behov for å bli brøytet, ha belysning og ha en kvalitet som muliggjør bruk av traktor eller lignende.

Vi ser også at innmark vil bli betydelig berørt og at hele området ligger innenfor regler som må følges i henhold til det generelle byggeforbudet innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. (Plan- og bygningsloven § 1-8). Trasevalget langs fjæra og inn til tilførselsvei til «B18 Skifte» vil ikke være hensiktsmessig i forhold til turbrukere da dette vil oppleves som en «omvei» for å komme til Koet.

Skulle gang- og sykkelvei bygges på den søndre siden av fjorden vil dette heller ikke være en fullgod løsning for en trafikksikker skolevei for de som skal bo i det planlagte boligfeltet da brukere fremdeles må bruke den farlige bilveien over Sandnesbrua.

2. I Miljødirektoratets naturbase faktaark (ID: BN00004058) er Bålfjordvågen beskrevet som naturtype strandeng og strandsump og satt til en verdi lik «svært viktig». Som

verdiregnering står det vidare at «Lokaliteten har mangler i områdebeskrivelsen. Lokaliteten bør undersøkes nærmere for å oppdatere status på området, samt gi en bedre beskrivelse av naturforholdene og regnering for verdisettingen». Som innledning til dette nevnes følgende: «Trekk/rasteplass for sangsvaner og annen vassfugl. Ligger inntil et botanisk rikt område. Viktig i undervisning. Havstrand. Landhevnings-strandeng med grus, stein, strandberg og tangvoller. 74 karplantearter er registrert, inkludert vårmure.

3. Miljøtilstanden til Bålfjordvågen er ifølge Vann-nett (www.vannett.no) definert til en status hvor miljømålet er satt til en rød «risiko» og til en økologisk tilstand som er «moderat» grunnet manglende informasjon. I henhold til tiltak som er foreslått i området er blant annet nevnt å etablere tre- og busksoner samt kartlegging og registrering av spredt avløp. For å nå miljømålet om god økologisk tilstand er området i forhold til EUs vandedirektiv klassifisert til «Tiltak nødvendige for å nå miljømål».

På bakgrunn av dette mener vi at før noe tiltak kan igangsettes må området kartlegges og undersøkes på en tilfredsstillende måte i henhold til disse anbefalinger både i forhold til veibyggingen og utviklingen av «B18 Skifte». Miljømålet om god økologisk og kjemisk tilstand i fjorden vil bli svært vanskelig å oppnå skulle disse utbyggingsplaner realiseres.

I Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), § 17-4 står det: «Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt». Vi mener at oppstarten av planarbeid og forhandling om utbyggingsavtale bryter med denne bestemmelsen slik som prosjektet legges fram med de endringene og omfanget, og som derved ikke er lovlig.

Etter vårt syn er det innlysende at denne utbyggingsplanen innehar mange elementer som må tas i betraktning før den kan gjennomføres. Vi er svært bekymret for at en hastig igangsetting kan medføre alvorlige konsekvenser for natur og miljø. Vi håper at eksterne myndigheter og kompetanse, slike som Fylkesmannens miljøvernavdeling og Nordre Fosen Vannområde, tas inn i planarbeidet på et tidlig tidspunkt.

Med hilsen:

Harald B. Kolven

Merike Pallas