

Oppdragsgiver
Ørland Kommune

Rapporttype
Planbeskrivelse

21.05.2014

PLANBESKRIVELSE TIL OMRÅDEREGULERING AV ULSETMYRAN NÆRINGSOMRÅDE



PLANBESKRIVELSE TIL OMRÅDEREGULERING AV ULSETMYRAN NÆRINGSOMRÅDE

Oppdragsnr.: 135 000 3149
Oppdragsnavn: Områderegulering - Ulsetmyran
Dokument nr.: 1
Filnavn: Planbeskrivelse - Ulsetmyran

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	21.5.14	Original	SR, LAB	LAB	SR
01	28.10.14	Revisjon etter høring	SR, LAB	SR	SR

INNHold

1.	SAMMENDRAG	5
2.	BAKGRUNN.....	5
2.1	Hensikten med planen	5
2.2	Forslagsstiller/eierforhold, plankonsulent	5
2.3	Krav om konsekvensutredning (KU)	5
3.	PLANPROSESSEN	6
3.1	Medvirkningsprosess	6
3.2	Varsel om oppstart.....	6
4.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
4.1	Statlige planer og føringer.....	7
4.2	Kommunale (overordnede) planer	7
4.3	Temaplaner, analyser og utredninger	7
5.	EKSISTERENDE FORHOLD	8
5.1	Beliggenhet, dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	8
5.2	Stedets karakter, landskap og topografi.....	8
5.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	8
5.4	Naturverdier.....	9
5.5	Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder	9
5.6	Landbruk / naturressurser.....	10
5.7	Trafikkforhold	10
5.7.1	Dagens vegnett og trafikkmengder.....	10
5.7.2	Trafikksikkerhet	11
6.	PLANFORSLAGET	12
6.1	Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål	12
6.2	Bebyggelsens plassering og utforming	12
6.2.1	Høyder og utnyttning	13
6.3	Trafikk og parkering	13
6.3.1	Trafikk.....	13
6.3.2	Parkering	13
6.3.3	Universell utforming	14
6.4	Miljøfokus	14
6.4.1	Buffersone	14
6.4.2	Landbruk og forurensning	14
6.4.3	Estetiske krav	15
6.5	Teknisk infrastruktur	15
6.6	Rekkefølgebestemmelser	15
7.	VIRKNINGER.....	16

7.1	Overordnede planer.....	16
7.2	Landskap	16
7.3	Kulturminner og kulturmiljø, eventuell verneverdi	16
7.4	Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk, barn og unges interesser.	16
7.5	Forurensning: støv, lukt, forsøpling	16
7.6	Støy	16
7.7	Universell tilgjengelighet.....	18
7.8	Teknisk infrastruktur	18
8.	KONSEKVENsutredninger	19
8.1	Naturressurser.....	19
8.1.1	Dagens bruk og verdivurdering.	19
8.1.2	Konsekvens.....	20
8.2	Trafikkforhold	20
8.2.1	Industri/lager/verksted	21
8.2.2	Detaljhandel arealkrevende vareslag	21
8.3	Naturmiljø.....	22
8.3.1	Datagrunnlag	22
8.3.2	Metoder	22
8.3.3	Registreringer og verdivurdering.....	23
8.3.4	Konsekvenser	23
8.3.5	Avbøtende tiltak.....	23
8.3.6	Vurdering i forhold til Naturmangfoldlovens kap. II.....	23
9.	RISIKO OG SÅRBARHET	24
9.1	Metode	24
9.2	Evaluering av risiko	Feil! Bokmerke er ikke definert.
9.3	Konklusjon	24
10.	INNKOMNE INNSPILL.....	24
11.	AVSLUTTENDE DRØFTING OG ANBEFALING	26
12.	REFERANSER/KILDER	27
13.	VEDLEGG.....	27

1. SAMMENDRAG

Ørland kommune har gjennom ny planstrategi avgrenset nye næringsområder, blant andre Ulsetmyran. Arealet er myr, omgitt av gode jordbruksareal i drift. Området er gjennom planstrategiens behandling betraktet som avklart i overordnet plansammenheng, og områdereguleres nå for næringsformål.

Planbeskrivelsen er basert på Miljøverndepartementets Veileder T-1490 Reguleringsplan Vedlegg 2. Sjekkliste for planbeskrivelse (detaljert).

Planbeskrivelsen hører sammen med plankart og bestemmelser for tiltaket.

2. BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Ørland kommune har i løpet av siste kommuneplanperiode, dels som følge av lokalisering av kampflybasen, sett behovet for en høyere beredskap med næringsområder enn hva som ligger inne i gjeldende arealdel. Det tenkes at basen i seg selv vil kunne bli et marked for nye private tjenesteytere, i tillegg til at Ørland/Brekstad som følge av etableringen vil kunne få større generell vekst. Det er gjennom ny *planstrategi* (i hht Plan- og bygningslovens § 10-1, vedtatt 1.11.13) avgrenset nye områder, blant andre *Ulsetmyran*.

Ørland kommune ønsker å anvende ABC-prinsippet for sentrums- og næringsutvikling. Dette innebærer i korthet *Rett virksomhet på rett sted*. Vanlig detaljhandel, tjenesteyting i moderat skala og arbeidsplassintensive virksomheter (kontor) hører til i A-området, som er Brekstad sentrum. Motsatt skal C-områder romme arealkrevende virksomheter, i særlig stor grad bilbasert handel og bedrifter som støyer, har behov for store/høye bygninger eller mye utendørs lagring. B-områder skal kunne inneholde mindre næringsvirksomhet som ikke er til sjanse for omgivelsene.

Det er to forutsetninger for at prinsippet skal kunne virke:

- kommunen må kunne tilby rimelig attraktive areal innen alle de tre kategoriene.
- kommunen må kunne lede interessenter til de areal som egner seg.

Denne plansaken er et ledd i å kunne tilby næringsareal med ulike krav og egenskaper, der Ulsetmyran vil bli B- eller C-område.

2.2 Forslagsstiller/eierforhold, plankonsulent

Forslagsstiller er Ørland Kommune. Prosjektleder er Kari Anne Rørstad

Ørland Kommune er grunneier for mesteparten av planområdet ellers er det private grunneiere.

Konsulent er Rambøll. Oppdragsleder er Svein Rasmussen.

Planbeskrivelsen er utarbeidet av Svein Rasmussen og Lars Arne Bø. Trafikkutredning er utarbeidet av Marte Dahl, støytreningen av Monica Buran, landskap og landbruk av Tor Nilssen og naturmiljø av Geir Frode Langelo, alle Rambøll.

2.3 Krav om konsekvensutredning (KU)

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 26. juni 2009 med vedlegg. Planen er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning.

Ørland kommune har gjennom ny planstrategi avgrenset nye næringsområder, blant andre Ulsetmyran. Arealet er myr, omgitt av gode jordbruksareal i drift. Området er gjennom planstrategiens behandling betraktet som avklart i overordnet plansammenheng, og områdereguleres nå for næringsformål.

Det vil er utredet trafikk, naturmiljø og landbruk på KU nivå.

3. PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 19.02.2014 (jf. Vedlegg 1).

Det ble holdt et eget oppstartsmøte med konsulenten (Rambøll) den 24.03.2014.

3.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av reguleringsarbeider ble annonsert på kommunens nettsider samt i Fosnafolket.

Ulsetmyran

Planområdet omfatter ca. 144 daa myrområde på eiendommen 67/1 (Brekstad Gård), og vil mot vest grense til fylkesvei 241 og eiendommen 68/307, mot sør til eiendommen 67/35 og mot nord og øst vil planområdet følge avgrensningen mellom myrområde og dyrka mark på 67/1.

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

Brekstad vestre

Område som skal reguleres omfatter del av gjeldene reguleringsplan for Brekstad vestre og avgrenses av grusvei (ekstysk rullebane) vest for realskolen, Skolegata i sør, Hildas vei i øst og grense mellom 67/1 og 67/11 mot nord. Eiendommene gnr. 67 bnr. 69, 114, 122, 162, 231, 238, 248, 249 og 250 blir berørt av planarbeidet. Området er i dag regulert til offentlig formål.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for næring/industriformål. For begge områder vil det bli utarbeidet forslag til områdereguleringsplan i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-2. Kart som viser avgrensning av planområdene er lagt ut på kommunens hjemmeside www.orland.kommune.no.

Eventuelle merknader/ innspill til planarbeidet sendes skriftlig til Ørland kommune, Pb 401, 7129 Brekstad, eller pr. e-post; postmottak@orland.kommune.no, innen 04.04.14

Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer og regionale myndigheter etter adresselister fra Ørland kommune. Frist for uttalelser var 04.04.2014.

Det kom inn 3 skriftlige høringsuttalelser. Høringsinnspillene er oppsummert i kapittel 9.

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Statlige planer og føringer

RPR samordnet areal- og transportplanlegging RPR ATP (1993)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer.

- *Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.*
- *Det bør tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur- og friluftsområder.*
- *Hensynet til effektiv transport må avveies i forhold til vern av jordbruks- og naturområder.*
- *Ved utforming av boligområder og trafikksystem skal det tas hensyn til statlige normer og retningslinjer for miljøkvalitet.*
- *I regioner eller områder der befolkningstettheten kan gi grunnlag for kollektivbetjening som et miljøvennlig og effektivt transportalternativ, skal det ved utformingen av utbyggingsmønsteret og transportsystemet legges vekt på å tilrettelegge for kollektive transportformer.*
- *Regionale publikumsrettete offentlige eller private servicetilbud skal lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter.*

4.2 Kommunale (overordnede) planer

- **Kommuneplanens Arealdel 2004-2015 Ørland kommune**

I gjeldende arealplan er området avmerket som LNF område. I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel er foreslått til næringsforhold i samsvar med planprogram og planstrategi for Ørland kommune.

4.3 Temaplaner, analyser og utredninger

Det er gjort naturtyperegistreringer av Geir Gaarder 31.12.2013. Undersøkelsen ble gjort som en del av supplerende naturtypekartlegging på oppdrag for Fylkesmannen i Sør-Trøndelag etter ønske fra Ørland kommune.

5. EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet, dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området ligger en kilometer vest for Brekstad sentrum. Planområdet i dag består av myrlandt naturmark og er omgitt av gode jordbruksareal i drift. Planområdet grenser til fv. 241. Nord for planområdet ligger Ørland hovedflystasjon.

Svein Olav Ulset er grunneier på mesteparten av planområdet. Gunnar Slette er eier av et kileformet areal langs fv. 241.



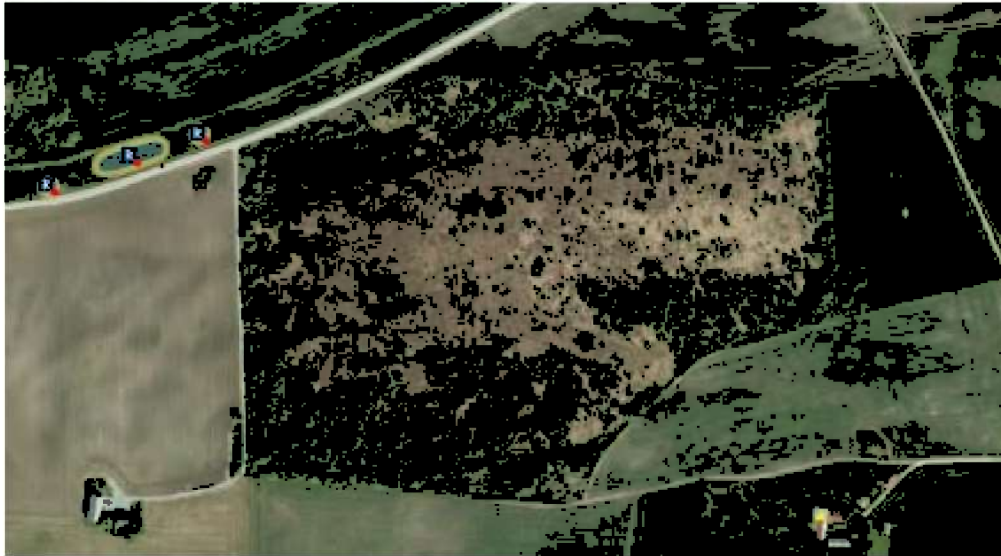
Figur 1: Plangrense Ulsetmyran

5.2 Stedets karakter, landskap og topografi

Ulsetmyran er adskilt fra annen bebyggelse og boligmiljø. Arealet er omgitt av landbruksareal på alle sider og kulturlandskap med gårder og driftsbygninger. Både planområdet og Brekstad er flatt og typisk for den delen av Fosen med dyrkamark helt ned mot sjøen. Planområdet har gode solforhold og er vindutsatt som resten av Ørlandet.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Riksantikvarens database for kulturminner viser ingen registrerte kulturminner i planområdet. Like nordvest for planområdet finner vi imidlertid et område med automatisk fredede (arkeologiske) kulturminner i form av to gravrøyser og et bostedsområde. Sør for planområdet, på Reksterhaugen, ligger et gårdstun med eldre bygninger, hvorav driftsbygningen er fra før år 1900 (SEFRAK-registeret, gul kategori, dvs. ingen meldeplikt).



Figur 3: Kulturminnekartet viser de automatisk fredede objektene i nordvest (røde med R) og driftsbygningen på Reksterhaugen i sør (gul trekant). Det er ingen registrerte kulturminner i selve planområdet.

5.4 Naturverdier

Det er registrert en viktig naturtype innenfor planområdet. Dette er en ombrotrof planmyr med delområder med rikmyr. Den har fått verdien viktig-B. I tillegg foreligger noen registreringer av rødlistede fuglearter i nærområdet, men uten at det er grunn til å tro at disse hekker i området.

5.5 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder

Det går en driftsvei sør i planområdet som brukes en del, i tillegg til at det finnes en gapahuk ved en åpen bål plass rett ved driftsveien.



Figur 2: Gapahuk og bål plass rett ved driftsveien

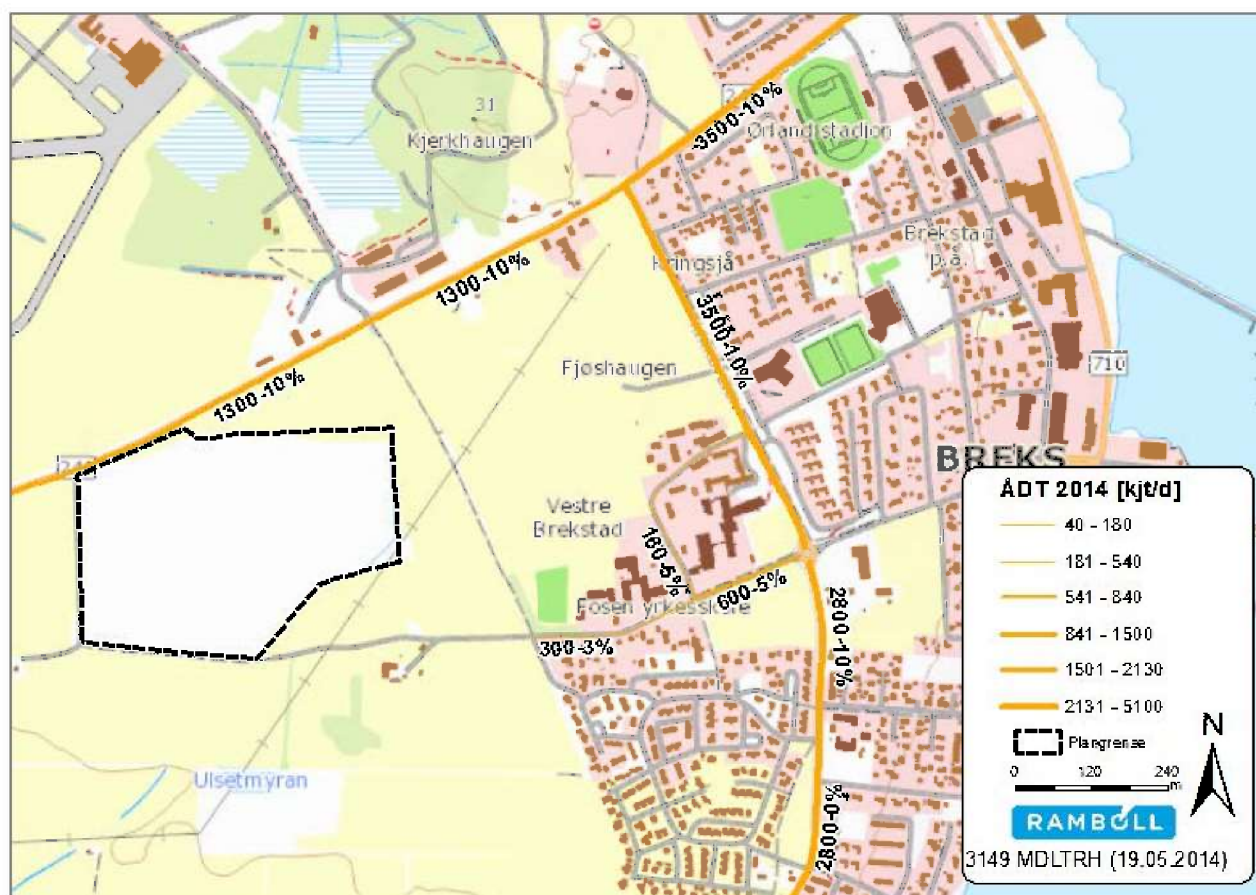
5.6 Landbruk / naturressurser

Planområdet omfatter ca. 144 daa dyrkbar mark som ligger på eiendommen gnr 67, bnr 1 (Brekstad Gård). Området består hovedsakelig av grunnlendt myr med lauvskog, hovedsakelig som randvegetasjon langs områdets yttergrense. Landbruksmyndighetene hevder at forutsatt at det lages skikkelig avløp fra området så vil det være forholdsvis lett å dyrke opp.

5.7 Trafikkforhold

5.7.1 Dagens vegnett og trafikkmengder

Nord for planområdet går fv. 241 som går over i fv. 710 mot Bjugn mot nord og fv. 245 mot Uthaug. Sør for planområdet går Skolegata mot Brekstad havn. Skolegata krysser fv. 239 som går mellom fv. 241 og sørover til kysten og videre vest. En gårdsveg binder også sammen fv. 241 og Skolegata. Dagens trafikkmengder er hentet fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). Gjennomsnittlig årsdøgntrafikk er vist i figuren under.

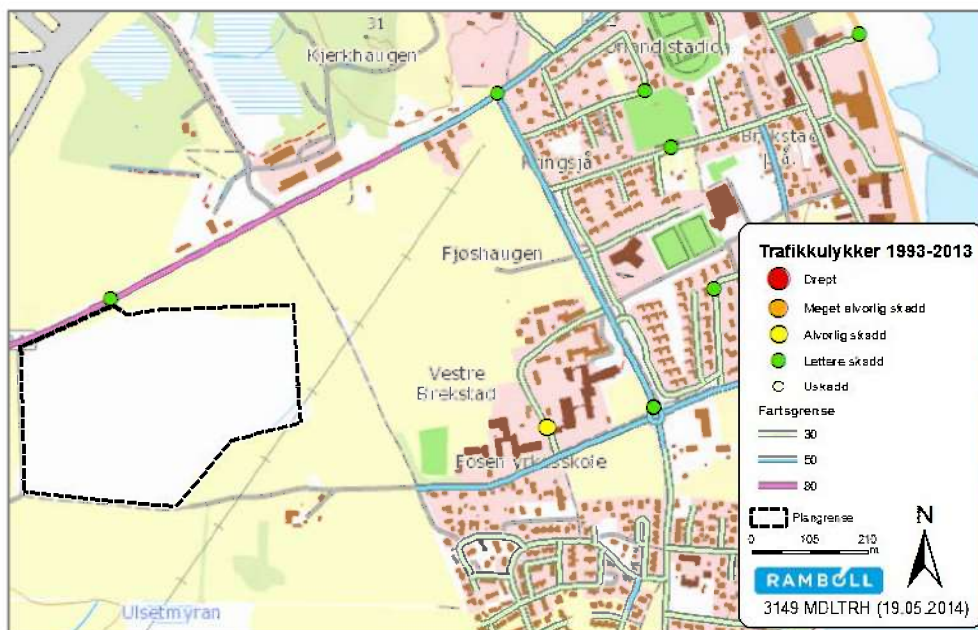


Figur 3: ÅDT 2014, tunge kjøretøy i %.

Det eksisterer ingen tellinger for Skolegata, men trafikken her er anslått til 300-600 for Skolegata (vest – øst for Hildas vei).

5.7.2 Trafikksikkerhet

Figur 5 viser en oversikt over fartsgrenser på det tilstøtende vegnettet, samt ulykker i løpet av de siste ti årene. Det har vært en trafikkulykke ved grensen til planområdet i løpet av de siste ti årene. Dette var en utforkjøring hvor den involverte ble lettere skadd. Ulykkesstatistikken for de siste fem årene viser ingen ulykker i nærheten av planområdet, og vegnettet er per definisjon ikke ulykkesbelastet.



Figur 4: Trafikkulykker 1993-2013

5.8 Teknisk infrastruktur

Planområdet er i dag tilknyttet standardnettet for vann, avløp og elektrisitet.

5.9 Grunnforhold

NGU sine temakart viser ingen forekomster av kvikkleire, men temakartene er ingen fasit og kvikkleirelommer kan forekomme. Arealet på Ørlandet er tidligere havbunn med potensiale for funn av kvikkleire eller sprøbruddmateriale. Det er som navnet tilsier myr på planområdet.

5.10 Støyforhold

Det er ikke støyproblematikk i tilknyttet dagens trafikk i dag. Området ligger i gul og rød støyzone i forhold til ny kampflybase på Ørland.

6. PLANFORSLAGET

6.1 Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål

For Ørland kommune er denne plansaken ett innslag i en styrket planberedskap for næringsutvikling i kommunen. En ønsker å kunne tilby næringsareal med ulike krav og egenskaper. Ulsetmyran reguleres til næringsformål, med siktemål om innpassing primært av større virksomheter: detaljhandel med plasskrevende varetyper (trelast og byggevarer, bil og maskiner, båter, hageutstyr, møbler), industri, lager, verksted. Hvis Brekstad bør inneholde nye C-områder, er i tilfelle Ulsetmyran best egnet.

Ulsetmyran ligger klart adskilt fra annen bebyggelse og boligmiljø. Arealet er omgitt av landbruksareal på alle sider. Mot landbruksarealet i sør og sørøst etablerer planen en grønn buffer for å avgrense og avslutte området mot omgivelsene, og for å skjerme det visuelt. Planområdet skal ha sin adkomst fra Fv. 241.

REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5)	BETEGNELSE (jf. Kart)	STØRRELSE (daa)
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
<i>Næringsbebyggelse</i>		
Nr. 2 Samferdselsanlegg og infrastruktur		
<i>Kjørevei, offentlig</i>		
Nr. 5 Landbruk-, natur- og friluftsmål, samt reindrift		
<i>Jordbruksvei</i>		
<i>Særlige landskapshensyn</i>		
PBL §12-6 Hensynssoner		
<i>Turtrasé</i>		

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Gitt sin situasjon utenfor tettstedet kan arealet tåle inhomogen bebyggelse og få større spillerom med hensyn til høyder, materialbruk, farger, utendørs lagring og maskinbruk, parkering og støy – enn andre av Brekstads næringsområder. Som følge av dette legger dette planforslaget opp til liberal styring med disse forholdene.

Det skal i første rekke sikres i planen at næringsområdet blir godt utnyttet. Dette gjøres ved *minimumskrav* til «bebygd areal» (%BYA). Også bestemmelse om tilbakefall til kommunen av parseller som etter en viss tid står ubenyttet er aktuelt, men håndteres ikke i reguleringsplanen. Området deles i tomteparseller, hvor parsellinndelingen blir referanse for avtaler om størrelse og form på bruksenheter, og skal styre strukturen på bebyggelsen. Parsellinndelingen er likevel ikke prinsipielt styrende for *tomtestørrelsen*: bedrifter som har behov for større areal enn plankartets grunnparsell, kan kjøpe/leie del av en tiliggende parsell, når det måtte ligge til rette for dette. Med en grunnenhet på 8 daa, blir derfor noen aktuelle tomtestørrelser, når de er sammensatt av hele antall parseller, 8 - 16 - 24 - 32 daa.

Forholdet til basen kan gi mulighet for at det kan oppstå bransjeklynge eller klynge av bedrifter som har basen som felles kunde. I så tilfelle kan det oppstå ønske om felles tjenester, eller på annen måte et felles fokus. Et felles sted for profilering kan tenkes sentralt i feltet, som del av den sentrale veiadkomsten, eller på en av de minste parsellene. Strukturen legger til rette for dette, men forutsetter det ikke.

6.2.1 Høyder og utnytting

Høydebegrensningen i forhold til innflyvningskorridoren påvirker ikke planen (figur). Det foreslås satt en begrensning på byggehøyder i planforslaget til 12 m. Under spesielle forhold vil høyere bebyggelse/anlegg kunne aksepteres, men ved en evt. dispensasjonsbehandling vil kommunen kunne sikre at bestemte forhold som knytter seg til landskapsopplevelsen blir hensyntatt, som omfang, type anlegg, farge og merking. Angivelse av utnytting settes i %BYA.



På tomter med størrelse rundt 8 daa antas maksimal praktisk utnytting å ligge rundt 40% (figur). Minimumsutnytting foreslås satt noe lavere enn dette: 30% BYA. For lager eller utsalg, der deler av det økonomisk aktive lager/salgareal like gjerne skjer utendørs (hagesenter, trelast, bil og maskin, entreprenør etc.) må også disse arealene tas med i beregningsgrunnlaget for BYA. Kunde- og personalparkering utendørs skal også være med i beregningsgrunnlaget for BYA.

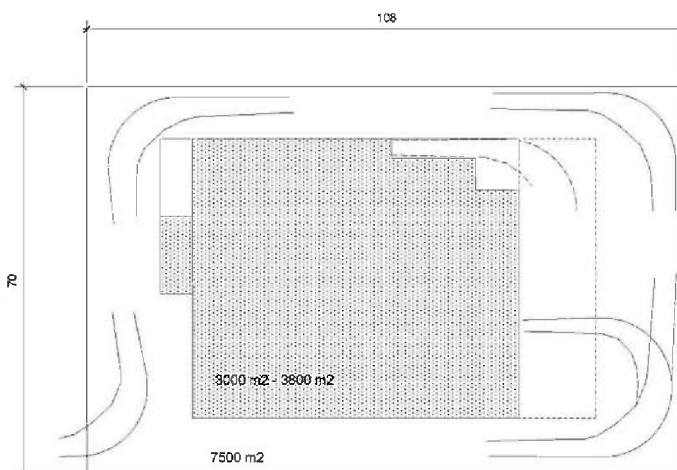
6.3 Trafikk og parkering

6.3.1 Trafikk

Området får en felles adkomst fra overordnet vei (Fv. 241). Det skal stilles krav til samtidig opparbeidelse av nytt internt veinett.

6.3.2 Parkering

Kundeparkering er et direkte resultat av typen virksomhet, og er begrenset av at det i området ikke tillates etablert ordinær volumvarehandel. Ansatteparkering er delvis begrenset av at det ikke tillates arbeidsplass-intensiv virksomhet (=kontor). Det er neppe hensiktsmessig å praktisere et maksimaltall for ansatteparkering, da det ikke lar seg håndheve.



6.3.3 Universell utforming

Eventuelle krav til tilgjengelighet vil avhenge av virksomhetstype, og vil først slå inn i byggesak. Planområdet er flatt og legger i seg selv ingen begrensninger på eventuell tilrettelegging. Det er anbefalt opparbeidet g/s-vei fram til området.

6.4 Miljøfokus

6.4.1 Buffersone

Det legges inn en buffersone – et grøntområde – mot jordbruksareal og bomiljø i sør/sørøst og mot vest. Sonen blir del av grønnstrukturen i jordbrukslandskapet, her regulert som *LNFR, særlige landskapshensyn*. Sonens bredde skal være stor nok til at vegetasjonen i all hovedsak blir et visuelt skille, blir skjerm/filter mot eventuell støvproduksjon på næringstomtene, og den skal være bred nok til at den blir respektert som et selvstendig arealformål. Planforslaget viser 25m bredde mot sør og 10m mot sørøst og vest.

Konsekvensvurderinga viser at grøntområdet ikke får biologisk vernefunksjon i forhold til å beskytte habitat, som trekkvei el.l., men blir i praksis stor nok til å gi rom for fugl og mindre dyr.

Det er framkommet forslag om en tursti – som del av rundtur i tettstedet – langs grøntområdet (grønn linje på foto). Det er i utgangspunktet naturlig at eksisterende jordbruksvei i tilfelle blir en del av en slik sti der de følger samme trasé, og jordbruksveien foreslås regulert til *landbruk/ hensynssone turtrasé*. Gjennomføring forutsetter at det oppnås enighet med grunneier om dette. Som et alternativ er det foreslått hjemmel for å opparbeide sti i kanten av grøntområdet.



Den del av sonen som ikke har, eller har svært mager tre-/krattvegetasjon *i dag* skal tilplantes med stedegne arter. Det foreslås rekkefølgebestemmelse som sikrer at dette seinest skjer ved utbygging av tilliggende næringstomt. (Det kan også vurderes skjøtselstiltak i retningslinje, jfr. PBL §12-7 nr. 9. «Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak...».)

Buffersonen mot vest er lagt inn etter innspill i høringsrunden. Sonen blir en forlengelse av ovenfor omtalt sone *grønnstruktur i jordbrukslandskapet*.

6.4.2 Landbruk og forurensning

En har hjemmel i PBL til å sette begrensning på forurensning (§12-7 nr. 3 «*grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning*»). Dette vil i tilfelle være en bestemmelse som har mer lokalt siktemål, i forhold til tilgrensende reguleringsformål, enn Forurensningsloven, som er det normale lovverket hvor forurensning skal begrenses.

Planen tillater ikke avrenning av overflatevann til tilliggende arealer.

I tilfelle det blir aktuelt med en virksomhet i området som gir forurensningsrisiko for de tilstøtende jordbruksarealene utover det annet lovverk regulerer, skal det kunne kreves detaljregulering med planprogram og konsekvensanalyse.

Dette planforslaget kan likevel ikke angi klare grenser i forhold til slik virksomhet, som må håndteres av kommune og forurensningsmyndighet i samråd, når søknad foreligger.

Planbestemmelsene viser til PBL 12-7 nr. 12.: *«krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i denne»*. Det foreslås dessuten at del av virksomhet som kan gi forsøpling eller mye støv skal dokumenteres å skje innelukket, eller på annen måte være effektivt ivaretatt.

6.4.3 Estetiske krav

Det er ikke utarbeidet estetiske bestemmelser eller retninglinjer til området. Krav til form, farge og materialbruk håndteres i byggesøknad med utgangspunkt i plan- og bygningslovens generelle krav til estetikk. Av hensyn til kulturlandskapet setter planen en grense på 12m på gesims. Det skal kunne settes krav til byggverket når det foreligger ønske om å få behandlet søknad om å bygge høyere enn planens grense på 12m gesimshøyde. Landskapsmessig vil det være stor forskjell på effekten av en lagerhall og en slank silo. Fargeholdning og evt. dekor/merking vil også være viktig.

6.5 Teknisk infrastruktur

Området er myrlendt og deler av massene må skiftes ut. Dybde til bæredyktig grunn er ikke kjent. Ledningsnett legges i regulert, internt veinett. Overvannshåndtering skal fastlegges i VA-plan

6.6 Rekkefølgebestemmelser

Tilplanting i buffersonen der denne ikke har vegetasjon er foreslått som rekkefølgebestemmelse.

7. VIRKNINGER

7.1 Overordnede planer

Planen er i tråd med vedtatt planstrategi og planprogram for rullering av Ørland kommunes kommuneplan og sånn sett i tråd med overordnet plan. I gjeldende arealplan for kommunen er arealet LNRF-område.

7.2 Landskap

Landskapet er flatt kulturlandskap med dyrkamark og gårdsbebyggelse. Det legges opp til moderate høyder, men bygg på over 12 meter kan virke fremmed på kulturlandskapet. Farge over 7 m høyde skal være «nøytral». Fargevalg på bygningsdel over 12 m må vurderes, evt. ved dispensasjonsbehandling, for i minst mulig grad å påvirke kulturlandskapet.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø, eventuell verneverdi

Som påpekt under 5.4 ovenfor er det ikke registrert kulturminner i planområdet. Kulturminnene omkring planområdet vil ikke bli forringet ved at reguleringsplanen realiseres.

7.4 Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk, barn og unges interesser

Det er av kommunen foreslått en tursti – som del av rundtur i tettstedet. Dette er positivt for området og blir tatt inn i planen ved at eksisterende jordbruksvei opprettholdes og får tilleggsfunksjon som del av turstien. Et 25 meter bredt vegetasjonsbelte blir grønn buffersone mot sti/vei og jordbruksarealet i sør.

7.5 Forurensning: støv, lukt, forsøpling

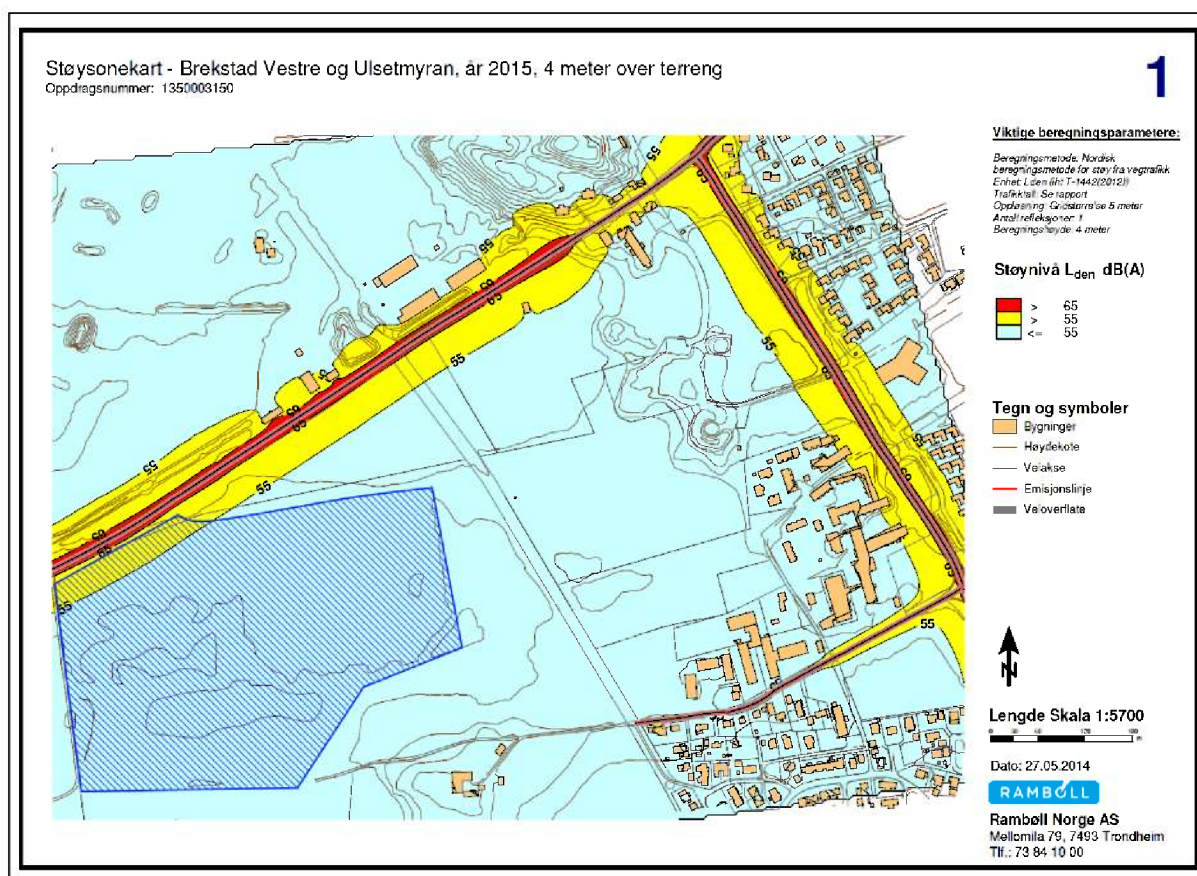
Det er av stor betydning at jordbrukets vilkår inntil næringsområdet ikke blir svekket av forurensning, avrenning, støv eller forsøpling. Fordi en ikke vet hva som kommer av bedriftstyper er det ikke mulig å lage en konkret planberedskap mot dette, men det er lagt inn dokumentasjonskrav og hjemmel til å kreve utredning. Dette gjelder også *lukt*, som under pålandsvind kan nå boligområder.

7.6 Støy

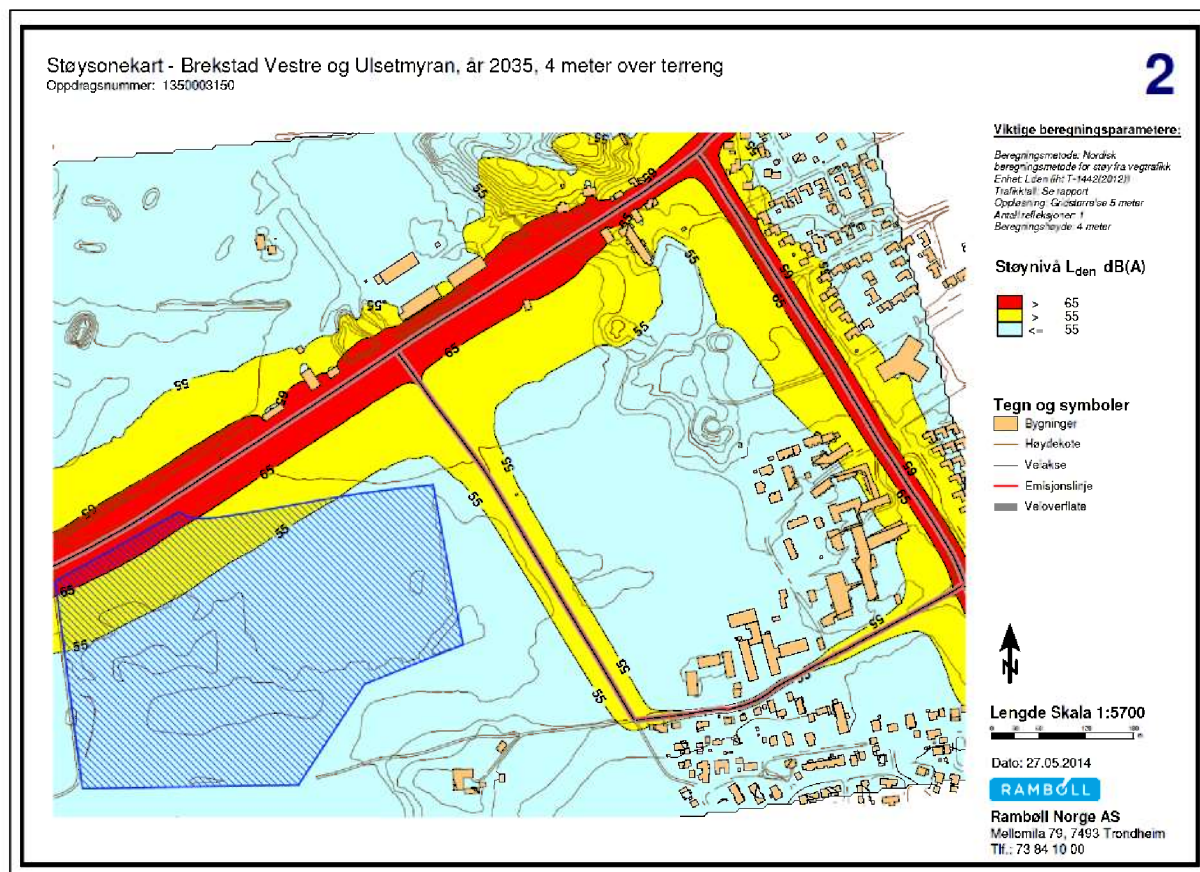
Trafikktallene er hentet fra trafikkutredningen.

Støysonekart for dagens vegtrafikk er vist i figur 5. Ulsetmyran er markert med blå skravur. Det er ikke støyproblematikk i planområdet i dag tilknyttet eksisterende bedrifter eller dagens trafikk. Området ligger i gul støysone i forhold til ny kampflybase på Ørland.

Støysonekart for fremtidig trafikksituasjon er vist i figur 6. På grunn av utbygging av Ulsetmyran vil trafikken øke med 2900 kjøretøy per døgn. I støyberegningene er trafikkøkning i forbindelse med utbygging av Brekstad vestre også tatt med. Deler av planområdet blir berørt av gul og rød støysone. Flere bygninger langs Fv241 og Fv239 vil utsettes for gul og rød støysone sammenlignet med dagens situasjon.



Figur 5 Støysonekart for vegtrafikkstøy (iht. T-1442) år 2015, 4 meter over terreng.



Figur 6 Støysonekart for vegtrafikkstøy (iht. T-1442) år 2035, 4 meter over terreng.

7.7 Universell tilgjengelighet

Planområdet er flatt og legger ikke begrensninger i forhold til universell utforming. Hvordan de ulike næringsbygg skal løse dette løses på byggesaksnivå, med bruk av gjeldende forskrifter.

7.8 Teknisk infrastruktur

All teknisk infrastruktur som vann og avløp, elektrisitet etc må etableres. Det er ingenting på planområdet i dag.

7.9 Grunnforhold/kvikkleire

NGU sine temakart viser ingen forekomster av kvikkleire, men temakartene er ingen fasit og kvikkleirelommer kan forekomme. Arealet på Ørlandet er tidligere havbunn med potensiale for funn av kvikkleire eller sprøbruddmateriale. Det er som navnet tilsier myr på planområdet, noe som gjør en grunnundersøkelse nødvendig. Det må seinest i forbindelse med byggesak gjennomføres grunnundersøkelser for å avklare skredfaren i området og oppfylle kravet om sikker byggegrunn mot naturfare.

8. KONSEKVENsutREDNINGER

Det er gjennom planprogram for ny kommunedelplan og planstrategi stilt krav om konsekvensutredninger for trafikk, landbruk og naturmiljø i forbindelse med reguleringen av Ulestmyran. Utredningene i sin helet er vedlegg til denne planen og under følger kun et sammendrag. Når det gjelder naturressurser/dyrkamark er alt samlet i kapittelet under.

8.1 Naturressurser

8.1.1 Dagens bruk og verdivurdering.

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 daa fulldyrket jord lagt inn i planområdet. En smal trekant på 2 daa 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.



Figur 7: Ulsetmyran fra sør, med en stedvis kraftig randvegetasjon av lauvtrær og lauvfellende busker. Vanligste treslag er bjørk, or, rogn og selje. Noe innslag av gran.



Figur 8: Sentralt i planområdet. Her er marka vassjuk, med myrer med lav vegetasjon av bl.a. lyng, torvmose, vier og dvergbjørk.

Naturressursene i planområdet er knyttet til jordbruk (jfr. 5.7. ovenfor). Dagens bruk (noe vedskog, beite og skjul for hjortedyr) representerer liten verdi.

8.1.2 Konsekvens

En realisering av denne reguleringsplanen medfører at 144 daa. med dyrkbar jord vil gå tapt i tillegg til de 4 daa som allerede er fulldyrket. Arealene er i dag beskrevet slik: Åpen myr, middels skogbonitet, dyrkingsjord (Arealis). Et lite spørsmålsteget er knyttet til omkostningene ved en eventuell oppdyrking i forhold til å få drenert og ledet vannet vekk fra området. Planforslaget stiller krav til løsninger som hindrer at landbruksjorda blir uheldig påvirket av støv, forsøpling eller annen forurensning fra næringsområdet. Buffersonen vil bidra til avskjerming.

Driftsmessig, for arronderingen av de tilstøtende jordbrukseiendommene, vil en endring av planområdet fra myr til næringsområde ikke bety noe. Erfaringsmessig er det likevel en risiko for at arealenes arrondering - på sikt - vil kunne brukes som et argument for utvidelse av næringsområdet mot øst og nord.

8.2 Trafikkforhold

Ulsetmyran reguleres til næringsformål, med siktemål om innpassing primært av større virksomheter: detaljhandel med store enheter (trelast, bil, landbruksmaskiner, hageutstyr, møbler), industri, lager, verksted. Det er satt opp en teoretisk arealfordeling av tomter, for bruk i denne analysen. Industri/lager/verksted antas her å utgjøre 70 % av total BRA og detaljhandel for store virksomheter antas å utgjøre 30 %.

8.2.1 Industri/lager/verksted

Håndbok 146 oppgir en turproduksjon for industri og verksted innenfor et variasjonsområde på 2 – 6 enveis bilturer per døgn per 100m². Her er det valgt å benytte en gjennomsnittsfaktor på 3,5 enveis bilturer per døgn per 100m².

8.2.2 Detaljhandel arealkrevende vareslag

Prosam rapport 167 oppgir en turproduksjonsfaktor mellom 6 og 35 envegs bilturer per døgn per 100 m² salgsareal for arealekstensiv handel av typen byggevarer og 7 - 46 envegs bilturer per døgn per 100 m² salgsareal for møbelvarehandel. Trelast-, bil- og landbruksmaskinbransjen er mer arealkrevende enn byggevarer og møbelhandel, og antas å ligge i det nedre sjiktet for turproduksjon. Det legges til grunn en turproduksjonsfaktor på 13 enveis bilturer per døgn per 100 m² salgsareal for detaljhandel for store virksomheter i dette området. Erfaringsmessig utgjør salgsarealet 70 % av totalt areal for slike virksomheter (Prosam 167)..

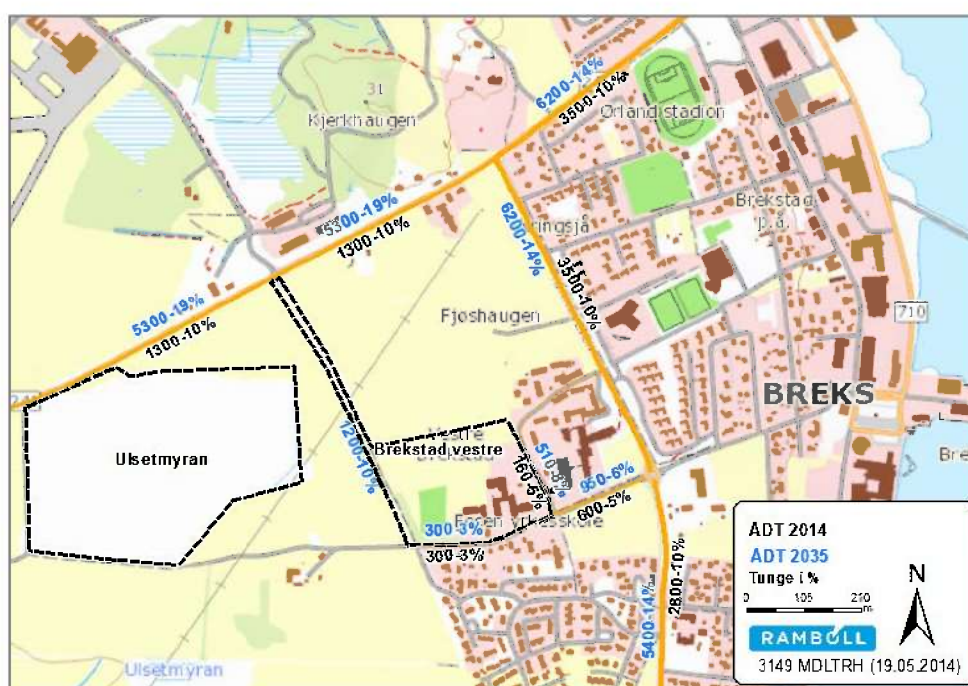
Formål	Arealandel	BRA [m ²]	faktor	Turproduksjon
Industri/lager/verksted	70 %	39 200	3.5	1 372 kjt/d
Detaljhandel stor	30 %	16 800 (salgsareal: 70 %)	13	1 529 kjt/d
Sum		56 000		2 901 kjt/d

Ferdig utbygd er planområdet Ulsetmyran under disse forutsetningene beregnet til å skape **2 900 kjt/døgn**. Tungtrafikkandelen antas å utgjøre ca. 25 %.

Det må understrekes at usikkerheten er stor begge veier, ettersom en ikke vet hva slags virksomheter som kommer innen området. Ved maksimal praktisk utnytting blir totalt BRA for planområdet Ulsetmyran 56 000 m². Nabo-området Brekstad Vestre får antatt total BRA mellom 18 000 m² (min) og 32 000 m² (maks). Nyskapt trafikk som følger utbygging av Brekstad vestre utgjør 800 – 1600 kjt/døgn og har en tungtrafikkandel på 10 %.

8.2.3 Belastning på veinett

Antatt åpningsår er satt til 2015 og framtidig ÅDT er beregnet for 2035. Kartet under viser ÅDT for tilstøtende veinett i 2035. Det er tatt hensyn til trafikkøkning som følger utbyggingen av Brekstad Vestre og Ulsetmyran.



Figur 9 ADT 2014 og 2035 (Blå)

8.2.4 Trafikksikkerhet

Planforslaget fører til økt trafikk i området, noe som øker sannsynligheten for ulykker. Fv. 241 forbi planområdet har en fartsgrense på 80 km/t. Konsekvensen av ulykker i 80 km/t kan bli alvorlige ved kollisjoner. Andelen tungtrafikk vil øke som følger av utbyggingen, noe som bidrar til en alvorligere konsekvens ved kollisjoner mellom tungt kjøretøy og andre kjøretøy eller myke trafikanter. Det er god veistandard og sikt langs veinettet, som bidrar til å redusere sannsynligheten for trafikkulykker.

Sannsynligheten for ulykker mellom kjøretøy og myke trafikanter vil være avhengig av typen virksomheter som kommer til området. Dagens gang- og sykkelvei langs fv. 241 bør videreføres til Ulsetmyran på nordsida av veien, hvor den vil fange opp boliger og krysses av færrest avkjørsler.

Etter høring er det lagt inn venstresvingefelt fra øst, som vil bidra til å redusere sannsynligheten for ulykker med påkjøring bakfra. I tillegg vil dette føre til mindre press på trafikken som svinger til venstre slik at de ikke blir nødt til å akseptere korte tidsluker for å foreta venstresving. Venstresvingefelt gir generelt et mer oversiktlig trafikkbilde for trafikk i alle retninger i krysset, og reduserer sannsynligheten for ulykker.

Trafikken langs fv. 241 er beregnet til å øke betydelig etter utbyggingen av både Brekstad Vestre og Ulsetmyran, og i tillegg vil det være en generell trafikkvekst i Ørland kommune. Fylkesveiens funksjon endres fra å være en kobling mellom to fylkesveier til å betjene industri og næringsområder. Det anbefales å

- forlenge 50-sonen langs fv. 241 til forbi avkjørselen til Ulsetmyran.
- videreføre dagens gang- og sykkelveg langs fv. 241 til avkjørselen til Ulsetmyran (avhengig av typen virksomheter som vil etablere seg i området)

Det er viktig at avkjørselen til planområdet utformes slik at den tilfredsstiller siktkravene gitt i håndbok 017 og er tilpasset store kjøretøy.

8.3 Naturmiljø

8.3.1 Datagrunnlag

Vegvesenets håndbok nr 140 er benyttet som metodisk basis for konsekvensutredningen. Det er utført innsamling av eksisterende data, enkel feltbefaring, verdisetting av lokaliteter, omfangsvurdering og konsekvensutredning. Geografisk er arbeidet avgrenset av et definert planområde med et influensområde som kan bli indirekte berørt, og disse til sammen utgjør utredningsområdet.

8.3.2 Metoder

Det viktigste metodegrunnlaget for verdisetting av lokaliteter er gitt i håndbøkene om kartlegging av naturtyper og vilt fra Direktoratet for naturforvaltning. Det er lagt vekt på å avgrense og beskrive areal med spesiell naturverdi. Verdiskalaen som er brukt går fra ingen relevans, via liten, middels og stor verdi for temaet. Omfanget av tiltaket for flora og fauna, dvs. graden av påvirkning, er vurdert etter en femdelt skala - fra stort og middels negativt omfang, lite/ikke noe omfang, til middels og stort positivt omfang. Til sist er konsekvensene utredet etter en nidelt skala, ut fra en sammenstilling av verdier og vurdering av omfang. I tillegg er det foreslått tiltak som kan avbøte/ redusere eventuelle negative konsekvenser av tiltaket.

8.3.3 Registreringer og verdivurdering

Det er registrert en viktig naturtype innenfor planområdet. Dette er en ombrotrof planmyr med delområder med rikmyr. Den har fått verdien *viktig-B*. I tillegg foreligger noen registreringer av rødlistede fuglearter i nærområdet, men uten at det er grunn til å tro at disse hekker i området.

Samlet sett vurderes verdiene for tema naturmiljø til å være middels. For størstedelen av arealet innenfor utredningsområdet har vurderingene mot verdikilder og verdikriterier gitt utslag på grunn av den registrerte naturtypelokaliteten.

8.3.4 Konsekvenser

Konsekvensene for fauna, naturtyper, flora og vegetasjon vurderes samlet sett å være middels negativ.

8.3.5 Avbøtende tiltak

Så langt det er mulig bør en la det stå igjen skogsbelter rundt området. Avhengig av hvilke aktiviteter som etableres i området, så kan kantsoner mot jordbruksområdene kan ha en positiv funksjon for vilt og fugl.

Rigger og mellomagring av masser bør etableres på en slik måte at ev områder som ikke skal bygges ut heller ikke ødelegges i anleggsperioden.

Masser må ikke håndteres og flyttes på en slik måte at det kan føre til spredning av fremmede arter. Reetablering av vegetasjon og bruk av arter bør ta utgangspunkt i naturlig forekommende arts mangfold i området. Det beste er likevel naturlig revegetering.

Generelt må det ved anleggsarbeid gjennomføres tiltak for å unngå forurensning til luft, vann og jord.

8.3.6 Vurdering i forhold til Naturmangfoldlovens kap. II.

I følge §8 i Naturmangfoldloven skal offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet bygge på kunnskap om arter og naturtypers utbredelse og økologiske tilstand. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Det foreligger ikke risiko for alvorlig skade på naturmangfoldet knyttet til nedbygging av vegetasjon og forstyrrelser av faunaen om dette prosjektet realiseres. En vil likevel fremheve at slike øyer og kantsoner i intensivt drevet jordbrukslandskap er viktige skjulområder for vilt og fugl, og virker også som spredningskorridorer for ulike arter. Og den registrerte naturtypelokaliteten er regionalt viktig slik verdien tilsier.

9. RISIKO OG SÅRBARHET

Det er utført en egen ROS- analyse som er vedlegg til dette dokumentet

9.1 Metode

ROS-analysen er utformet med utgangspunkt i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2011), er tilpasset andre veiledere og maler og i tråd med kommunale angivelser av ROS-analyser i reguleringsplaner. Analysens omfang er tilpasset planforslagets innhold og kompleksitet, samtidig som den tilfredsstiller krav om risiko- og sårbarhetsanalyse gitt i Plan- og bygningslovens § 4-3.

9.2 Konklusjon

De identifiserte hendelsene med tilhørende risikovurderinger er basert på at det gjennomføres nødvendige tiltak. Gjennomføringen må skje i forkant av igangsettingen av tiltaket.

På bakgrunn av det identifiserte risikobilde er det behov for å implementere tiltak gjennom reguleringsbestemmelsene:

1. Alle tiltak som kan medføre utslipp av oljeholdig avløpsvann og kjemikalier skal ha godkjent utslippstillatelse før tiltaket iverksette.
2. Opparbeidelse av gang/sykkelveg langs FV241
3. Fentisone frem til avkjørsel Ulsetmyran
4. Støyforhold skal sikres i henhold til T 1442. Må følges opp ved full utbygging av industriområdene.
5. Det opprettholdes en vegetasjonsskjerm mot dyrkamark i sør og vest
6. Det må senest i forbindelse med byggesak gjennomføres grunnundersøkelser for å avklare skredfaren i området og oppfylle kravet om sikker byggegrunn mot naturfare. Dette sikres med en rekkefølgebestemmelse.
7. Det må før byggesak utarbeides en VA plan over området som ser på avrenning fra industri og tar opp i seg klimatiske forhold som økte nedbørsmengder i årene framover.

10. INNKOMNE INNSPILL

Under følger et kort sammendrag av innspillene. De er i sin helhet vedlegg til planen.

Landbruksnemnda Ørland/Bjugn kommune, 03.04.2014

Landbruksnemnda har følgende innstilling i forhold til planen om industriregulering på Brekstad Vestre. Hele innspillet er med som vedlegg til planen:

1. Landbruksnemnda beklager at så mye som 144 daa dyrka og lett dyrkbart areal skal omdisponeres til industriformål. Nemnda finner det på sin plass å påpeke at selv om arealet i dagligtalen omtales som myr, er det snakk om lett dyrkbart areal med mineraljord og ikke myr i ordets egentlige forstand. Arealet er omkranset av kornproduserende matjord på alle sider. Framfor å bli omdisponert bør arealet dyrkes opp og inngå i en jordbank til fordeling til de gårdbrukere som blir fratatt areal som følge av baseutvidelsen.
2. Landbruksnemnda påpeker at eiendommen gnr 68, bnr 48 blir bygd inn ved at arealene rundt tas i bruk til næringsformål. Dette kan umuliggjøre landbruksdrift på eiendommen.

Ulsetmyran kan dyrkes opp og brukes som avbøtende tiltak for dyrkajord som bygges ned. Arealer vest for Uthaug havn legges inn som alternativt næringsareal.

3. Dersom arealet skulle bli bygget ut må det stilles krav om høy arealutnyttning. Videre må det tilstrebes å starte utbyggingen i en ende av arealet for å unngå at landbruksareal kan bli omringet av næringsareal og på den måten ikke bli drivbare.
4. En ordning hvor utbygger betaler for oppdyrking av 1daa en annen plass per 1 daa nedbygd areal på Ulsetmyran bør innføres.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 19.03.2014

Fylkesmannen mener det er en utfordring at behovet for næringsareal ikke avklares gjennom kommuneplanprosessen, men forseres for to områder gjennom reguleringsplan for Ulsetmyran og Brekstad Vestre. Dette er særlig utfordrende da det medfører omdisponering av dyrka og dyrkbar jord.

Ørland Bondelag

Ørland Bondelag er svært kritisk til at disse områdene omdisponeres fra landbruksformål til industriformål av flere årsaker. Ulsetmyrene består av god kvalitet dyrkingsareal og det er eierstruktur og ikke kvaliteten på jorda som skyldes at dette ikke allerede er oppdyrket. Området har potensial til å få samme kvalitet på jord som det omkringliggende arealet. Brekstad Vestre består av og kvalitets dyrkajord.

Ut fra et jordvernsynspunkt mener vi Ørland Kommune må holde fast ved godkjent Kommuneplan 2004 -2015. Dersom Ørland Kommune velger å se bort fra denne og starte utviklingen i retning mot vest i stedet, må en i alle fall ha en prinsipiell vurdering av dette.

Forslagstillers vurdering:

Ulsetmyran ligger godt til rette som C-område for tettstedet. Det vil dermed supplere kommunens utvalg av næringsområder rundt kommunesenteret på en god måte. Det er ikke mange gode alternativ til C- områder. Gjennom planprogrammet til ny kommuneplanens arealdel og vedtatt planstrategi anses områdene som klarert for næringsutvikling.

Planforslaget stiller krav til løsninger som hindrer at landbruksjorda blir uheldig påvirket av støv, forsøpling eller annen forurensning fra næringsområdet. Buffersonen vil bidra til avskjerming.

Driftsmessig, for arronderingen av de tilstøtende jordbrukseiendommene, vil en endring av planområdet fra myr til næringsområde ikke bety noe. Erfaringsmessig er det likevel en risiko for at arealenes arrondering - på sikt - vil kunne brukes som et argument for utvidelse av næringsområdet mot øst og nord.

Vi er enige i nemndas vurdering av at det bør være høy utnyttelse i planområdet og at det bør være en rekkefølge for utbygging. Dette sikres med reguleringsbestemmelser. At matjordlaget blir tatt vare på sikres også med en reguleringsbestemmelse.

En ordning hvor utbygger betaler for oppdyrking av 1 daa et annet sted per 1 daa nedbygd matjord, kan redusere netto tap av dyrkningsjord. Det vil samtidig være en metode for å sette en kostnad på omdisponering av matjord, som i seg selv vil kunne redusere avgangen. En slik ordning må vedtas politisk, f.eks. om avsetninger til et fond som yter tilskudd til nydyrking, og kan ikke løses i en reguleringsplan.

11. AVSLUTTENDE DRØFTING OG ANBEFALING

Ulsetmyran ligger godt til rette som C-område for tettstedet. Det vil dermed supplere kommunens utvalg av næringsområder rundt kommunesenteret på en god måte. Trafikal adkomst er god og direkte og har få negative effekter. Området lar seg lett dele inn i gode næringstomter. Når disse er relativt store blir trafikksystemet internt enkelt. Det er foreslått relativt frie rammer for hvordan området tas i bruk.

Planforslaget er tilpasset en utvikling i flere faser, innenfor plangrensene. Det er lagt til grunn at området som helhet aldri skal utvides, men er endelig avgrenset.

Landskapet er definert som en viktig naturtype, isolert sett. Områdets biologiske verdi er i seg selv ikke et stort hinder for endra bruk. Som landskapstype er området derimot nå en sjelden representant for slik «hele» Ørlandet en gang var.

Det bør stå igjen skogsbelter. Det er lagt inn buffersoner langs deler av området, med minimumsbredder. Planen sier ikke noe om skjøtsel. Den bestemmer at bedrifter skal besørge tilplanting av tilgrensende areal som ikke har høy vegetasjon fra før, men det er grunneier som deretter har skjøtselsansvaret. Planforslaget tar ikke stilling til evt. privatrettslig avtale mellom kommunen og grunneier med hensyn til etablering av turveitrasé.

I landskapet Ulsetmyran ligger i er uten unntak alle areal drenert. Også i næringsområdet er overvannshåndtering et viktig tema som skal løses innen plangrensene.

Forholdet til landbruket er kritisk. Det er et viktig tema å sikre at næringsområdet ikke får negativ effekt på landbruksjorda som omgir området, i form av avrenning eller forurensning.

12. REFERANSER/KILDER

- [1] Statens Vegvesen. Håndbok 140, konsekvensanalyse
- [2] Vidar Asheim og Anne Elgersma: Landskapsregioner i Norge –landskapsbeskrivelser - NIJOS rapport 2/98 - ISBN 82-7464-131-0
- [3] Institutt for Skog og Landskap: Landskapsregioner i Norge – kart
- [4] Artsdatabanken 2010. Tjenesten Artskart. <http://artskart.artsdatabanken.no/>.
- [5] Direktoratet for naturforvaltning 1996. Viltkartlegging. DN-håndbok 11-1996.
- [6] Direktoratet for naturforvaltning 2010. Naturbase dokumentasjon. Biologisk mangfold. Arealis-prosjektet. Internett: <http://dnweb12.dirnat.no/nbinnsyn/>
- [7] Kålås, J. A., Viken, Å., Henriksen, S. & Skjelseth, S. (red.). 2010. Norsk rødliste for arter 2010. Artsdatabanken, Norge.
- [8] Askeladden – database for kulturminner
- [9] SEFRAK
- [10] Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2011)

13. VEDLEGG

1. Forslag til områdereguleringsplan
2. Forslag til planbestemmelser
3. Referat fra oppstartmøte
4. Innspill
5. ROS-analyse
6. Støysonekart
7. Trafikkutredning
8. Naturmiljøutredning