

Ørland Kommune
v/Plan og miljø
Postboks 43
7159 Bjugn

Deres dato:

Deres ref.:

Vår ref.: 1311

Dato: 03.09.2025

Planinitiativ for detaljregulering av Skipsleia næringspark, gnr/bnr 174/323 m.fl.

Tiltakshaver: Ørland kommune, ved enhet for samfunnsutvikling
Planlegger: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Vedlegg: V1: Planavgrensning

Kopi: Tiltakshaver

Planinitiativ

Ørland kommune ønsker å utvikle det eksisterende havneområdet på Uthaug gjennom en ny reguleringsplan. Området har et stort utviklingspotensial, og kommunen ønsker å legge til rette for en ny næringspark i tilknytning til havnen, med tilstrekkelig bakland. Kommunen har gitt den nye næringsparken navnet *Skipsleia næringspark*.

Gjeldende reguleringsplan for havneområdet er fra 1992. Denne plana anses i dag for å være utdatert, både når det gjelder arealbruk og bestemmelser. De ytre påvirkningene har også endret seg betydelig som følge av utvidelsen av Ørland flystasjon, og innfasing av kampflyene F-35.

Uthaug havn er i dag tilrettelagt for ulike næringsaktører og brukere. Da havna er kommunens eneste fiskerihavn, er det ønskelig å prioritere næring og fiskeri også i ny reguleringsplan. Havna har også regional betydning, med Kystverket som en av de viktigste interessentene. Samtidig er det andre interesser i området, som fritidsbåter, friluftsliv, industri og annen næring, som planen skal søke å løse. Planen vil videre legge til rette for tryggere ferdsel for myke trafikanter, og søke å ivareta eksisterende kvaliteter i området.

Multiconsult leverte i 2020 en mulighetsstudie som viser hvordan Skipsleia næringspark kan utvikles. Mulighetsstudien resulterte i en masterplan som la til grunn lagerbygg i havneområdet med en maksimal størrelse på 2000 m², gesimshøyde på 10 meter, og gavlbredde på 30 meter. Denne masterplanen danner et godt utgangspunkt for utforming av bygninger og områder i arbeidet med ny reguleringsplan. Det kan likevel vise seg nødvendig å endre på næringsområdenes beliggenhet og utstrekning, bygningsstørrelser og planløsning, som følge av medvirkningsprosessene som vil følge av det kommende planarbeidet.

Næringsområder

For kommunen er det svært viktig å sikre god tilgang på bakland til Uthaug havn. Flere delområder innenfor planområdet vurderes som interessante i denne sammenhengen, og nedenfor beskrives status for disse områdene med utgangspunkt i gjeldende plan og dagens bruk.

Rød støysone fra Ørland flystasjon berører store deler av planområdet. Støybildet ved Uthaug havn vil være førende for hvilke arealformål som er aktuelle for de ulike områdene. Disse beskrivelsene innebærer ikke en fastsatt arealbruk da dette vil vurderes i planprosessen, men peker på mulige arealdisponeringer.

- **Etablert fylling i havnebassenget (174/323 m.fl.):** Arealet er i gjeldende plan avsatt til næringsformål. Deler av det regulerte området er utfyllt, med den hensikt å utvikle et næringsområde. Kommunen ønsker å videreføre dette arealet som et næringsområde, men formåls grensen mot sjø vil justeres slik at den samsvarer med eksisterende fylling. Næringsområdets utstrekning mot havnebassenget vil innskrenkes sett i forhold til gjeldende plan, for å sikre nødvendig manøvreringsareal i havnebassenget. Mellom næringsområdet og havnebassenget ønsker kommunen å legge til rette for etablering av nye fiskeri- og industrikaier.
- **Tidligere boligfelt mellom Havneveien og Breidablikkveien (174/349 m.fl.):** Arealet er i gjeldende reguleringsplan avsatt til boliger. I dag omfattes området av rød støysone fra Ørland flystasjon, og de fleste tomtene er derfor innløst, og boligene er revet. Kommunen ønsker å omregulere dette arealet til næringsformål.

Det ligger en boligeiendom i tilknytning til dette arealet, som ikke er innløst eller revet (174/186). Eiendommen ligger innenfor rød støysone, og planprosessen må avklare om boligformålet kan videreføres, eller om det må vurderes andre formål for bebyggelse som ikke er like støyfølsom.

- **Ytterside av molo:** For å tilrettelegge Uthaug havn for mottak av flere og større skip, må havnebassenget utdypes. Foreløpige estimater viser et behov for mudring på mellom 100.000 og 200.000 m³. Mudringsmassene bør om mulig gjenbrukes i tilknytning til Uthaug havn, og et alternativ som vurderes er å deponere massene i en sjete på vestsiden av moloen. En slik løsning vil resultere i opparbeidelse av en kunstig øy, som helt eller delvis kan tilrettelegges for næringsaktivitet.

Dette tiltakets påvirkning på miljø og naturmangfold må vurderes nøye, som en del av planprosessen. Områdets beliggenhet tilsier også at den eventuelle bebyggelsen vil ligge utsatt til for vind og bølger, og adkomsten til området over moloen har begrensninger med tanke på kapasitet.

- **Bukta «Rundøra» vest for moloen (174/27 m.fl.):** Arealet er i gjeldende plan avsatt til industriformål. Arealet er ikke utbygd, og består av både land- og sjøområder. Bukta er også et aktuelt mottakssted for mudringsmasser fra havnebassenget, hvor fyllingen kan sikres etterbruk som næringsområde. En utfylling av dette arealet vil kreve nøye vurderinger med tanke på virkningene for miljø og naturmangfold, samtidig som landbruksinteressene i området må sikres god medvirkning i planprosessen.

- **Blomsterbyen (174/64 m.fl.):** Blomsterbyen er et tidligere boligfelt som ligger sør for Breidablikkveien. Boligfeltet er innløst og fraflyttet som følge av utbyggingen ved Ørland flystasjon, og boligene er revet. Området er i gjeldende kommuneplan omdisponert til LNF-formål.

Når de eksisterende boligene ble revet, ble arealet istandsatt som jordbruksareal. I ettertid har området vist seg lite egnet for denne typen bruk, da matjordlaget har lett for å blandes med underliggende masser. Området fremstår som dårlig egnet for jordbruksaktivitet, og kommunen ønsker derfor å utrede om arealet kan omdisponeres til næringsformål.

Det ligger en boligeiendom i tilknytning til Blomsterbyen som ikke er innløst eller revet (174/59). Eiendommen ligger innenfor rød støysone, og planprosessen må avklare om boligformålet kan videreføres, eller om det må vurderes andre formål for bebyggelse som ikke er like støyfølsom.

- **Skoletomta (174/25, 174/372 og 174/315 m.fl.):** Arealet er i gjeldende plan avsatt til offentlig bygg, herunder skole. Gamle Uthaug skole står på den østligste av tomtene som inngår i formålsområdet (174/25), og denne tomten benyttes i dag av en lokal næringsaktør. Formålsområdet omfatter også en fotballøkke og en ballbinge (174/372), og jordbruksareal (174/315). Kommunen ønsker å omdisponere hele området til næringsformål.
- **Moloen:** Det er flere brukere av moloen som planen bør forsøke å ta hensyn til. I planarbeidet vil det vurderes hvordan moloen best kan tilrettelegges for ulike næringsaktører og brukergrupper.

Kai- og havneanlegg

Kystverket har gjennomført en problem- og behovskartlegging for Uthaug havn. Dette arbeidet har resultert i en rapport som beskriver dagens situasjon knyttet til trafikk, fangst og næringsaktivitet i havna, og hvilken utvikling Kystverket ser for seg for Uthaug havn frem i tid. Kystverket peker på flere konkrete utfordringer knyttet til bruken av havna, som er direkte relevant for dette planarbeidet. De mest konkrete utfordringene som plana bør søke å løse er å forbedre innseilingen gjennom moloåpningen, samt å sikre nødvendig manøvreringsareal for større skip på innsiden av moloen. Kystverket vil være en svært viktig part i arbeidet med denne reguleringsplanen.

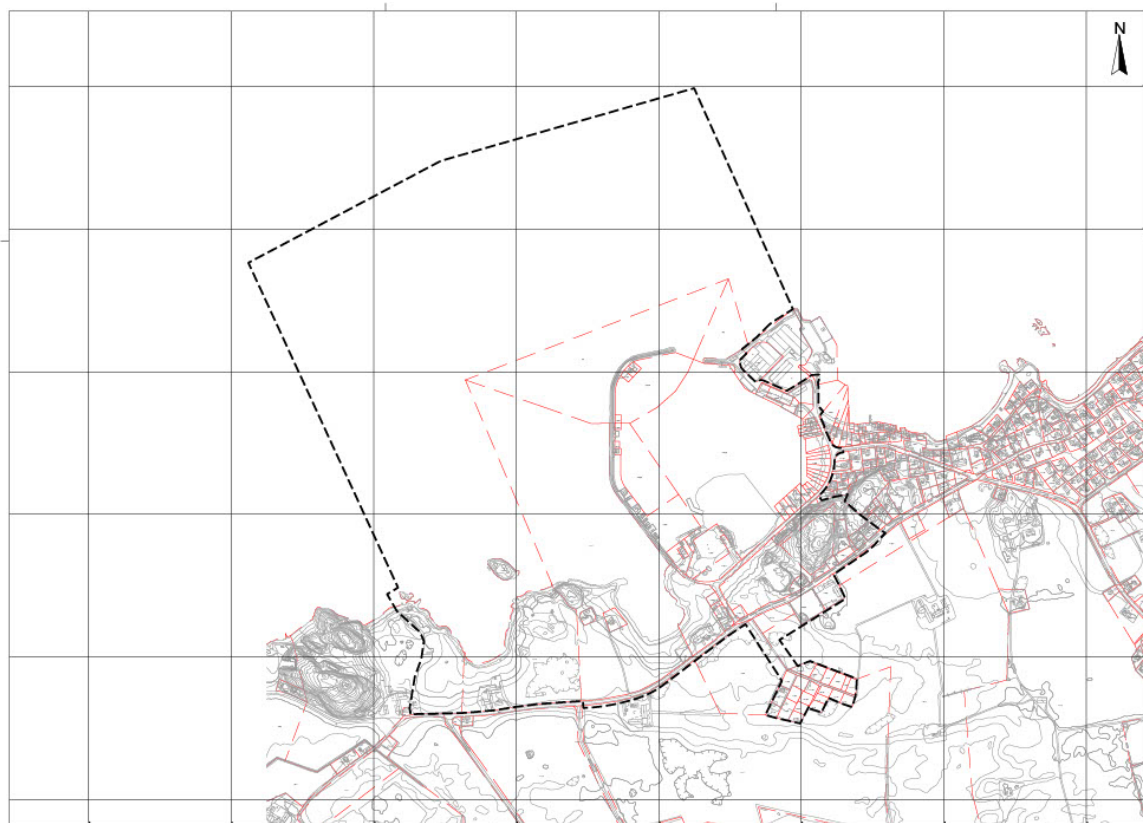
Ørland kommune ser også behov for å avklare beliggenhet, eierskap og bruk for flere kai- og havneanlegg i tilknytning til Uthaug havn.

- **Småbåthavn:** Det er behov for å se nærmere på løsninger for småbåthavna, som i dag ligger vest i havnebassenget. Løsning og plassering av småbåtanlegg vil vurderes i dialog med småbåtlaget.
- **Almenningskaia (Holmhaugen):** Almenningskaia som ligger på Holmhaugen i tilknytning til Grøntvedt Pelagic skal reguleres til offentlig formål. Det samme gjelder adkomstveien frem til almenningsskaia.

- **Vasskaia (147/356):** Vasskaia ligger like innenfor Holmhaugen, og skal reguleres som et annet formål enn offentlig kai. Endelig arealbruksformål vil avklares som en del av planarbeidet.

Om planområdet

Uthaug ligger i Ørland kommune, i Trøndelag fylke. Planområdet er ca. 1533 dekar stort, og ligger på sørsiden av Bjugn fjorden, nord for Brekstad. Foreslått plangrense omfatter, i tillegg til havneområdet, omkringliggende land- og sjøarealer. Plangrensen omfatter også to kaionråder på Holmhaugen med tilhørende adkomst, mot havnebassenget.



Figur 1: Forslag til plangrense (Ikon).

Uthaug som fiskevær utviklet seg til en konsentrert landsby fram til andre verdenskrig da havna, strandsitterhusene, butikken, postkontoret, fiskemottaket og de øvrige tomtene på stedet ble solgt fra væreiergården. Siden har Uthaug utviklet seg som et tettsted i Ørland. Utviklingen har vært påvirket av landbruk, sjøfart, og særlig fiskerinæring. Havneområdet preges i dag av en blanding av industri, naust og rorbuer, båter til kai og noe bolig- og fritidsbebyggelse. Landområdene omkring havneområdet har en landlig karakter, med åpent og flatt landskap.

Uthaug Havn ligger nært det gamle fiskeværet Uthaug, og inngår i kommuneplanens hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Forholdet mellom væreiergården Uthaug, strandsitterbebyggelse langs stranda og den gamle havna er særlig viktig i dette kulturmiljøet. Selv om planområdet i liten grad berører denne bebyggelsen, vil det likevel være viktig å styre

utviklingen av den nye næringsparken på en slik måte at områdets særegne kvaliteter ikke forringes.

Kjent kunnskapsgrunnlag

Geotekniske grunnundersøkelser gjennomført i 2015 påviste sprøbruddsmateriale i enkelte punkter ute i sjøen. Det antas at disse undersøkelsene, sammen med tilgjengelig informasjon om sjøbunnen og terrenget, gir tilstrekkelig grunnlag for å vurdere områdestabiliteten. Områdestabilitet vurderes i henhold til NVE veileder 1/2019, og presenteres i et eget notat.

Det er tidligere gjennomført en konsekvensutredning for naturmiljø i forbindelse med påstartet arbeid med reguleringsplan i 2015. Det er nå behov for å oppdatere dette kunnskapsgrunnlaget, for å kunne utrede planens påvirkning på fuglefaunaen og bruken av fjæreområder i sjø. Kunnskapsgrunnlaget innhentes av fagkyndig gjennom feltbefaringer våren 2025 og høsten 2026.

Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

Arealer innenfor planområdet er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2014-2026 (planID 5057_1621201600) avsatt til havn, sentrumsformål, LNFR, fritidsbebyggelse og offentlig/privat tjenesteyting. Planområdet ligger innenfor kommuneplanens hensynssone for bevaring av kulturmiljø.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2014-2026 (gislink.no).

Det pågår for tiden et arbeid med ny kommuneplan, som forventes ferdigstilt i 2026. Den vedtatte arealstrategien peker på Uthaug havn som et lokalt viktig næringsområde.

Følgende reguleringsplaner gjelder innenfor planavgrensningen:

- Uthaug sentrum (planID 1621_199201)
- Del av Uthaug - steinbrudd gbnr 74/22 m.fl. (planID 5057_1621200503)
- Reguleringsendring Del av Uthaug havn (planID 5057_1621201102)

Arealer innenfor planområdet er i gjeldende reguleringsplaner avsatt til bolig, landbruk, friområder, industri/verksted/lager, havneformål, militært område, skole, småbåthavn, orbu, lekeplass og kjørevei. Nytt planforslag vil erstatte deler av reguleringsplanen for Uthaug sentrum og Reguleringsendring Del av Uthaug havn, og hele reguleringsplanen for Del av Uthaug – steinbrudd.



Figur 3: Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner i området (gislink.no).

Kommuneplanen fastsetter at reguleringsplanene i området går foran kommuneplanen ved eventuell motstrid, med mindre annet er fastsatt. Reguleringsplanene skal fortsatt gjelde, men følgende av kommuneplanens bestemmelser går foran:

- 7.1 Hensynssone støy (§ 11-8 tredje ledd, bokstav a)
- 7.2 Hensynssone sikring (hinderflater) (§ 11-8 tredje ledd bokstav a) (H130).

Virkninger av planinitiativet

Planinitiativet innebærer en videreutvikling av dagens industri- og næringsarealer i området, med høyere arealutnyttelse. Den nye bebyggelsen vil bidra til en mer sammenhengende bebyggelses- og gatestruktur, og det forventes at ønskede tiltak vil påvirke strøkskarakteren til det bedre.

Det vil videre vurderes om omdisponering av jordbruksareal kan være aktuelt enkelte steder. I tilfeller hvor omdisponering berører jordbruksareal, vil det vurderes i dialog med grunneiere. Det vil legges vekt på å unngå inngrep i verdifulle jordbruksarealer, og makebytte vil vurderes der det er hensiktsmessig.

Utviklingen av området kan gi rom for økt næringsvirksomhet og dermed flere arbeidsplasser enn i dag. Dette kan medføre flere reisende til og fra området, og dermed økt trafikk. Uthaug har mye tungtrafikk, og det vil derfor være avgjørende å etablere trygge ferdselsårer for myke trafikanter. Aktuelle løsninger og tiltak vil vurderes i planarbeidet. Sammenlignet med dagens situasjon, kan planforslaget bidra til økt trafikksikkerhet i området.

Foreløpig vurderes de positive virkningene av planinitiativet, samlet sett, som større enn de negative.

Høringsparter og medvirkning

Planprosessen vil følge ordinær løsning for medvirkningsprosesser iht. pbl § 12-8 med kunngjøring og melding om planoppstart til berørte offentlige organer og andre interessenter. I tillegg planlegges det et informasjons-/folkemøte etter varsel om planoppstart.

Berørte offentlige organer som varsles ved planoppstart vil være:

- Ørland kommune
- Trøndelag fylkeskommune
- Statsforvalteren i Trøndelag
- Fosen brann- og redningstjeneste
- Statens Vegvesen region Midt
- Mattilsynet
- Fosenkraft Energi
- Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE)
- Telenor Servicesenter for nettutbygging
- Forsvarsbygg
- Kystverket
- NTNU Vitenskapsmuseet
- Fiskeridirektoratet
- Fosen Renovasjon
- Naboer/gjenboere iht. Ørland kommunes naboliste

Eventuelt andre parter etter innspill fra kommunen under oppstartsmøte.

Samfunnssikkerhet

Det skal utarbeides en egen ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet iht. PBL § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet vil bli avmerket i planen som hensynsone, jf. § 12-6.

Foreløpig er følgende forhold vurdert å utgjøre en risiko som må avklares/tas hensyn til:

- Stormflo og bølgepåvirkning
- Fuglefauna
- Marint verneområde
- Grunnforhold/områdestabilitet
- Klimaendringer
- Grunnforhold
- Kulturminner og kulturmiljø
- Landbruk – LNF
- Grunnforurensning
- Støy
- Trafikksikkerhet
- Samferdsel og infrastruktur
- Friluftsliv
- Strandsone
- Havn, kaianlegg og farled

Forskrift om Konsekvensutredninger

Jf. plan- og bygningsloven skal reguleringsplaner med vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes. Vi har gjennomgått Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan og bygningsloven §§ 6, 8 og 10, og siden det er anlagt en fiskerihavn på Uthaug finner vi ikke grunnlag for automatisk KU-krav etter § 6.

Tiltaket er videre vurdert etter § 8 om tiltak som skal vurderes nærmere hvis det har vesentlige virkninger på miljø eller samfunn, jf. § 10. Tiltaket berører i noen grad forskriftens vedlegg II, pkt. 10 a) (Utviklingsprosjekter for industriområder). Det er ikke krav om planprogram eller melding for denne typen planer og tiltak, men aktuelle temaer skal konsekvensutredes som en del av planprosessen.

Hvorvidt planen vil kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn avhenger etter vår vurdering av kunnskap om naturmangfold etter feltebefaringer og eventuelt planens påvirkning på naturmangfoldet, spesielt fuglefaunaen. Det er våren 2025 påstartet arbeid med kartlegging av naturmangfoldet, som fortsetter høsten 2026. Den endelige rapporten vil danne kunnskapsgrunnlag for vurderinger knyttet til naturmangfoldet i den videre planprosessen.

Anmodning om oppstart og igangsetting av regulering

På vegne av tiltakshaver Ørland kommune anmodes det om tillatelse til oppstart regulering, etter plan- og bygningslovens §12-8.

Planavgrensning er vist på vedlagt plankart.

Med vennlig hilsen



Marius Hopmark Iversen
Arealplanlegger
Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Vedlegg:

V1 – Plangrense dat. 01.09.25

V2 – Mulighetsstudie Skipslea Næringspark, dat. 18.05.2020

V3 – Konseptfaserapport Uthaug fiskerihavn, dat. 12.02.2025