



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
26/003	Planutvalg	20.01.2026

Oppstart av planarbeid - Detaljregulering for Skipsleia næringspark, Uthaug - planid 5057202505

Kommunedirektørens innstilling

Planutvalget stiller seg positiv til framlagt planinitiativ for Skipsleia næringspark, planid 5057202505, og finner i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 at planarbeidet kan igangsettes.

Planutvalget ber om at det samtidig varsles oppstart av oppheving av eksisterende reguleringsplan for Del av Uthaug (Steinbruddet), planid 1621200503, vedtatt 06.10.2005.

Planutvalg 20.01.2026

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 9 stemmer (100%) - AP 3, FRP 1, H 2, SP 2, UAVHENGIG 1

Mot: 0 stemmer (0%)

PLU - 26/003 vedtak

Planutvalget stiller seg positiv til framlagt planinitiativ for Skipsleia næringspark, planid 5057202505, og finner i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 at planarbeidet kan igangsettes.

Planutvalget ber om at det samtidig varsles oppstart av oppheving av eksisterende reguleringsplan for Del av Uthaug (Steinbruddet), planid 1621200503, vedtatt 06.10.2005.

Sakens bakgrunn og innhold

IKON Arkitekt og ingeniør har, på vegne av Enhet for samfunnsutvikling i Ørland kommune, sendt inn et planinitiativ for detaljregulering av Skipsleia næringspark på Uthaug. Formålet med planarbeidet

er å regulere til næringspark, inkludert regulering av havneområdet med tilhørende bakland og næringsareal.

Uthaug havn er kommunens eneste fiskerihavn, og det er et klart mål å prioritere næringsvirksomhet og fiskeri i den nye planen. Havna har også regional betydning, med Kystverket som en sentral interessent. Samtidig finnes det andre viktige interesser i området, som fritidsbåter, friluftsliv, industri og øvrig næringsaktivitet, som planen må søke å ivareta.

Det planlegges betydelige investeringer i fiskerihavnen og tilhørende kaianlegg de kommende årene. Dette vil styrke Uthaug som et attraktivt område for «blågrønne» næringer. For å legge til rette for denne utviklingen ser forslagsstiller behov for å avsette om lag 100-150 dekar næringsareal i den nye reguleringsplanen for Skipsleia næringspark.

Det er behov for å detaljregulere etablert fylling i havnebassenget, som i gjeldende plan er avsatt til næringsformål. Bare deler av det regulerte området er utfyllt, og formålsgrensen mot sjø må justeres slik at det samsvarer med eksisterende fylling. Videre er det ønskelig å legge til rette for ny fiskeri- og industrikai, samt sikre god tilgang på bakland til Uthaug havn.

For å tilrettelegge havna for flere og større skip, er det nødvendig å utdype havnebassenget. Det vil innebære behov for å deponere mellom 100 000 og 200 000 m³ mudringsmasser, som fortrinnsvis skal deponeres i tilknytning til Uthaug havn. Det er i planinitiativet skissert tre alternative løsninger:

1. Ytterside molo: opparbeide en kunstig øy med sjeté på vestsiden av moloarma, som helt eller delvis kan tilrettelegges for næringsaktivitet.
2. Rundøra: Utfylle arealet og legge en sjeté ytterst.
3. Sjødeponi.

I planområdet finnes regulerte boligområder som ligger innenfor rød støysone, der boligene er innløst og revet. Områdene fremstår i dag som grå arealer og ønskes regulert til næringsformål. Sør for fylkesveien er det tidligere boligområdet Blomsterbyen tilbakeført til jordbruksareal etter rivning av bebyggelsen ved utvidelsen av Ørland flystasjon. Forslagsstiller har opplyst at det er lagt ut et matjordlag som lett blander seg med underliggende masser, inkludert rene rester fra tidligere bygg, og at området derfor fremstår som lite egnet til videre jordbruksdrift. Det er ønskelig å omgjøre arealet til næringsformål.

Planen vil også legge til rette for tryggere ferdsel for myke trafikanter, og søke å ivareta eksisterende kvaliteter i området.

Oppstartsmøte

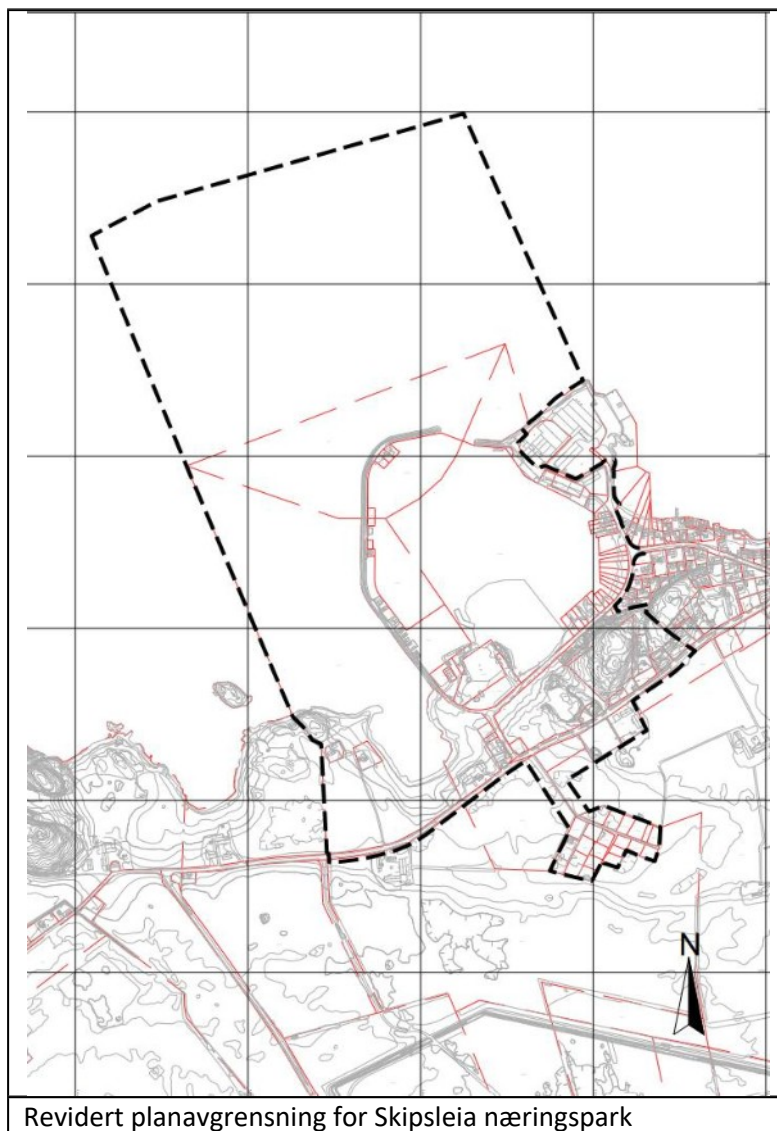
Det ble avholdt oppstartsmøte den 20.10.2025. Referat fra oppstartsmøtet er vedlagt. Administrasjonen ga i oppstartsmøte flere tilbakemeldinger på planinitiativet, blant annet når det gjelder planavgrensning og utredningsbehov. Det vises til referat fra oppstartsmøte for nærmere opplysninger om hvilke tema som ble diskutert.

Planavgrensning

Til planinitiativet var det valgt en nokså stor planavgrensning, på ca. 1533 dekar. Arealet omfattet havneområdet og omkringliggende land- og sjøarealer, inkludert deler av Holmhaugen, fylkesveien, Blomsterbyen, og en god del LNFR-areal og sjøareal vest for Uthaug havn. Avgrensningen var valgt blant annet ut fra utboksingen i foreslått marint verneområde, og ut fra behov for mer næringsareal vest for Uthaug havn.

Kommunens planavdeling hadde innvendinger til den foreslåtte planavgrensningen, deriblant ut fra at det ville være svært konfliktfylt med tanke på jordvern og naturmangfold, men også andre samfunnsinteresser. Forslagsstiller har i etterkant av oppstartsmøtet foretatt en endring/reduksjon

av planavgrensningen, der et større sjø- og landareal mot vest er tatt ut. Planavgrensningen omfatter nå det som synes nødvendig for å avklare bruk av området. Det er tatt med et sjøareal mot nord, da det kan være aktuelt å legge til rette for dumping av mudringsmasser på sjøbunnen innenfor dette området. Dette er en problemstilling som vil søkes avklart parallelt med planprosessen, gjennom en egen dispensasjons- og byggesak.

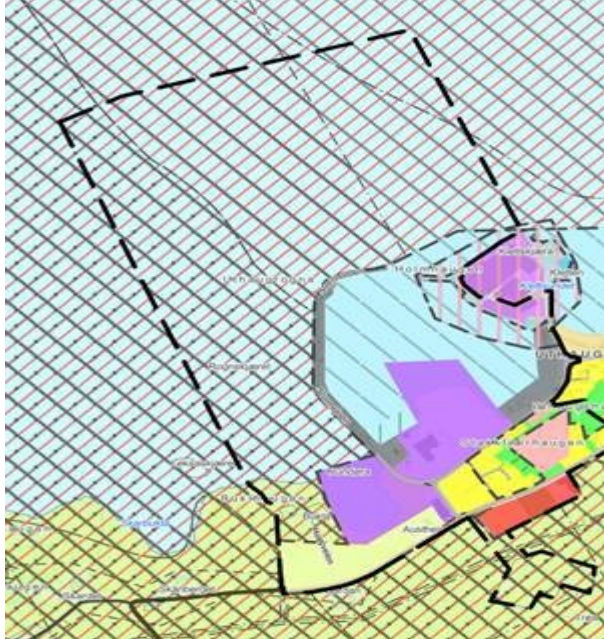
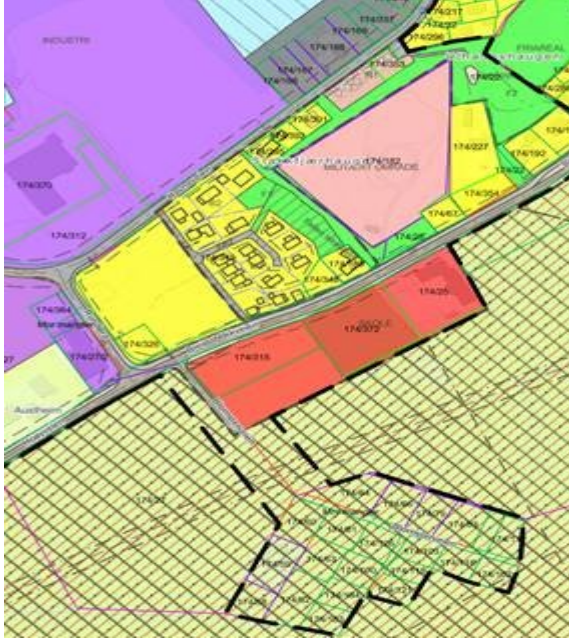


Krav om konsekvensutredning

I oppstartsmøtet ble forslagsstiller bedt om å foreta en ny vurdering av hvor vidt planen utløser utredningsplikt etter forskrift om konsekvensutredning (KU). Tiltaket vurderes å ikke omfattes av forskriftens vedlegg I, og utløser følgelig ikke automatisk krav om planprogram og KU. Planen er derimot vurdert til å omfattes av flere punkter i KU-forskriftens vedlegg II, og aktuelle temaer skal konsekvensutredes som en del av planprosessen.

Forholdet til eksisterende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Skipsleia vil delvis erstatte gjeldende reguleringsplan for Uthaug sentrum, planid 1621199201 og reguleringsplan for Del av Uthaug havn, planid 1621201102. Reguleringsplanen for Skipsleia vil i sin helhet erstatte reguleringsplan for Del av Uthaug (Steinbruddet), planid 1621200503. Sistnevnte plan bør derfor oppheves samtidig som ny plan vedtas.

	
Planomriss som viser forholdet til eksisterende reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel.	Kartutsnitt som viser Blomsterbyen (sør i kartutsnittet), skoletomta (rødt) og gjeldende reguleringsplan for Del av Uthaug (Steinbruddet).

Administrasjonens vurdering

Administrasjonen mener det er positivt at forslagsstiller vil sette i gang planprosess for å oppdatere reguleringsplanen i tråd med eksisterende situasjon og fremtidige behov. En reguleringsprosess kan bidra til å legge klarere rammer, sikre en mer helhetlig utvikling av området, samt gi mer forutsigbarhet for alle parter.

Noe areal innenfor planavgrensningen er registrert som fulldyrket jord. Deler av arealet er avsatt til utbyggingsformål (skole og næring) i gjeldende reguleringsplan for Uthaug sentrum, og deler av arealet har tidligere vært boligfelt (Blomsterbyen), men er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-formål og er tilbakeført til dyrkajord etter innløsning og riving. Administrasjonen har i oppstartsmøte vært tydelig på at utvikling og utbygging normalt ikke skal skje på dyrkajord eller andre verdifulle naturområder. Selv om noe jordbruksareal anses som omdisponert i gjeldende reguleringsplan, er ny regulering å anse som en ny planprosess, og må vurderes på nytt. Omfang av areal som skal beslaglegges bør reduseres til et minimum, og det arealet man går videre med må være valgt på bakgrunn av en behovs- og alternativvurdering.

Administrasjonen finner at revidert planavgrensning er fornuftig, og er enig i forslagsstilleres vurderinger av utredningsplikt etter KU-forskriften. Det er spesielt tre temaer i planen som må særskilt vurderes:

1. Utvidelse av næringsområdet vest for moloen (Rundøra), med særskilt fokus på naturmangfold og virkninger for sjøfugl.
2. Arealbruksendring av området «Blomsterbyen», med særskilt fokus på jordvern.
3. Arealer for mudring, utfylling og dumping/deponering i sjø, med fokus på forurensede sedimenter og risiko for spredning av miljøgifter i vann, samt konsekvenser marint naturmangfold og sjøfugl.

I tillegg vil temaene støy og luftforurensning (lukt), trafikk, landskap og friluftsliv utredes spesielt som en del av planprosessen.

Det vises til referat fra oppstartsmøtet for detaljerte vurderinger fra administrasjonen om hvilke temaer som må utredes i planprosessen.

Administrasjonen vurderer at planinitiativet er tilstrekkelig for å varsle oppstart av planarbeidet, og mener at forslagstiller kan gå videre med planarbeidet. Utvidelsen av næringsområdet som planinitiativet tilrettelegger for, fremstår som en naturlig videreutvikling av området. Samtidig kan utvidelsen ha en del konsekvenser som blir viktig å utrede og avbøte.

Vedlegg

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Skipsleia næringspark, Uthaug - planid 5057202505

Planinitiativ - Skipsleia Næringspark

Plangrense - Skipsleia Næringspark - 081225

Vurdering av utredningsplikt - Forskrift om konsekvensutredning