

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
18/11	Planutvalget - Ørland kommune	14.03.2018

FORESPØRSEL OM DETALJREGULERING FOSENFJELLET BOLIGOMRÅDE

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8, anbefaler Ørland kommune ved planutvalget at forslagsstiller ikke går videre med arbeid med reguleringsplan for del av gnr. 60, bnr. 1 ved Fosenfjellet før det foreligger en overordnet plan.

Sakens bakgrunn og innhold

På vegne av Storfosen Gods AS fremmer Hallgeir Grøntvedt en forespørsel om regulering på Fosenfjellet, Storfosna. Forespørselen er utarbeidet av Kystplan AS, og gjelder oppstart av arbeid med reguleringsplan for et boligområde på Fosenfjellet, «i bytte» mot at boligområde B22 i kommuneplanens arealdel tas ut. Størrelsen på disse områdene skal være omtrent tilsvarende. Hensikten med forslaget er å sikre attraktive tomter nær den nye tunnelen fra fastlandet for økt bosetting på Storfosna.

Det vises til at det er gjennomført flere møter med kommunen, formelle og uformelle, blant annet et møte 03.05.2017. Konklusjonen fra møtene har vært at det fremmes en forespørselssak til politisk behandling.

Forslag til nytt boligområde

Foreslått boligområde ligger på nordsiden av øyformasjonen Fosenfjellet, på begge sider av veien som går dit fra hovedøya. Foreslått område består av 6 parseller på til sammen 154 dekar. Det strekker seg over vel en kilometer i øst-vest-retning. Området er tenkt utbygget i tre faser. Del (fase) 1 går fra midten og østover, og er størst arealmessig.

B22

Dette er tatt inn som et framtidig boligområde i kommuneplanens arealdel. Området er ca. 145 dekar stort. I forrige arealdel av kommuneplanen (2004-2015) var området (det aller meste av det) avsatt til fritidsbebyggelse. I henhold til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, pkt. 1.1, er det et krav at det ved regulering av området «gjennomføres en ytterligere kartlegging av naturmangfoldet i området».

Tilgrensende reguleringsplaner

Munken hytteområde ligger umiddelbart øst for herværende forslag til regulering. Forslagsstiller er i dialog med en av flere grunneiere av «Munken» om etablering av en felles småbåthavn innenfor reguleringsplanen «Munken» (planID1621199501). Det er i reguleringsplanen avsatt areal til «felles flytebrygge».

Reguleringsplan for fastlandsforbindelse mellom Storfosna og Garten (PlanID 1621200802) overlapper reguleringsplan for Munken. Tunellinnslaget kommer nordvest i denne reguleringsplanen, og veien følger videre langs sjø.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Juridisk utgangspunkt

Plan- og bygningslovens § 12-8 er nylig endret, for å få oppstarten av planarbeid og planprosesser mer ryddig, og unngå at det blir gjort omfattende planarbeid som ikke klarer seg gjennom planprosessene. Etter lovendringen i juli 2017, skal kommunen gi klart uttrykk for planmyndighetens holdninger til et planforslag i oppstartsmøtet. Dersom kommunen mener at planforslaget – eller deler av det – ikke bør føre frem, kan det stoppes i eller i etterkant av møtet. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstiller kan bringe dette spørsmålet inn for kommunestyret dersom planforslaget er i samsvar med overordnet plan (kommuneplanens arealdel).

I denne saken har en fulgt en praksis som var vanlig tidligere, med «forespørselssak» som blir behandlet politisk. Dette er ikke i samsvar med dagens regelverk, men er det kommunen og forslagsstiller har blitt enige om. Politisk utvalg trer da etter rådmannens vurdering inn i funksjonen til «oppstartsmøtet», i henhold til lovteksten, og kan da beslutte at planinitiativet ikke skal føre fram.

En reguleringsplan skal følge opp og være i samsvar med kommuneplanens arealdel. Dersom et nytt område planlegges utbygd (som oftest et LNF-område), skal dette vurderes gjennom en kommuneplanprosess, der ulike hensyn blir sett i sammenheng og veid opp mot hverandre, og der det er stor grad av medvirkning. Dersom en skal gå utenom «den smale sti», bør ikke avviket fra kommuneplanens arealdel eller størrelsen på området være for stort.

Dette initiativet

Henvendelsen fremmes som et «makebytte» mellom et gammelt og nytt område for boligbygging. Det foreslås at B22 mer sentralt på Storfosna tas ut til erstatning for det foreslåtte boligområdet ved Fosenfjellet. Forslagsstiller mener at omsøkte område totalt sett er bedre enn B22, blant annet fordi det har «nærhet til tunnelåpningen», og dermed er nærmere fastlandet. Det ses også som en «stor fordel at området fysisk er plassert slik at det vil fungere som fortetting av allerede eksisterende boliger men avskjermet i forhold til etablert fritidsbebyggelse. Det er også en fordel felles småbåthavn og den type fasiliteter». Ut fra en analyse av terreng og solforhold, mener forslagsstiller at området er godt egnet som boligområde.

Det er listet opp en oversikt over analyser og utredninger som foreslås gjennomført. Det meste av dette tenkes utredet gjennom en ROS-analyse, men når det gjelder Naturmiljø, foreslås det en konsekvensutredning. Rådmannen er ikke sikker på om det bør kreves konsekvensutredning i denne saken, i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Det mangler en avklaring i forhold til endringer i regelverket fra departementsnivå.

B22

Det er et godt grep av forslagsstiller å foreslå at B22 blir tatt ut som boligområdet som erstatning for det nye, foreslåtte området. B22 er ikke spesielt godt egnet som boligområde, da området har et nokså krevende terreng. Resultatene av biologisk mangfold-registreringen i 2017 påviser også sjeldne arter i dette området.

Samarbeid med «Munken»

Forslagsstiller har vært i dialog med en av de to grunneierne på gnr. 60, bnr. 39 (Munken) med tanke på etablering av en felles småbåthavn innenfor planområdet på «Munken». I dag er dette området avsatt til felles flytebrygge i reguleringsplanen. Rådmannen mener det er behov for å revidere reguleringsplanen «Munken», da reguleringskartet ikke er i samsvar med det som er bygd. Blant annet er det bygd vei der det i reguleringsplanen er tegnet gangsti. Mange tomter er også fradelt i strid med planen.

En kan tenke seg at planområdet kan utvides noe vestover ved en revisjon av «Munken», slik at noe av det foreslåtte boligområde kunne tas med. Selv om terrenget er nokså bratt her, vil det trolig være mulig å etablere en adkomst fra veien, hvis dette kan skje 250-300 meter mot vest fra østlig plangrense. Dette ligger imidlertid til Statens vegvesen å vurdere. Når det gjelder felles bruk av småbåthavn innenfor «Munken», kan det ikke bli aktuelt med noen «snarvei» dit utenom en godkjent avkjørsel.

Beliggenheten

Planforslaget er delvis begrunnet ut fra beliggenheten ved planlagt tunell. Rådmannen vil bemerke at realiseringen av tunellen er usikker. Dette er en viktig forutsetning for planen som vil bli vektlagt også av regionale myndigheter. Bygging av tunell må være så avklart at også regionale myndigheter er sikker på at dette er en riktig forutsetning.

Et viktig dokument i forbindelse med arealplanlegging (som fylkesmannen og Statens vegvesen ofte refererer til i uttalelser til dispensasjoner og reguleringsplaner) er «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging». Målene for retningslinjene er bl. a. å «fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling». «Utbyggingsmønster og transportsystem bør (...) redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer». Dette impliserer at boligbygging bør i størst mulig grad lokaliseres slik at avstanden mellom hjem og arbeid ikke gjøres avhengig av bilkjøring, noe som i liten grad gjenspeiles her.

Overordnet plan

En reguleringsplan som foreslått vil høyst sannsynlig ikke bli godtatt av overordnede myndigheter. Dersom kommunen skal anbefale oppstart av arbeid med detaljregulering av et område som ikke er i samsvar med overordnet plan, bør det være spesielle forutsetninger til stede for å kunne gjøre det, eller at en ser store samfunnsmessige fordeler med å si ja, og tilsvarende få ulemper. Slike forutsetninger er etter rådmannens vurdering ikke til stede her.

Dersom det først utarbeides en ny arealdel til kommuneplanen, eller en delplan til kommuneplanens arealdel for Storfosna, kan det foreslåtte området være aktuelt å vurdere som boligområde. En eventuell ny tunell vil også være en viktig forutsetning for en ny kommunedelplan.

Det synes å være gode kvaliteter med planforslaget, men det trengs mer utredning, og det må ses i sammenheng med flere forhold.

Det er lagt inn som en forutsetning for denne forespørselssaken at tunellen blir realisert. Dette er en usikkerhetsfaktor som har stor betydning for vurderingen. Det vil imidlertid sikkert ta 2-3 år fra et endelig tunell-vedtak til tunellen er realisert, og det vil da være mulig både å få vedtatt en overordnet plan, og en reguleringsplan. Det er også mulig med parallelle prosesser, slik at reguleringsplanen i prinsippet kan vedtas samtidig mer overordnet plan.

Rådmannen anbefaler at planutvalget signaliserer at det ikke bør startes opp arbeid med reguleringsplan som foreslått, før endelig vedtak om bygging av tunell eller arealdisponeringen er avklart i overordnet plan.

Vedlegg:

1 Forespørselssak - Detaljregulering Fosenfjellet boligområde

Saksprotokoll i Planutvalget - Ørland kommune - 14.03.2018

Behandling:

Samordnet nytt forslag til vedtak fra planutvalget:

Ørland kommune ved planutvalget aksepterer at forslagsstiller går videre med arbeid med reguleringsplan for del av gnr. 60, bnr. 1 ved Fosenfjellet, men ser utfordringene med at det ikke er i samsvar med overordna plan.

Det forutsettes at nytt areal blir byttet med B22 som ligger i kommuneplanens arealdel, slik at totalt boligareal ikke endres vesentlig.

Votering

Nytt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Ørland kommune ved planutvalget aksepterer at forslagsstiller går videre med arbeid med reguleringsplan for del av gnr. 60, bnr. 1 ved Fosenfjellet, men ser utfordringene med at det ikke er i samsvar med overordna plan.

Det forutsettes at nytt areal blir byttet med B22 som ligger i kommuneplanens arealdel, slik at totalt boligareal ikke endres vesentlig.