



KYSTPLAN AS
Storhaugveien 8
7240 HITRA

Vår dato:	16.07.2018	Vår referanse:	201848449-3	Vår saksbehandler:
Deres dato:	28.06.2018	Deres referanse:		Heidi Beate Flatås

Fylkeskommunens uttalelse til oppstartsvarsel - Reguleringsplan for Fosenfjellet boligområde, Storfosna - inkl. boligområde B22 - del av gbnr 60/1 - Ørland kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 28.juni 2018.

Fylkeskommunen er gjort kjent med ønske om å regulere deler av eiendommen 60/1 på Fosenfjellet til boligformål. Området er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel.

Det er allerede områder avsatt til boligbebyggelse på Storfosna. Forespørselen foreslår å «bytte» et boligområdet i kommuneplanen (B22) med området på Fosenfjellet. Hvis omtalte område B22 (boligbebyggelse) ønskes endret til LNF-formål er dette en prosess som bør gjøres gjennom endring av kommuneplanens arealdel.

Overordnede føringer

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og kommunestyrets vedtak er bindende for nye tiltak eller utvidelser av eksisterende tiltak, som blant annet opprettelse og endring av eiendom. Tiltak må ikke være i strid med planens formål eller generelle bestemmelser. Kommuneplanen er gjennom Plan- og bygningsloven underlagt en omfattende beslutnings- og medvirkningsprosess der både offentlige og private interesser har hatt muligheten til å delta.

Alle detaljreguleringer som innebærer endringer av kommuneplanens arealdel eller områderegulering skal vurderes etter KU-forskriftens § 4. Dette gjelder uavhengig av om endringen omfatter type utbygging listet opp i vedlegg II eller ikke. I plan- og bygningslovens § 4 angis kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Planområdet

Landskap og friluftsliv

Området ligger ikke i tilknytning til andre boligområder på Storfosna. Området framstår som urørt, og med lite vegetasjon. Sammenhengende urørte naturområder er også en viktig kvalitet for friluftslivet.

Området er kupert og vil ut fra landskapets karakter være utfordrende å bebygge, både med tanke på nødvendig infrastruktur og at området ligger eksponert mot Vågen og nordover Storfosna.

Veg og trafikk

Det foreligger planer om tunnelforbindelse fra Garten til Storfosna. Det er i oppstartsvarselet ikke beskrevet hvordan planområdet er tenkt knyttet opp mot eksisterende infrastruktur og da vurdere muligheten for å etablere et trygt tilbud for gående og syklende.

Det er i planskissen avsatt område til småbåthavn. Av erfaring vet vi at en småbåthavn sannsynlig utløser et ønske/behov om vegframføring ned til havna samt parkeringsplasser. Skissen tar ikke stilling til dette. Hvis planen innebærer tiltak i sjø, må Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie varsles, slik at de kan vurdere tiltaket med henblikk på undersjøiske kulturminner.

Oppsummering

Etter vår mening ligger det eksisterende planlagte boligområde B 22 bedre til enn det foreslåtte boligområdet på Fosenfjellet når det gjelder landskap, naturinngrep, transport og lokal samfunnsutvikling. Selv om Fosenfjellet unektelig har kvaliteter i form av utsikt, vil vi slik anbefale å holde fast på B22 framfor å bygge på Fosenfjellet.

Som faglig råd anbefaler vi at man ikke går videre med planen. Vi vil ikke kunne utelukke en innsigelse til planen som da må behandles politisk i Fylkesutvalget.

På grunn av ferieavvikling vil uttalelse/befaringsvarsel fra arkeolog ikke foreligge innen fristens utløp. Vår endelige uttalelse i saken ettersendes når det foreligger en avklaring mht. kulturminner.

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
Seksjonsleder

Heidi Beate Flatås
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
STATENS VEGVESEN REGION MIDT TRONDHEIM KONTORSTED
ØRLAND KOMMUNE