

VEIEN VIDERE I REGULERINGSPLANSPROSESSEN FOR FOSENFJELLET

NOTAT - 06.09.2018

HISTORIKK

Prosesen med å få gjennomført en reguleringsplan for Fosenfjellet ble startet fordi man ønsker å kunne tilby mer attraktive tomter innenfor et LNFR område på Fosenfjellet, i stedet for området B22 som er dedikert til boliger på Storfosna i kommuneplanen.

Derfor ble det laget en forespørselsak til Ørland kommune hvor politikerne fikk uttale seg om forslaget, noe vi fikk positiv respons på (sak PS18/11) og vi søkte om oppstartsmøte med Ørland kommune som vi fikk, og som referatet (saksnr. 2018/275) viser at også byråkratiet støtter ideen.

BAKGRUNN

I tilbakemeldingene fra sektormyndighetene kom det frem elementer - argumenter, som resulterte i at sektormyndighetene: Fylkeskommunen, Fylkesmannen og Statens vegvesen anbefalte Ørland kommune og stoppe planarbeidet.

PROBLEMSTILLINGER FRA SEKTORMYNDIGHETENE

De viktigste problemstillingene som kom frem i tilbakemeldingene er:

1. Endringen bør foretas i forbindelse med revisjon av kommuneplanen.
2. Det må vurderes planprogram og konsekvensutredninger etter KU-forskriftens §4
3. B 22 bør beholdes fordi det ligger nærmere eksisterende infrastruktur og boligbebyggelse.
4. Fosenfjellet er et utfordrende område for bygging av både hus og infrastruktur. Synlighet fra flere kanter kan skape et lite attraktivt område med tanke på estetikk og landskapsbilde

VÅR VURDERING AV PROBLEMSTILLINGENE

1. Revisjon av kommuneplan.

Med den kapasiteten og de utfordringene Ørland kommune har på plansiden pr. i dag og med sammenslåingen av Ørland / Bjugn signaliserer Ørland kommune at en revisjon av kommuneplanen på Storfosna ikke vil bli prioritert i de nærmeste årene. Dette er bakgrunnen for at vi ble anbefalt av Ørland kommune og laget en forespørselsak, så politikerne kunne vurdere helhetlig om ideen støtter ønsket utvikling på Storfosna.

Sak PS 18/11

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.

VÅR VURDERING:

På grunn av tidsaspektet for revisjon av kommuneplanen – og Ørland kommunes ønske om å gi muligheter til videreutvikling av Storfosna – ønsker tiltakshaver å gå videre i prosessen med reguleringsplanforslaget.

2. Vurdering KU – forskrift § 4

Forskriften § 4 sier at det er vår oppgave er å vurdere om planen omfattes av §§6,7 eller 8

Vi fant at planen omfattes av KU forskriftens §6 første ledd bokstav b - punkt 25 – og må ivareta planprogram eller melding.

§13 - 1. ledd sier at reguleringsplaner som faller inn under §6 bokstav a og b skal utarbeide planprogram.

I vår forespørselsak datert 01.02.2018 og i Ørland kommune sitt referat fra oppstartsmøtet er det gitt en oversikt over hvordan tema er vurdert behandlet.

Fra referatet fra oppstartsmøtet viser oversikten hvilke temaer som er bestemt å gi en konsekvensutredning.

Det gjelder **Naturmiljøet** og **Sosial infrastruktur**.

Det er ikke fremkommet behov for andre tema som bør KU -utredes fra sektormyndighetene i deres tilbakemeldinger til oppstartsvarselet.

VÅR VURDERING

Vi foreslår utarbeidelse av planprogram og KU for områdene B22 og Fosenfjellet innenfor temaene naturmiljø og sosial infrastruktur.

3. B22 bør beholdes

B 22 vil bli K Utredet for områdene Naturmiljø og sosial infrastruktur. Det er i regi av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag laget av Miljøfaglig Utredning en rapport om

naturmangfold på Storfosna og Kråkvåg i Ørland kommune hvor området B 22 er vurdert. Rapport 2017-12

Fylkesmannen sier i sin tilbakemelding at i perspektiv av landbruk er et bytte mellom B 22 og Fosenfjellet positivt.

VÅR VURDERING:

Vi skal dokumentere kvalitetene til område B22 og Fosenfjellet i forhold til alle tema som er ønsket utredet i oversikten som er gitt i referatet f fra oppstartsmøte.

Hovedtema	Undertema	Plan-- beskrivelse	KU	ROS	Metodikk
Samfunnssikkerhet- og-beredskap	Sikring-i-bratt-terreng	X		X	
Landskapsbilde/- bybilde	Synlighet-fra-sjø--silhuett	X		X	
Naturressurser	Skrinn-fastmark	X		X	
Naturmiljø	Naturmangfoldloven	X	X	X	Utredning
Rekreasjonsverdi/- Nærmiljø-og- friluftsliv	Planen-bør-vise- muligheten-allmennheten- har-til-å-bruke-området- selv-om-det-blir-et- boligfelt	X			Eget-tema-i- beskrivelsen.-Ref.- temakart;-kartlagte- friluftsområder-Ørland
Kulturmiljø-og- kulturminner	Arkeologer	X		X	Utredning-av- arkeologer
Støy	Fra-økt-trafikk-gjennom- tunellen	X		X	
Teknisk-infrastruktur	Prinsipp-løsning-for-VA- følger-planforslaget. Grovprosjektering-av-veg	X			Eget-tema-i- beskrivelsen- Med-vedlegg- Prinsipp-løsning
Sosial-infrastruktur	Skole---butikk--- fritidsaktiviteter-etc	X	X		Utredning.-Eget-tema-i- beskrivelsen
Folkehelse,- barn-og-unges, funksjonshemmede- og-eldres-interesser	Folkehelse-og-barn-og- unges-interesser-må- vurderes	X			Eget-tema-i- beskrivelsen- Med-vedlegg

4. Landskapsbilde – estetikk Fosenfjellet.

Det er gitt tilbakemeldinger om at Fosenfjellet er et utfordrende område for utbygging.

Vi har så langt dokumentert at det innenfor området er arealer som i tomte kvalitetsvurderingen er greie å bebygge (grønne soner). De områdene som er vist som ønskede områder å detaljregulere er tilpasset denne kunnskapen.

Vi har forståelse for bekymringen, men har hele tiden hatt som mål og skape forutsetninger for at området skal utbygges på en måte som bli attraktivt for alle - også for de som får området som sin utsikt.

VÅR VURDERING

Vi ønsker å lage en 3D modell av området Fosenfjellet, men for å kunne gi modellen en detaljering som gir et rimelig realistisk bilde av området –ønsker vi å tilknytte oss arkitekter for til utformingen av mulig bebyggelse og infrastruktur i området..

Veien videre

Med bakgrunn i dette notatet (dette er 1. versjon) -- tar et møte med Ørland kommune for å bli enig med dem om hvordan vi skal gå videre i prosessen.

Det er Ørland kommune som må be om møte med sektormyndighetene for å få en avklaring om anbefalingene deres om å stoppe planen - ikke vil føre til innsigelser.

Vi må avklare med Ørland kommune om hva vi må lage av materiale til et slikt møte.

Brekstad 06.09.2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Berit Moen".

Berit Moen
Prosjektleder / planlegger
Kystplan AS