

**FORSLAG TIL:  
PLANPROGRAM**

**REGULERINGSPLAN FOSENFJELLET,  
STORFOSNA  
ØRLAND KOMMUNE**



**DATO: 12.09.2019**





| DOKUMENTINFORMASJON               |      |                                                                     |
|-----------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------|
| Oppdragsgiver                     |      | Storfosna Gods AS                                                   |
| Oppdragsnavn                      |      | Reguleringsplan for Fosenfjellet - Storfosna                        |
| Oppdragsnummer                    |      | 2018029                                                             |
| Rapportnavn                       |      | Planprogram Fosenfjellet – Storfosna<br>Ørland kommune              |
| Versjon:                          |      | 1.0                                                                 |
| Dato                              |      | 28.02.2019                                                          |
| Vedtatt                           |      |                                                                     |
| Arkiv                             |      |                                                                     |
| Prosjektleder                     |      | Berit Moen <a href="mailto:berit@kystplan.no">berit@kystplan.no</a> |
| Prosjektansvarlig for tilakshaver |      | Hallgeir Grøntvedt                                                  |
| REVISJONSOVERSIKT:                |      |                                                                     |
| Rev.                              | Dato | Revisjonengjelder:                                                  |
|                                   |      |                                                                     |
|                                   |      |                                                                     |
|                                   |      |                                                                     |

## INNHALDSFORTEGNELSE

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Innledning.....                                                | 4  |
| 1.1 Bakgrunn.....                                                 | 4  |
| 1.2 Formål med planarbeidet.....                                  | 4  |
| 1.3 Premisser for planarbeidet .....                              | 4  |
| 1.4 Planavgrensing .....                                          | 5  |
| 1.5 Lovgrunnlaget .....                                           | 5  |
| 2. Planprosess.....                                               | 6  |
| 2.1 Organisering.....                                             | 6  |
| 2.2 Fremdrift.....                                                | 6  |
| 2.3 Medvirkning .....                                             | 6  |
| 2.4 Utredningsbehov i planprosessen .....                         | 7  |
| 3. Beskrivelse av planområdet.....                                | 8  |
| 3.1 Landskap.....                                                 | 8  |
| 3.1.1 Jordsmonn .....                                             | 8  |
| 3.1.2 Tomteanalyse .....                                          | 8  |
| 3.2 Arealbruk .....                                               | 9  |
| Forslag til arealbruk innenfor reguleringsområdet. ....           | 9  |
| 3.3 Teknisk- og sosial infrastruktur .....                        | 9  |
| 3.4 Bebyggelse .....                                              | 9  |
| 4. Viktige problemstillinger i forhold til miljø og samfunn ..... | 10 |
| 4.1 Biologisk mangfold .....                                      | 10 |
| 4.2 Landskap.....                                                 | 10 |
| 4.3 Landbruk .....                                                | 10 |
| 4.4 Kulturminner og kulturmiljø .....                             | 10 |
| 4.5 Fareområder .....                                             | 10 |
| 4.6 Forurensing .....                                             | 11 |
| 4.7 Bygningsmiljø og estetikk.....                                | 11 |
| 4.8 Teknisk infrastruktur .....                                   | 11 |
| 4.9 Nærmiljø/Bomiljø .....                                        | 11 |
| 4.10 Myke trafikanter .....                                       | 11 |
| 4.11 Friluftsliv og rekreasjon.....                               | 11 |
| 4.12 Folkehelse.....                                              | 11 |
| 4.13 Universell utforming .....                                   | 11 |
| 4.14 Sosial infrastruktur.....                                    | 11 |
| 5. Risiko og sårbarhet.....                                       | 12 |
| 6. Beskrivelse av planforslaget .....                             | 12 |

# 1. Innledning

## 1.1 Bakgrunn

Bakgrunnen for utarbeidelse av et planprogram for Fosenfjellet er at det er gjennomført oppstartsvarsling for et relativt stort boligområde, uten at området er forankret i kommuneplanens arealdel. Men det forutsetter at et boligområde på lik størrelse og på samme eiendommen tas ut av kommuneplanens arealdel ved neste revisjon.

Høringsuttaslelsene fra fylkesmann / fylkeskommune varslet innsigelse hvis planarbeidet fortsatte.

Det ble derfor avholdt et avklaringsmøte i regionalt planforum den 17.10.2018 (se vedlegg 2).

Det er signalene fra sektormyndighetene i dette møtet som er bakgrunnen for at vi nå utarbeider et planprogram, foreslår en reduksjon av arealet til boligformål, mens resten legges inn som et innspill til kommuneplanens arealdel ved revisjon og at vi ikke vurderer konsekvenser for eksisterende boligformål B22. Det skal gjøres i kommuneplanens arealdel når den revideres.

## 1.2 Formål med planarbeidet

Hensikten er å utvikle et attraktivt boligområde i støyfri sone, og nær den nye tunnelåpning fra fastlandet. Dette vil gi et svært godt botilbud til befolkningen tilknyttet arbeidsmarkede på Storfosna / Kråkvåg og hele Ørlandet for øvrig fordi reisetiden blir redusert ned til 15-20 minutter..

## 1.3 Premisser for planarbeidet

Det ble i planutvalget 14.03.2018 behandlet en forespørselsak, sak 18/11, om oppstart av planarbeid i Fosenfjellet.

### **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.

Dette vedtaket var forutsetningen for innvilget formelt oppstartsmøte den 17.04.2018 og påfølgende formell oppstartsvarsling.

Ved tilbakemelding fra sektormyndighetene fikk vi entydige svar om at de ville gi innsigelse om planarbeidet ble fullført slik som varslet.

Ørland kommune tok da kontakt med sektormyndighetene og fikk da tildelt tid (30 min) i Regionalt planforum 17.10.2018.

Det foreligger ingen vedtak fra dette, men et referat (vedlegg 2).

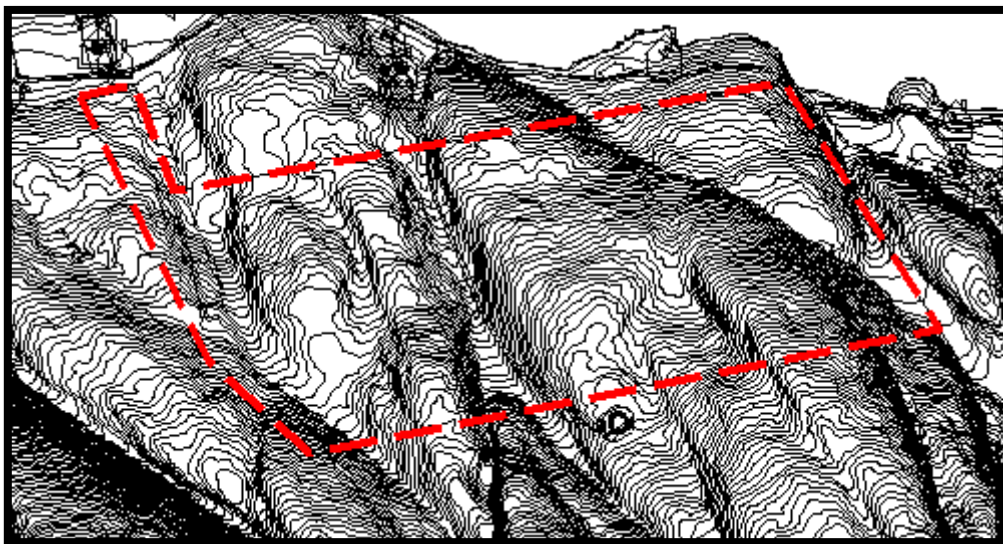
Det er dette referatet og samtalen vi fikk med sektormyndighetene den 17.10.2018, som er bakgrunnen for at vi nå fremmer et planprogram for et mindre areal i Fosenfjellet, fordi

revisjon av kommuneplanens arealdel for Storfosna ikke er prioritert og derfor helt ukjent når det kan skje.

Sektormyndighetene ønsker prinsippielt at alt areal som skal detaljreguleres skal være forankret i overordnet plan. Derfor blir det resterende arealet i Fosenfjellet lagt inn som innspill og området B 22 vurdert fjernet ved revisjonen av kommuneplanens arealdel, med ukjent tidsaspekt.

Tiltakshaver og Ørland kommune ønsker å sikre gode og attraktive boligtomter på Storfosna i støyfri sone, som vil være tilgjengelig når tunnelen fra fastlandet er på plass. Derfor ønsker man å starte prosessen med detaljregulering av Fosenfjellet, hvor tidsaspektet vil være innenfor samme tidsluke som tunnelen, med den kunnskapen som foreligger pr. dags dato.

#### **1.4 Planavgrensning**



Figur 1: planavgrensning.

#### **1.5 Lovgrunnlaget**

Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008

Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven) 19.juni 2009

Lov om friluftslivet av 28. juni 1957

Lov om kulturminner av 10. juni 2005

RPR barn og unge i planleggingen

RPR Universell utforming



## 2. Planprosess

### 2.1 Organisering

Kystplan AS ved Berit Moen er engasjert av Grunneier Øyvind Christensen – Storfosna Gods for å bistå med reguleringsplanarbeidet på eiendommen gnr. 60 bnr. 1 i Ørland kommune.

Hallgeir Grøntvedt er grunneiers rådgiver og stedfortreder både i planprogram- og reguleringsplan-prosessen.

### 2.2 Fremdrift

| Tidspunkt               | Aktivitet                                                                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Februar/mars 2019       | Oppstartsmøte                                                                                              |
| August/september 2019   | Kunngjøring av planprogram og varsel til naboer/ berørte parter og sektormyndigheter.<br><br>6 uker frist. |
| Desember 2019           | Ørland kommune legger planprogram ut på høring i 6 uker.                                                   |
| Februar 2020            | Politisk behandling.<br><br>Kommunestyret godkjenner planprogram.                                          |
| Juni 2020               | Levering av planforslag med konsekvensutredning.<br><br>Behandling av komite og legges på høring i 6 uker. |
| September /oktober 2020 | Behandling av komite. Merknadsbehandling etter offentlig høring.                                           |
| Oktober/november 2020   | Egengodkjenning av plan Ørland kommune.                                                                    |

### 2.3 Medvirkning

Oppstart av arbeidet med planprogram og reguleringsplan vil bli kunngjort i Fosnafolket, samt kommunens og Kystplan AS sine hjemmesider.

Berørte naboer og andre interesser, samt berørte sektormyndigheter vil bli tilskrevet direkte og i den anledning få mulighet til å uttale seg.

Det vil også bli en mulighet for medvirkning i høringsrunden etter 1. gangs behandling i Ørland kommune.

Det er ikke i oppstartsmøtet med kommunen stillet krav om informasjonsmøter, men det vil ved behov bli avholdt med naboer og/eller andre interesser.

## 2.4 Utredningsbehov i planprosessen

| Hovedtema                                                        | Mulige problemstillinger                                                                       | Plan-beskrivelse | KU | ROS | Presentasjon                                                |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----|-----|-------------------------------------------------------------|
| Samfunnsikkerhet og beredskap                                    | Sikring i bratt terreng                                                                        | X                |    | X   | Utredning i hht. NVEs sjekkliste                            |
| Landskapsbilde                                                   | Synlighet fra sjø - silhuett                                                                   | X                |    | X   | Utredning                                                   |
| Naturressurser                                                   | Skrinn fastmark                                                                                | X                |    | X   | Tema beskrivelsen                                           |
| Naturmiljø                                                       | Naturmangfoldloven.                                                                            | X                | X  | X   | Konsekvens-utredning.                                       |
| Rekreasjonsverdi<br>Nærmiljø og friluftsliv                      | Planen bør vise muligheten allmennheten har til å bruke området selv om det blir et boligfelt. | X                |    |     | Eget tema i beskrivelsen                                    |
| Kulturmiljø og kulturminner                                      | Arkeologer                                                                                     | X                |    | X   | Utredning av arkeologer                                     |
| Støy                                                             | Fra økt trafikk gjennom tunnelen                                                               | X                |    | X   | Tema i beskrivelsen                                         |
| Teknisk infrastruktur                                            | Prinsipppløsning for VA følger planforslaget.<br><br>Grovprosjektering av veg                  | X                |    |     | Utredning<br>Prinsipppløsninger V/A<br>Prinsipppløsning Veg |
| Sosial infrastruktur                                             | Skole – butikk- - fritidsaktiviteter etc.                                                      | X                | x  |     | Konsekvens-utredning                                        |
| Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmede og eldres interesser | Folkehelse og barn og unges interesser må vurderes.                                            | X                |    |     | Eget tema i beskrivelsen                                    |



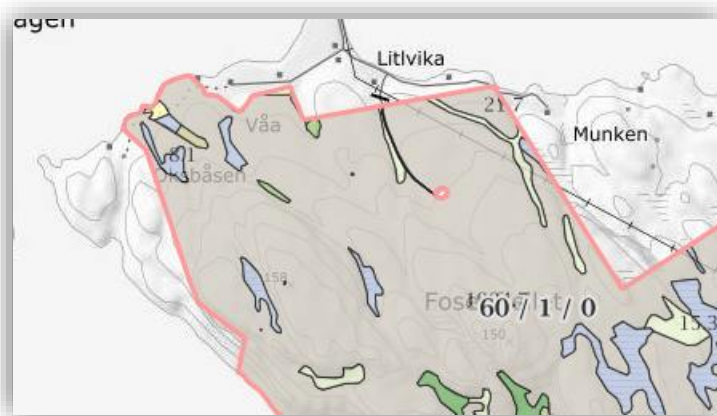
### 3. Beskrivelse av planområdet

#### 3.1 Landskap

Området ligger nordvendt i relativt skrått terreng.

##### 3.1.2 Jordsmonn

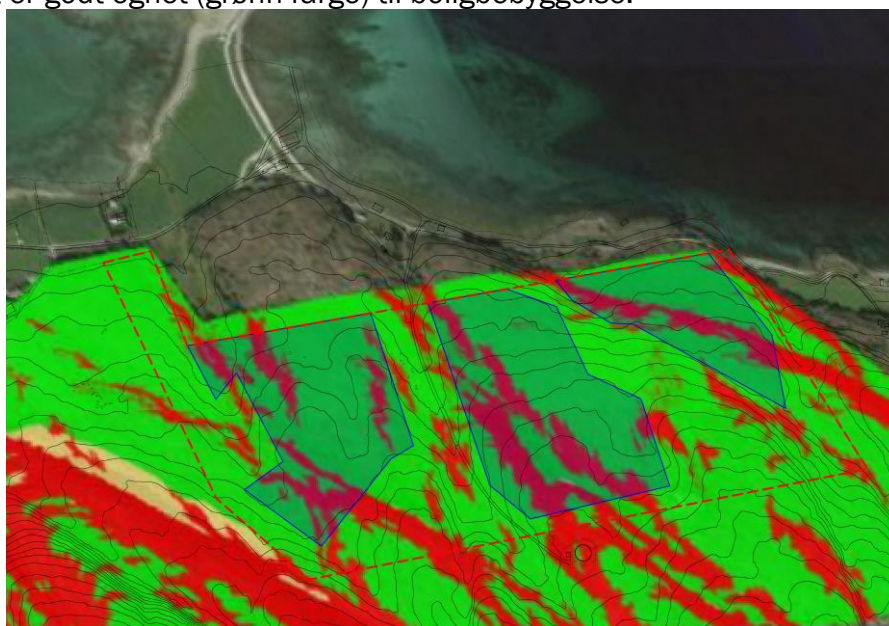
Området består av skrin fastmark og berører ikke fulldyrka mark, og det ligger utenfor 100-metersbeltet.



Figur 2: jordsmonn

##### 3.1.3 Tomteanalyse

Vi har gjennomført en tomteanalyse av området Fosenfjellet. Tomteanalysen tar hensyn til sol / skygge, terrengformasjoner og mulig vindbelastning. Analysen viser at store deler av området er godt egnet (grønn farge) til boligbebyggelse.



Figur 3: Tomtekvallitet





### **3.2 Arealbruk**

Området er ikke i bruk i dag, men det er en tinglyst beiterett på Fosenfjellet.

#### **Forslag til arealbruk innenfor reguleringsområdet.**

Omforente overordnede prinsipper for utvikling av reguleringsområdet Fosenfjellet.

1. Det ønskes å få til en plan som inneholder arealer til boligbebyggelse.
2. Det skal legges til rette for både store og små eneboliger og flerboligbygg.
3. Det skal legges til rette for lett tilgang til de attraktive turområdene ved stisystem gjennom bebyggelsen.

### **3.3 Teknisk- og sosial infrastruktur**

Området er ubebygget og det er ikke etablert noe teknisk infrastruktur her.

Det er ingen servicefunksjoner innenfor planområdet.

### **3.4 Bebyggelse**

Det eksisterer ingen bebyggelse innenfor området.

## **4. Viktige problemstillinger i forhold til miljø og samfunn**

Formålet med konsekvensutredningen er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir ivaretatt under utarbeidelse, vedtak og gjennomføring av reguleringsplanen. Hensikten med utredningen er å synliggjøre konsekvensene tiltakene vil medføre. Utredningen skal ta utgangspunkt i foreliggende kunnskap og nødvendig oppdatering av denne. Det vil bli fokusert på de temaer og problemstillinger som er relevante for det aktuelle tiltaket som tenkes gjennomført.

Vurderingene vil bli gjort med sammenligningen opp imot dagens status på området. Det tas sikte på å innarbeide konsekvensutredningene som en del av planbeskrivelsen.

Nedenfor følges viktige problemstillinger i forhold til miljø og samfunn, og tema som må utredes nærmere. Hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvordan de skal presenteres blir også lagt frem her.

### **4.1 Biologisk mangfold**

Det må gjøres en konsekvensutredning i forhold til Naturmangfoldloven § 8-12. Det er viktig å kartlegge naturmiljø og biologisk mangfold, og undersøke om planforslaget kan få konsekvenser for dette.

Denne undersøkelsen vil bli gjennomført av en fagkyndig innen feltet, og resultatene blir lagt frem i en egen rapport skrevet av fagkyndig.

### **4.2 Landskap**

Det må gjøres en vurdering av hvordan planforslaget virker inn på landskapet i området. Det vil bli gjort en vurdering av terrenget, og hver enkelt tom vil bli tilpasset sitt terreng. For å vurdere dette vil det bli brukt 3D-modell for å finne best mulig løsning. 3D-modellen brukes også for å se virkningene skjæring og fylling har på landskapet. Gjennom denne 3D-modellen får man også vurdert, og vist, fjernvirkning og silhuett for området. For å vurdere solforhold vil det bli gjort en analyse utifra 3D-modellen.

### **4.3 Landbruk**

Da planområdet er avsatt til LNF og et annet området skal avsettes til LNF må det gjøres en vurdering av planforslagets påvirkning på landbruk i området. Det må her ses nærmere på faktorer i forhold til jordvern, avskrivning/omdisponering og eller sikrig av dyrka/dyrkbar mark. Dette vurderes i planbeskrivelsen. Vurderingen blir blant annet gjort ved å undersøke arealressurskart.

### **4.4 Kulturminner og kulturmiljø**

Det må undersøkes og dokumenteres om det finnes kulturminner i området. Man må undersøke nettbaserte databaser for å blant annet finne ut om det er SEFRAK-bebyggelse, fornminner, lokalt viktige minner og helhetlige kulturmiljøer. Dette må dokumenteres, og fremstilles i planbeskrivelsen.

Den generelle aktsomhetsplikten vil også nevnes i planbestemmelsene for å ivareta eventuelle kulturminner i området.

### **4.5 Fareområder**

I det videre arbeidet skal det utarbeides en ROS-analyse som vil ta for seg og vurdere eventuelt fareområder innenfor planområdet. Blant temaene som blir vurdert er flom,

kvikkleire, steinras, radon, høyspent og ulykkespunkter. ROS-analysen utarbeides som egen rapport.

#### **4.6 Forurensning**

I planbeskrivelsen skal det gjøres vurderinger i forhold til forurensning. Her skal man vurdere forurensning både i luft og i grunnen, bygningsavfall, klimagassutspill og støy.

#### **4.7 Bygningsmiljø og estetikk**

Det skal gjøres en vurdering av bygningsmiljøet i og i nærheten til området i dag, samt at man skal gjøre en vurdering og tilpasse ny bebyggelse til eksisterende bebyggelse. Utviklingsretning for området, altså hvordan man ønsker at området skal tilstrebes utformet, skal presenteres i beskrivelsen.

#### **4.8 Teknisk infrastruktur**

Det skal gjøres en utredning på teknisk infrastruktur. Denne skal omfatte vann og avløp og veg. Det skal lages prinsippsskisser av veg, vann og avløp. Dette presenteres i beskrivelsen eller som egen rapport.

#### **4.9 Nærmiljø/bomiljø**

Det vil i planbeskrivelsen bli gjort en vurdering av nærmiljø/bomiljø. Dette vil innebære å se nærmere på konsekvenser som følge av planforslaget for skole- og barnehagetilbudet, lekeplasser, snarveier, hundremeterskogen. Konsekvenser for skole- og barnehagetilbudet blir vurdert ut ifra beregninger hvor man kan anslå hvor mange barn per alderstrinn planforslaget genererer.

#### **4.10 Myke trafikanter**

I planbeskrivelsen vil det bli gjort en vurdering av trafikksikkerheten for myke trafikanter. Dersom det viser seg at det er behov for tiltak, vil ulike løsninger bli vurdert.

#### **4.11 Friluftsliv og rekreasjon**

For å ivareta forholdene for friluftsliv og rekreasjon skal det gjøres en vurdering av disse forholdene. Det skal sees på hvordan forholdene ligger til rette for friluftsliv og rekreasjon, og i tillegg se på hvordan forholdene vil kunne bli som følge av planforslaget. For å få informasjon om friluftsliv og rekreasjon vil det i størst grad bli innhentet lokalkunnskap om området, samt at det i tillegg vil bli brukt karttjenester og andre nettstedet for å kartlegge turstier osv.

#### **4.12 Folkehelse**

Under folkehelse tilhører også temaer som blir tatt opp i andre kapittel, slik som for eksempel forurensning, sol-skygge-forhold, universell utforming og friluftsliv.

#### **4.13 Universell utforming**

Det tilstrebes at området skal være universelt utformet, og at dette skal gjøres ut i fra gjeldende håndbøker. I planbeskrivelsen vil det bli gjort en vurdering og beskrivelse av hvordan planområdet oppfyller krav til universell utforming.

#### **4.14 Sosial infrastruktur**

Det skal gjøres en konsekvensutredning for temaet sosial infrastruktur. Det vil bli gitt en oversikt over sosial infrastruktur i og utenfor planområdet i dag, og en vurdering av om



planforslaget vil gi konsekvenser for den sosiale infrastrukturen. Når det gjelder sosial infrastruktur vil vi her se blant annet på bussholdeplasser, butikker og helse.

## **5. Risiko og sårbarhet**

Risiko- og sårbarhetsanalysen skal utarbeides som egen rapport, med egne analyseskjema på aktuelle temaer. ROS-analysen skal utarbeides av Kystplan AS i samråd med grunneier, dette for å sikre at forhold kjent av lokale innbyggere blir kjent og vurdert i analysen. Formålet med analysen er å finne elementer som kan være utsatt i forbindelse med planforslaget, og som har betydning for miljø og samfunn. Gjennom utarbeidelse av ROS-analysen vil man også få en oversikt over andre utredningsbehov.

## **6. Beskrivelse av planforslaget**

Planforslaget skal inneholde område for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. (Se oppstartsvareselet)