

# MERKNADER TIL PLANPROGRAM OG OPPSTARTVARSEL II - 12.09.2019

## NY REGULERINGSPLAN FOR FOSENFJELLET

### OPPSTARTSVARSEL

I medhold av plan og bygningslovens § 12,9 og § 12.8 kunngjøres herved at det er igangsatt arbeid med planprogram og reguleringsplanarbeider

#### **FORSLAG TIL PLANPROGRAM OG REGULERINGSPLAN FOR FOSENFJELLET BOLIGOMRÅDE, STORFOSNA- DEL AV GNR. 60 BNR. 1 – ØRLAND KOMMUNE**

Plan-id: 5015201809



**DATO: 12.09.2019**





Kystplan AS  
Storhaugveien 8  
7240 HITRA

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Tor Sæther, 73 19 92 82

## Uttalelse til oppstartvarsel for forslag til planprogram og reguleringsplan for Fosenfjellet boligområde - Storfosna - Ørland kommune

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

### Landbruk

Vi viser til vår uttalelse til oppstartsvarslet, datert 20.08.18.

Sett ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser har Fylkesmannen ingen vesentlige innvendinger til omprioriteringen mellom B22 og dette området.

Det framgår at det skal planlegges for 40 til 60 boenheter, i form av både store og små eneboliger samt flerboligbygg. I tillegg til de forholdene som er beskrevet at skal utredes, ber vi om at planarbeidet vektlegge å sikre en god utnytting av området. En form for etappevis utbygging bør herunder vurderes, og planen må også sikre minimums utnytting som ivaretar et godt og arealeffektivt plangrep.

### Klima og miljø

Ut fra hensynet til landskap, statlige planretningslinjer for bolig-, areal og transportplanlegging og hensynet til verdiene i 100-meterbeltet langs sjø var Fylkesmannen ved oppstart av planarbeidet skeptisk til regulering av et boligområde på Fosenfjellet.

I samarbeidsmøte 17.10.2018 uttalte Fylkesmannen at det kunne være en mulighet for noen tomter i den østlige kanten – mot veien, der det er noe eksisterende bebyggelse.

I planprogrammet er planarealet redusert, og det er tatt inn som en forutsetning et boligområde på lik størrelse og på samme eiendommen tas ut av kommuneplanens arealdel ved neste revisjon. Vi legger til grunn at det er område B22 i kommuneplanen som skal tas ut ved neste revidering. Den nye avgrensningen gjør at planarealet ikke lenger berører 100-meterssonen annet enn et lite areal over tunellinnslaget.



Planprogrammet legger opp til at temaene landskap, naturmiljø/biologisk mangfold, friluftsliv, sosial infrastruktur og forurensning (luft, grunnforurensning, klimagass, støy, bygningsavfall) blir vurdert, enten i planbeskrivelse, konsekvensutredning eller i Risiko- og sårbarhetsvurdering.

Vi minner om at det nye boligområdet skal vurderes i henhold til Statlige planretningslinjer for bolig, areal og transportplanlegging (BATP).

### **Barn og unge**

Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Her gjøres rede for ulike krav til den kommunale planleggingsprosessen og krav til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Bl.a. tydeliggjøres krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

Ved detaljregulering er det viktig å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema. Ved omfattende regulerings- og utbyggingsplaner vil det i stilles særlige krav til en helhetlig og langsiktig plan som tar høyde for utviklingsmuligheter i forhold til arealdisponering. Fylkesmannen forventer at retningslinjene legges til grunn i det videre planarbeidet.

Barn har rett til å bli hørt og si sin mening i alt som vedrører det og barnets meninger skal tillegges vekt. Fylkesmannen minner om Barnekonvensjonen artikkel 12, og oppfordrer til å involvere barn og unge i å bli hørt og å kunne medvirke gjennom planarbeidet. Likeså at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn i alle handlinger som berører barn.

### **Helse og omsorg**

Det er viktig at den videre planprosessen ivaretar folkehelserelevante tema i plansaker. I kapittel 2.4 i forslag til planprogram er det i tillegg til folkehelse er det skissert utredningstema som støy, nærmiljø og friluftsliv, sosial infrastruktur. I kapittel 4 er redegjort ytterligere for viktige problemstillinger knyttet til folkehelse. Det vises for øvrig til uttalelsen i Fylkesmannens brev av 20.8.2018.

### **Samfunnssikkerhet**

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging \(2017\)](#). Se også ny sjekkliste fra DSB for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk. Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekkliste uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse.

ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon på [klimatilpasning.no](http://klimatilpasning.no) og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede [klimaprofiler](#) for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen.

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.



Fylkesmannen vil påpeke at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til PBL § 4-3.

For planområder under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. For oppfølging av eventuelle fareområder viser vi til Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), sektormyndighet på skred og flom.

Når det gjelder ROS-analyse, må gjerne konklusjonen av denne fremstilles som del av KU. Det må imidlertid ligge et analysearbeid til grunn som vurderer alle faktorer som kan påvirke risiko og sårbarhet i de områdene som planlegges utbygd, eller som vil bli påvirket av ny arealplan. Denne analysen må beskrives enten tekstlig eller i tabell som et vedlegg til planen/ innledning til KU eller synliggjøres på andre måter, slik at vi ser hva som er vurdert av risiko- og sårbarhetsfaktorer.

### **Videre arbeid**

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Fylkesmannen ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Fylkesmannen oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på [postmottak@trondelagfylke.no](mailto:postmottak@trondelagfylke.no).
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Fylkesmannens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: [plantrondelag@kartverket.no](mailto:plantrondelag@kartverket.no)

Med hilsen

Tor Sæther (e.f.)  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

Elisabeth Varsi Stubbrud  
rådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



Saksbehandlere:

Klima og miljø: Håvard Kvernmo – 74 16 81 37

Landbruk: Anne Berit Lein – 74 16 82 09

Samfunnssikkerhet: Jan Åge Sneve Gundersen – 73 19 92 41

Oppvekst og velferd: Margareth Halle – 74 16 83 79

Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 82 14

Kopi til:

|                         |                            |      |           |
|-------------------------|----------------------------|------|-----------|
| Trøndelag fylkeskommune | Fylkets hus, Postboks 2560 | 7735 | STEINKJER |
| Ørland kommune          | Postboks 401               | 7129 | BREKSTAD  |



KYSTPLAN AS  
Storhaugveien 8  
7240 HITRA

|                    |            |                         |             |                           |
|--------------------|------------|-------------------------|-------------|---------------------------|
| <b>Vår dato:</b>   | 17.10.2019 | <b>Vår referanse:</b>   | 201848449-7 | <b>Vår saksbehandler:</b> |
| <b>Deres dato:</b> | 10.09.2019 | <b>Deres referanse:</b> |             | Heidi Beate Flatås        |

### **Fylkeskommunens uttalelse til oppstartsvarsel av planprogram og reguleringsplanarbeid Fosenfjellet boligområde. Ørland kommune**

Vi viser til oversendelse datert 10.september 2019, og vårt brev til oppstartsvarsel 16.juli 2018. Det varsles nå ny oppstart av planarbeidet.

Innledningsvis vil fylkeskommunen fortsatt uttrykke skepsis til en så omfattende utbygging som det legges opp til. Skepsisen knytter seg i stor grad til landskapspåvirkning, forringelse av friluftsverdier, få muligheter for trygg ferdsel til fots/sykkel til barnehage/butikk etc på Storfosna, samt ukjent belastning på fergesambandet. Videre er adkomsten inn til nytt boligområde uavklart. Eksisterende vei, Valveien er en smal grusvei som ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, og er pr i dag ikke dimensjonert for en trafikkøkning som utbyggingen legger opp til. Videre er det grunn til å anta at bebyggelsen, veg og annen teknisk infrastruktur medfører større terrenginngrep som vil endre landskapsbildet vesentlig.

Varslet viser planens avgrensing, uten å si noe om hvor eventuell bebyggelse vil finne sted. Det skal legges til rette for 40 til 60 boenheter, i form av både store og små eneboliger samt flerboligbygg. Planområdet er redusert, og det er tatt inn som en forutsetning at boligområde B22 på samme eiendommen tas ut av kommuneplanens arealdel ved neste revisjon. Planområdet er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel og LNF-områder har som formål å ivareta interessene for landbruk, natur og friluftsliv. Dette innebærer at disse arealbruksformålene skal tillegges stor vekt og tiltak i konflikt med disse interessene skal normalt ikke tillates.

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.

Planen ble presentert i planforum oktober 2018, der både fylkesmann og fylkeskommune signaliserte skepsis til planen slik den ble presentert. Etter samtaler ble det fra sektormyndighetene signalisert at det kunne være et mindre handlingsrom for en begrenset boligutbygging øst i planområdet.

# Trøndelag fylkeskommune

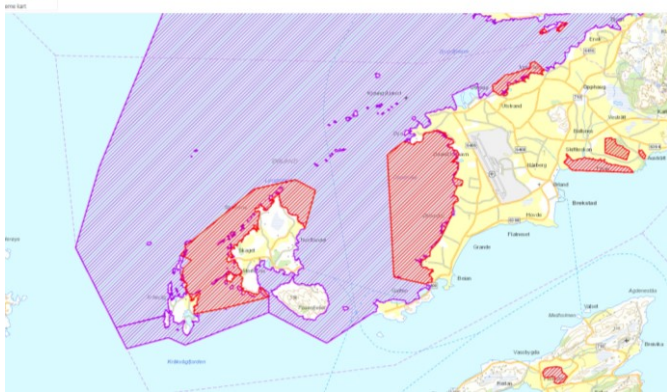
## Seksjon Plan

Reelt behov for nye boligområder på Storfosna bør utredes bedre. En utbygging av 40-60 boenheter på Storfosna virker etter vår vurdering noe urealistisk. Så langt kan vi ikke se at det er foretatt en behovsvurdering av nye boligtomter på Storfosna.

Det er positivt at det skal benyttes 3D-modeller for å vise fjernvirkninger, skråningsutslag (skjæringer- og fyllinger) etc, samt gi et bilde på utbyggingen på Fosenfjellet. Dette er viktig for at de som bor i området og de som skal behandle planen får et riktig bilde på framtidig situasjon.

### Vannforekomst

Trøndelag fylkeskommune som vannregionmyndighet er opptatt av å sikre at alt arbeid som berører vann skal ivareta hensynet til opprettholdelse eller forbedring av vannforekomstene.



Vågen er en del av et kystområde som er foreslått vernet. (Kråkvågsvaet-Grandefjæra-Bjugnfjorden marine verneområde) Andre vannforekomster enn Vågen, Storfosna 0320011100-7-C er ikke registrert i Vann-nett. Men en kan se av flyfoto og topografi at det finnes en vannforekomst som starter inne mot fjellet og har utløp i Vågen. Uansett vil en utbygging kunne berøre vannkvaliteten til Vågen. Ifølge vann-nett har Vågen moderat økologisk tilstand, grunnet dårlig kjemisk tilstand med bla høye fosfortall.

Kommunen plikter å tilse at arealbruk, utbygging og inngrep ikke forringer miljøtilstanden i vannforekomster eller hindrer at miljømålene i gjeldende vannforvaltningsplan nås. Planen må derfor vurderes i henhold til Regional vannforvaltningsplan for vannregion Trøndelag 2016-2021 og vannforskriftens §§4-7. Er det fare for forringelse av miljøtilstanden skal vilkårene i § 12 besvares. Vi vil kunne veilede dere i denne vurderingen.

**Eldre tids kulturminner.** Vi viser til varsel om arkeologiske registreringer i brev av 11.september 2019.

### Nyere tids kulturminner

Hele Storfosna er registrert som verdifullt kulturlandskap. Det er ikke noen fysiske nyere tids kulturminner som blir direkte berørt, men bevaring av kulturlandskapet innebærer at landskapsbildet i sin helhet ivaretas.

# Trøndelag fylkeskommune

## Seksjon Plan

Det vises i den sammenheng til den grundige utredningen fylkesmannen har gjennomført i 2006 (RAPPORT ØRLAND KOMMUNE Austrått-området, Storfosna og Kråkvåg):

<https://www.fylkesmannen.no/nn/Trondelag/Landbruk-og-mat/Miljotiltak/Skjult-side-Kulturlandskap-i-Sor-Trondelag/KULTURLANDSKAP-I-SOR-TRONDELAG/Orland/>

### Samferdsel

I planprogrammet vises det til at området reguleres for boligbygging på grunn av planer om ny fylkesveg og tunnel til Storfosna. Slik prioriteringene i fylkeskommunen ligger i dag, er ikke prosjektet prioritert for realisering i nær framtid. Det bør derfor vurderes hvordan en videreføring av dagens infrastruktur med ferge vil påvirke prosjektet.

### Oppsummert

- Planen må vurderes opp mot Regional vannforvaltningsplan for vannregion Trøndelag 2016-2021
- Det må foretas en vurdering av behovet for så vidt mange og nye boligtomter på Storfosna.
- Det bør vurderes hvordan en videreføring av dagens infrastruktur med ferge vil påvirke prosjektet.
- I Planforum har sektormyndighetene signalisert at det kan være mulig med en begrenset boligutbygging øst i planområdet.

*Fylkeskommunen kan ikke gi en endelig uttalelse før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart.*

*Med en så omfattende utbygging som planprogrammet legger opp til, vil vi ikke utelukke en mulig innsigelse til planen.*

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim  
Seksjonsleder

Heidi Beate Flatås  
Rådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent*

### Kontaktpersoner:

Samferdsel: Gunnstein Flø Rasmussen, e-post: [gunras@trondelagfylke.no](mailto:gunras@trondelagfylke.no)  
Eldre tids kulturminner: Knut Harald Stomsvik e-post: [knust@trondelagfylke.no](mailto:knust@trondelagfylke.no)  
Nyere tids kulturminner: Hauke Hauto e-post: [hauha@trondelagfylke.no](mailto:hauha@trondelagfylke.no)  
Vannforvaltning: Bendik Eithun Halgunset e-post: [benhal@trondelagfylke.no](mailto:benhal@trondelagfylke.no)  
Asle Rebbestad e-post: [aslre@trondelagfylke.no](mailto:aslre@trondelagfylke.no)

### Kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAGE  
STATENS VEGVESEN REGION MIDT TRONDHEIM KONTORSTED  
ØRLAND KOMMUNE



1926/900071-1/63  
26.04.1926  
ERKLÆRING/AVTALE  
RETTIGHETSHAVER: KNR:5015 GNR:60 BNR:39  
Bestemmelse om torvrettigheter  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/552865-1/200  
26.05.2017 21.00  
\*\* TRANSPORT  
FRA: KNR:5015 GNR:60 BNR:51  
TIL: KNR:5015 GNR:60 BNR:39

*Beiterett transportert  
fra br.nr. 51 til br.nr. 39  
i 2017*

1927/900090-1/63  
21.02.1927  
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE  
RETTIGHETSHAVER: KNR:5015 GNR:60 BNR:57  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1927/900091-1/63  
21.02.1927  
ERKLÆRING/AVTALE  
RETTIGHETSHAVER: KNR:5015 GNR:60 BNR:58  
Bestemmelse om torvrettigheter  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1927/900086-1/63  
07.06.1927  
ERKLÆRING/AVTALE  
RETTIGHETSHAVER: KNR:5015 GNR:60 BNR:55  
Bestemmelse om torvrettigheter  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1927/900088-1/63  
18.07.1927  
ERKLÆRING/AVTALE  
RETTIGHETSHAVER: KNR:5015 GNR:60 BNR:49  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1927/900087-2/63  
15.08.1927  
BESTEMMELSE OM BEITERETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR:5015 GNR:60 BNR:66  
Bestemmelse om torvrettigheter  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1927/900089-1/63  
05.09.1927  
ERKLÆRING/AVTALE  
RETTIGHETSHAVER: KNR:5015 GNR:60 BNR:50  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1928/900119-1/63  
06.02.1928  
ERKLÆRING/AVTALE  
Rettighetshaver: Televerket  
Bestemmelse om radio/TV anlegg  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1928/900120-1/63  
04.06.1928  
ERKLÆRING/AVTALE  
RETTIGHETSHAVER: KNR:5015 GNR:60 BNR:47  
Bestemmelse om torvrettigheter  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1928/900121-1/63  
04.06.1928  
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE  
RETTIGHETSHAVER: KNR:5015 GNR:60 BNR:67  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1928/900122-1/63  
04.06.1928  
ERKLÆRING/AVTALE  
RETTIGHETSHAVER: KNR:5015 GNR:60 BNR:70  
Bestemmelse om torvrettigheter  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1928/900123-1/63  
16.07.1928  
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE  
RETTIGHETSHAVER: KNR:1621 GNR:60 BNR:61  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE



**KYSTVERKET**

Midt-Norge

KYSTPLAN AS  
Postboks 4 Fillan  
7239 HITRA

Deres ref.:

Vår ref.:  
2018/2288-4

Arkiv nr.:

Saksbehandler:  
Børre Tennfjord

Dato:  
18.09.2019

## **Uttalelse til oppstartsvarsel for planprogram til Reguleringsplan Fosenfjellet - Ørland kommune - Trøndelag fylke.**

Kystverket har mottatt oppstartsvarsel på reguleringsplan for Fosenfjellet boligområde, del av gnr.60, bnr.1 på Stor-Fosna i Ørland kommune.

Planen inneholder en løsning for nytt boligområde på Fosenfjellet, der hensikten er å utvikle et boligområde i støyfri sone, nær den nye tunnelåpningen fra fastlandet, og gjøre dette til et attraktivt boligområde.

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.

### **Om planen**

Planarbeidet skal gjennom en detaljregulering iverksette utvikling av et ca.180 daa ubebyggt kystareal, med det formål å gi en topografisk tilpassing av vegsystem og bebyggelse i oppdelte og avgrensede boligfelt. Det tilrettelegges for etablering av både små og store eneboliger med innslag av flerboliger.

Planavgrensning er vist i oppstartsvarselet og det vises til at dette er en reguleringsmessig tilpassing innenfor eksisterende kommuneplangrenser. Planområdet er i strid med overordnet kommuneplanens arealdel og det iverksettes avbøtende tiltak som kompensasjon for dette.

Kommunen har etter vurdering avgjort at saken faller inn under forskrift om konsekvensutredning og aktuelle vurderingstema blir dermed å legge frem ved høring av planforslaget.

### **Våre innspill og kommentarer**

Kystverkets anliggende er først og fremst koblet til sjøarealer i planer og de sjønære arealene som kan sies å ha en virkning på ferdselsmessige forhold. Våre kommentarer til planarbeid er knyttet til slike forhold.

---

#### Regionkontor Midt-Norge

Sentral postadresse: Kystverket  
Postboks 1502  
6025 ÅLESUND

Telefon: +47 07847

Internett: [www.kystverket.no](http://www.kystverket.no)  
E-post: [post@kystverket.no](mailto:post@kystverket.no)

For besøksadresse se [www.kystverket.no](http://www.kystverket.no)

Bankgiro: 7694 05 06766

Org.nr.: NO 874 783 242

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

Vi ser av varselet og skissert planområde, at dette har liten eller ingen virkning for statlige anlegg og installasjoner og dermed også et mer perifert ansvarsforhold tilknyttet Kystverkets forvaltningsansvar til sjøområdet. Ingen sjøarealer er omfattet av planarbeidet.

Våre kommentarer til arbeidet med avgrensning og arealtilpassing av reguleringsfeltet er derfor svært få og av en mer generell karakter.

Vi har gått gjennom oppstartsmeldingen og vedlagte dokumenter for reguleringsprosessen på del av eiendommen gnr.60, bnr.1 på Stor-Fosna. Selve varselet er meddelt i henhold til plan og bygningslovens §§12-8 og 12-9 og er en beskrivelse av planområdets avgrensning og status, hensikten med planarbeidet, samt hvem som er aktører og hvordan planmedvirkningen er tenkt gjennomført, herunder tema som er tenkt belyst i planprosessen.

Varsellet fremstår som presist som oppstartdokument i en reguleringsprosess og dekker de kravene man har til synliggjøring av planavgrensning.

Utover de beskrevne og foreslåtte hovedprioriteringene, foreligger det foreløpig ingen illustrerte detaljer av plankart og kartskisser som forløper til en kommende arealutvikling av området.

Utover dette har vi ingen andre innspill eller kommentarer til varslet reguleringsoppstart og fremlagt planprogram.

Med hilsen

Harald Tronstad  
regiondirektør

Børre Tennfjord  
sjefingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Eksterne kopimottakere:

Ørland kommune  
Fylkesmannen i Trøndelag  
Trøndelag fylkeskommune  
Fiskeridirektoratet Region Midt  
Norges vassdrags- og energidirektorat  
Region Midt-Norge  
Statens vegvesen Region Midt

Postboks 401  
Postboks 2600  
Fylkets hus, Postboks 2560  
Postboks 185 Sentrum  
Postboks 5091, Majorstuen  
  
Fylkeshuset

|      |           |
|------|-----------|
| 7129 | BREKSTAD  |
| 7734 | STEINKJER |
| 7735 | STEINKJER |
| 5804 | BERGEN    |
| 0301 | OSLO      |
| 6404 | MOLDE     |

Vedlegg:



Norges  
vassdrags- og  
energidirektorat

Kystplan AS  
Storhaugveien 8  
7240 HITRA

Berit Moen

Vår dato: 15.10.2019  
Vår ref.: 201836437-5  
Arkiv: 323  
Deres dato: 10.09.2019  
Deres ref.: Berit Moen

Saksbehandler:  
Finn Herje

## **NVEs innspill til Varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram - Reguleringsplan for Fosenfjellet boligområde, Storfosna - GBnr 60/1 - Planid 5015201809 - Ørland kommune**

Vi viser til ovennevnte varsel om planoppstart med tilhørende forslag til planprogram samt vår tidligere uttalelse til saken.

Forslaget til utredningstema i planprogrammet synes fornuftige og rådgiver er jo også godt kjent med vår vektlegging av tema innenfor naturfare. Vi anser derved at vår uttalelse av 06.08.2018 i det alt vesentlige vil være gyldig også for det justerte prosjektet.

Med hilsen

Kari Øvrelid  
Regionsjef

Finn Herje  
Senioringeniør

*Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.*

E-post: [nve@nve.no](mailto:nve@nve.no), Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: [www.nve.no](http://www.nve.no)

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

**Hovedkontor**  
Middelthunsgate 29  
Postboks 5091, Majorstuen  
0301 OSLO

**Region Midt-Norge**  
Abels gate 9  
7030 TRONDHEIM

**Region Nord**  
Kongens gate 52-54  
Capitolgården  
8514 NARVIK

**Region Sør**  
Anton Jenssensgate 7  
Postboks 2124  
3103 TØNSBERG

**Region Vest**  
Naustdalsvegen. 1B  
6800 FØRDE

**Region Øst**  
Vangsveien 73  
Postboks 4223  
2307 HAMAR



## Statens vegvesen

KYSTPLAN AS  
Postboks 4 Fillan  
7239 HITRA

Berit Moen

Behandlende enhet:  
Region midt

Saksbehandler/telefon:  
Simon Gervais /

Vår referanse:  
18/147626-7

Deres referanse:

Vår dato:  
07.10.2019

### Uttalelse – Oppstartvarsel av planprogram og reguleringsplanarbeid – Fosenfjellet boligområde – Storfosna – del av gnr. 60 bnr. 1 – Ørland kommune

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid, mottatt 10.09.2019.

Statens vegvesen har ansvar for å sørge for at føringer Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss som eier og forvalter av riksveg, forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

Hensikten med planarbeidet er å utvikle et boligområde i støyfri sone på Stor-fosna, nær den nye tunnelåpningen fra fastlandet, og gjøre området til et attraktivt boligområde. Dette er tenkt som en erstatning av B22, et område som i kommuneplanens arealdel ble avsatt til bolig. Grunneieren ønsker å tilbakeføre B22 til LNFR og heller ta i bruk det nye området på Fosenfjellet til boligområde.

Oppstart av planarbeidet ble en første gang varslet 28.06.2018. Statens vegvesen skrev i sin uttalelse datert 11.07.2018 at «det er lange avstander til både butikk og fritidsaktiviteter, og eventuelt skole og barnehage fra både B22 og Fosenfjellet. Område B22 ligger imidlertid i nærhet til andre boliger, samt noe eksisterende infrastruktur. Statens vegvesen mener det er uheldig å legge til rette for en mer spredt boligbebyggelse på Stor-Fosna enn det er i dag, og at dette vil være i strid med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Statens vegvesen fraråder Ørland kommune å gå videre med planen.»

Høringsuttalelsene fra fylkesmannen og fylkeskommunen varslet innsigelse hvis planarbeidet fortsatte. I et avklaringsmøte i regionalt planforum 17.10.2018 kom det signaler fra fylkesmannen og fylkeskommunen som ligger til grunn for et nytt, revidert

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region midt  
Postboks 2525  
6404 MOLDE

Telefon: 22 07 30 00  
firmapost-midt@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Prinsensgate 1  
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Postboks 702  
9815 Vadsø

planprogram som nå er sendt ut på høring. Det reviderte planområdet inneholder maks.100 daa med bebyggbare arealer. Dette er ca. 50 daa mindre enn første forslag, men det er beskrevet at det vil være mulig å bygge 40 til 60 boenheter innenfor planområdet.

Statens vegvesen mener fortsatt at det er uheldig å legge til rette for en mer spredt boligbebyggelse på Stor-Fosna, og at planen vil være i strid med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Statens vegvesen fraråder Ørland kommune å gå videre med denne planen på Fosenfjellet, og anbefaler å gå videre med å ta område B22 i bruk som boligområde.

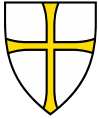
Planforvaltningsseksjonen Trøndelag  
Med hilsen

Tor-Erik Jule Lian  
seksjonssjef

Simon Gervais

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Kopi  
Fylkesmannen i Trøndelag, 7734 STEINKJER  
TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE, Fylkets hus Postboks 2560, 7735 STEINKJER



KYSTPLAN AS  
Storhaugveien 8  
7240 HITRA

|             |            |                  |             |                      |
|-------------|------------|------------------|-------------|----------------------|
| Vår dato:   | 11.09.2019 | Vår referanse:   | 201848449-8 | Vår saksbehandler:   |
| Deres dato: |            | Deres referanse: |             | Knut Harald Stomsvik |

## Varsel om arkeologisk registrering. Ørland kommune - Reguleringsplan for Fosenfjellet boligområde, Storfosna, del av gbnr 60 / 1

Trøndelag fylkeskommune har mottatt ovennevnte forhåndsvarsel om regulering til uttalelse. Før vi kan gi uttalelse må det foretas en arkeologisk feltregistrering innen planområdet for å avklare forholdet til *automatisk fredete kulturminner* (forminner).

Kulturminnelovens § 8.4 forutsetter at forholdet til automatisk fredete kulturminner avklares før endelig planvedtak kan fattes. Fylkeskommunen har plikt til å undersøke alt areal innen plangrensen, og for planleggingen er det viktig at dette gjøres så tidlig som mulig i planprosessen.

En arkeologisk feltregistrering innebærer at arkeologer fra fylkeskommunen vil påvise alle kulturminner eldre enn 1537 innen planområdet. Slike kulturminner er fredet etter kulturminneloven og vil være premissgivende for regulering av arealet.

Den arkeologiske registreringen samt nødvendig for- og etterarbeid bekostes av tiltakshaver med hjemmel i kulturminnelovens § 10, jfr. § 9.

### Faglig vurdering

Vi vurderer det som sannsynlig at området inneholder hittil ukjente automatisk fredete kulturminner, eksempelvis boplasser fra steinalderen eller gravanlegg fra jernalderen. Dette på bakgrunn av de topografiske forholdene på stedet samt nærheten til kjente kulturminner i området. Det er fra før kjent ei gravrøys innen planområdet (Askeladden id 16837). Under registreringen vil det bli foretatt observasjon av overflatestrukturer i marka samt håndgravd prøvegroper i jorda på ca. 30x30 cm. Gropene vil bli gjenfylt og vil ikke føre til noen skade på eiendom.

### Kostnadsoverslag

Vi er noe usikre på hvor lang tid registreringen vil ta, men regner med at arbeidet kan utføres i løpet av 25 timer i felt, inkludert kjøring. Se vedlagte budsjett.

**Kostnadsoverslaget blir på til sammen kr. 44 823,-**

# Trøndelag fylkeskommune

## Seksjon Kulturminner

Dette inkluderer forarbeid og tilrettelegging, administrasjonsutgifter, lønns- og reiseutgifter, feltarbeid, rapportskrivning, eventuell funnbehandling og innlasting i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden.

I visse tilfeller kan det være aktuelt å frigi et fåtall fredete kulturminner på stedet, jf. Riksantikvarens veileder for forenklet saksbehandling. Dette er under forutsetning av at kulturminnene graves ut, og at kostnader knyttet til utgravningen inngår i budsjettet. Vi har derfor budsjettet med arbeidstid knyttet til en eventuell utgravning samt 1 stk. kullprøver til datering, dersom det skulle være aktuelt.

Budsjetteringen er i henhold til retningslinje fastsatt av Klima- og miljødepartementet, 21. august 2015, for gjennomføring av undersøkelsesplikten og budsjettering av arkeologiske registreringer i henhold til kulturminneloven § 9, jf. § 10. Retningslinjen trådte i kraft 1. januar 2016.

Retningslinje og veileder finnes her:

[www.riksantikvaren.no/content/download/30275/195050/file/](http://www.riksantikvaren.no/content/download/30275/195050/file/)

***Kostnadsoverslaget er et maksimumsbeløp og kun medgåtte timer belastes tiltakshaver.***

### **Forutsetninger for gjennomføring av feltarbeidet**

Fylkeskommunen er innstilt på å utføre feltarbeidet så snart tiltakshaver ønsker dette. Vi må imidlertid kontaktes i rimelig tid slik at vi kan gjøre nødvendige forberedelser. Feltarbeidet kan kun utføres på barmark, uten tele i grunnen og med tilfredsstillende lysforhold.

Vi ber om skriftlig bekreftelse på kostnadsoverslaget, gjerne på e-post til [postmottak@trondelagfylke.no](mailto:postmottak@trondelagfylke.no) med kopi til [knust@trondelagfylke.no](mailto:knust@trondelagfylke.no)

Det understrekes at Trøndelag fylkeskommune ikke kan avgi endelig uttalelse før de arkeologiske forhold er avklart. Av dette følger at kommunen ikke kan egengodkjenne reguleringsplanen før vårt arbeid er gjennomført.

Vedlegg:  
Budsjett

Med vennlig hilsen

Knut Harald Stomsvik

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent*

## Innspill til høring

Vi har mottatt forslag til planprogram for reguleringsplan Fosenfjellet, Storfosna, Ørland kommune, og vil med dette gi en høringsuttalelse.

Innledningsvis vil vi si at vi dokumentet er svært dårlig gjennomarbeidet med mye skrivefeil, ufullstendige forklaringer og uleselige kart. Dette gjør det vanskelig å få innsikt i hva planprogrammet inneholder. Noen eksempler. Figur 1 i planen viser planavgrensningen. Kartet mangler målestokk, nordpil og stedsangivelser. Det er derfor ikke lett å se hvor dette er. I kapittel 3.1.2 står det at planområdet ikke ligger i 100-metersbeltet. Figur 3 som viser tomteekvalitet, gir en indikasjon på hvor området er i forhold til vei. Så vidt vi kan se ligger mye av planområdet i 100-metersbeltet, men igjen, ingen målestokk på kartet. Andre eksempler på feil i dokumentet: Vedlegg 2 er vedlegg 3. I beskrivelsen av formål med planarbeidet (1.2) står det at reisetiden blir redusert med 15 til 20 min. I forhold til hva? Om sammenligningsgrunnlaget er byggefelt B22, stemmer dette dårlig. Og hvis man først skal sammenligne: B22 ligger nær butikk og annen bebyggelse, i tilknytning til eksisterende infrastruktur, og er avklart for boligbygging gjennom kommuneplanen. Vi forstår ikke argumentasjonen for å ødelegge et naturområde på Fosenfjellet fremfor å bygge ut i arealer som allerede har nødvendige funksjoner i nærheten. Støymessig vil ikke beliggenheten til disse to områdene utgjøre noen forskjell.

Det er i tillegg flere andre forhold som taler mot omregulering av det aktuelle området på Fosenfjellet til boligformål. En evt. utbygging vil utgjøre et stort inngrep i et sammenhengende LNFR-område som i dag har få inngrep og som totalt sett har store natur- og kulturhistoriske kvaliteter. Det er grunn til å tro at en reduksjon av arealet vil ha klare negative effekter på dyre- og planteliv på Fosenfjellet, f.eks. hekkende fuglebestander i nærheten. Dette er ikke vurdert. Verdien av området som et geologisk naturminne (konglomerat fra Devon) er også svært høy, og etablering av boliger med tilhørende infrastruktur vil bety mye grunnarbeid i berggrunn. Fordi byggefeltet blir liggende relativt høyt, vil vegskjæringer og bygningsmassen framstå visuelt skjemmende fra både landsiden og sjøsiden. Den kulturhistoriske verdien av området er også behandlet svært overfladisk. Området rundt hele vågen på Storfosna må vurderes som et helhetlig kulturmiljø, mer enn som forekomster av enkeltobjekter i et område som totalt sett er dårlig undersøkt. Se bilder fra området nedenfor.

Vi mener Ørland kommune i større grad bør anerkjenne de store natur- og kulturhistoriske verdiene knyttet til Fosenfjellet, og snarere fremheve disse kvalitetene som en unik verdi for naturopplevelse og rekreasjon for lokalbefolkning, folk med fritidsbolig og turister. Gjennom etablering av det marine verneområdet har denne delen av kommunen fått en opphøyet status som ikke bør ødelegges gjennom dårlig funderte inngrep i landarealene.

Hilsen,

Gunnar Austrheim, Ellen Arneberg og Erling Johan Solberg.

