

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

FASTSETTING AV PLANPROGRAM - DETALJREGULERING AV FOSENFJELLET, STORFOSNA - PLANID 5015201809

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune, ved planutvalget fastsetter «Planprogram – detaljregulering av Fosenfjellet, rev. dato 16.03.2020»

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9.

Sakens bakgrunn og innhold

På vegne av Storfosen Gods har Kystplan AS iverksatt arbeid med detaljregulering på Fosenfjellet på Storfosna, gbnr. 160/1. Formål: nytt boligområde.

Omsøkte areal er ikke i samsvar med overordnet plan. Forslagsstiller foreslår «makebytte» mellom et disponert boligområde -B22 i *kommuneplanens arealdel*, og dette nye området på Fosenfjellet. Begge arealene eies av Storfosen Gods AS. De legger til grunn for ønsket om makebytte; nærhet til mulig framtidig fastlandstunnel, og at området er utenfor gul flystøysone.

På grunn av planinitiativets manglende hjemmel i gjeldende gjeldende planverk, og administrasjonens frarådning om å gå videre med planarbeidet, ble saken presentert for planutvalget som en «forespørselssak». Se eget vedlegg: særutskrift PLU 14.03.2018.

Kopi av vedtak i planutvalget – Ørland kommune – 14.03.2018:

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.

Det ble deretter avholdt oppstartmøte med kommunen 17.04.2018. Forslagsstiller varslet så oppstart av detaljregulering i hht. plan- og bygningslovens § 12-8. Det kom til dels sterke motforestillinger til planoppstarten, og saken ble derfor meldt inn- og drøftet i Regionalt planforum den 17.10.2018.

Konklusjon fra Planforummøtet var at «...Fylkesmannen og fylkeskommunen kan gå med på en begrenset utbygging øst i området...», samtidig frarådet de «makebytte» med B22.

Det ble gjennomført nytt oppstartmøte den 29.03.2019. Med bakgrunn i pbl § 12-9 ble det fremmet krav om planprogram etter reglene i § 4-1, samt at naturmiljø og sosial infrastruktur må konsekvensutredes.

Det ble på nytt varslet oppstart av detaljreguleringsplan, men denne gang for et mindre, begrenset areal. Forslag til planprogram og oppstartvarsel har vært ute til offentlig ettersyn og høring i perioden 12.09.2019 -16.10.2019.

Etter høring er det innkommet 8 merknader. Merknadene dreier seg i all hovedsak om planoppstarten og innhold i selve planen. Det råder fremdeles stor skepsis blant sektormyndigheter til planen. Nærmere informasjon om hver enkelt sine merknader sees i egne vedlegg «Alle merknader» og «Uttrekk av merknader».

Planprogrammet er, etter høring, korrigert med hensyn på språk, skrivefeil og framdriftsplan.

Administrasjonens vurdering

Et planprogram må anses som en av de første stegene i en planprosess, hvor premissene for videre planarbeid fastsettes. Den skal beskrive formål og planområdet, og vurdere hvilke utredningsbehov finnes i videre planprosess, hvilke tema som skal utredes i konsekvensutredning, i ROS analyse og i planbeskrivelsen. Planprogram sier med andre ord mye om hva som skal utredes og hvordan planprosessen skal se ut, men ikke om selve innhold i planen. Samtidig med høring av planprogram blir det varslet om oppstart av planarbeid. Høringsuttalelser fra regionale myndigheter (og andre interessenter) vil derfor være todelt. For det første må de si noe om planprosess og utredningsbehov (planprogram) og for det andre konkret om innhold til planen (varsel om oppstart). Sistnevnte merknader vil bli tatt med i selve planarbeid, og er ikke av betydning for fastsetting av planprogrammet.

Ørland kommune har i tidligere vedtak godkjent at tiltakshaver kan komme i gang med planarbeid. Planprogrammet som nå ligger til vurdering er neste steget i den prosessen, og angir hvordan planarbeidet skal gå for seg og hvilke tema skal ha spesielt fokus i dette arbeidet. Det er to tema som skal bli utredet gjennom en konsekvensutredning, som er den mest omfattende utredningsform i en planprosess: Sosial infrastruktur og Naturmiljø.

De fleste innspill og merknader fra regionale myndigheter er fokusert på innholdet i planen. Det viser seg at regionale myndigheter er fortsatt svært skeptisk til planarbeidet og fraråder å starte opp planarbeid. De har derimot lite direkte innspill til planprogrammet, se også nedenfor for et begrenset uttrekk fra innspillene.

Nedenfor er uttrekk fra noen innspill:

Fylkesmannen i Trøndelag	Det må gis en overordnet, kommuneplanmessig vurdering av behov for nye boliger på Storfosna og om planområdet er riktig lokalisering av slik bebyggelse.
Trøndelag fylkeskommune	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. 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.
	Vågen er en del av et kystområde som er foreslått vernet. (Kråkvågsvaet-Grandefjæra-Bjugnfjorden marine verneområde). Ifølge vann-nett har Vågen moderat økologisk tilstand, grunnet dårlig kjemisk tilstand med bla høye fosfortall.
	<i>Som faglig råd anbefaler fylkeskommunen at man ikke går videre med planen. Vi vil ikke kunne utelukke en innsigelse til planen som da må behandles politisk i Fylkesutvalget.</i>
Statens vegvesen	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.

Ut ifra de innspillene som har kommet inn til selve planarbeidet er det klart at utfallet av planprosessen er usikker. Det er ikke sikker at man vil oppnå en reguleringsplan som vil imøtekomme de ulike kravene fra regionale myndighetene. Dette er en risiko tiltakshaver må være klar over.

Administrasjonen legger vedtak fattet av planutvalg i Ørland kommune 14.3.2018 til grunn for behandling av planprogrammet. Selve planprogrammet er tilfredsstillende utarbeidet, og det har ikke kommet inn noen merknader som tilsier at planprogrammet ikke kan fastsettes og planarbeidet komme i gang.

Vedlegg

- 1 Anmodning om å fastsette planprogram - Fosenfjellet - PlanID 5015201809
- 2 Planprogram for Fosenfjellet - rev. dato 16.03.2020
- 4 Uttrekk av merknader
- 5 Alle merknader
- 6 Særutskrift PLU 14 03 2018
- 6 Oppstartmøte 29.03.2019 - Referat