

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

5015201904 DETALJREGULERINGSPLAN MELDALSVEIEN HÅRBERG - FØRSTE GANGSBEHANDLING

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved planutvalget legger ut forslag til detaljreguleringsplan Meldalsveien Hårberg, PlanID 5015201904 ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedtak er gjort med følgende vilkår:

Før planen legges ut på høring må følgende punkt være innarbeidet i planen, jf drøfting i saksframlegg:

- Bestemmelse om SEFRAK må tas inn.
- Bestemmelse om landbruksjord må tas inn.
- Bestemmelse om utnyttingsgrad må endres.

Ørland kommune ved planutvalget legger ut forslag til oppheving av detaljreguleringsplan Hårberg, PlanID 161210001 ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 og kommunens delegeringsreglement.

Sakens bakgrunn og innhold

Planen fremmes av Forsvarsbygg som en detaljregulering. ALM-gruppen har bistått Forsvarsbygg i utarbeidelsen av planforslag. Planforslag ble mottatt av kommunen 15.05.2020.

Oppstartsmøte med Ørland kommune ble holdt 15.10.2019. Oppstart av planarbeid ble kunngjort på www.orland.kommune.no og i avisa Fosna-folket 29.11.2019, med frist for uttale til varselet 31.12.2019. Myndigheter, grunneiere og andre direkte berørte av planarbeidet ble varslet i eget brev.

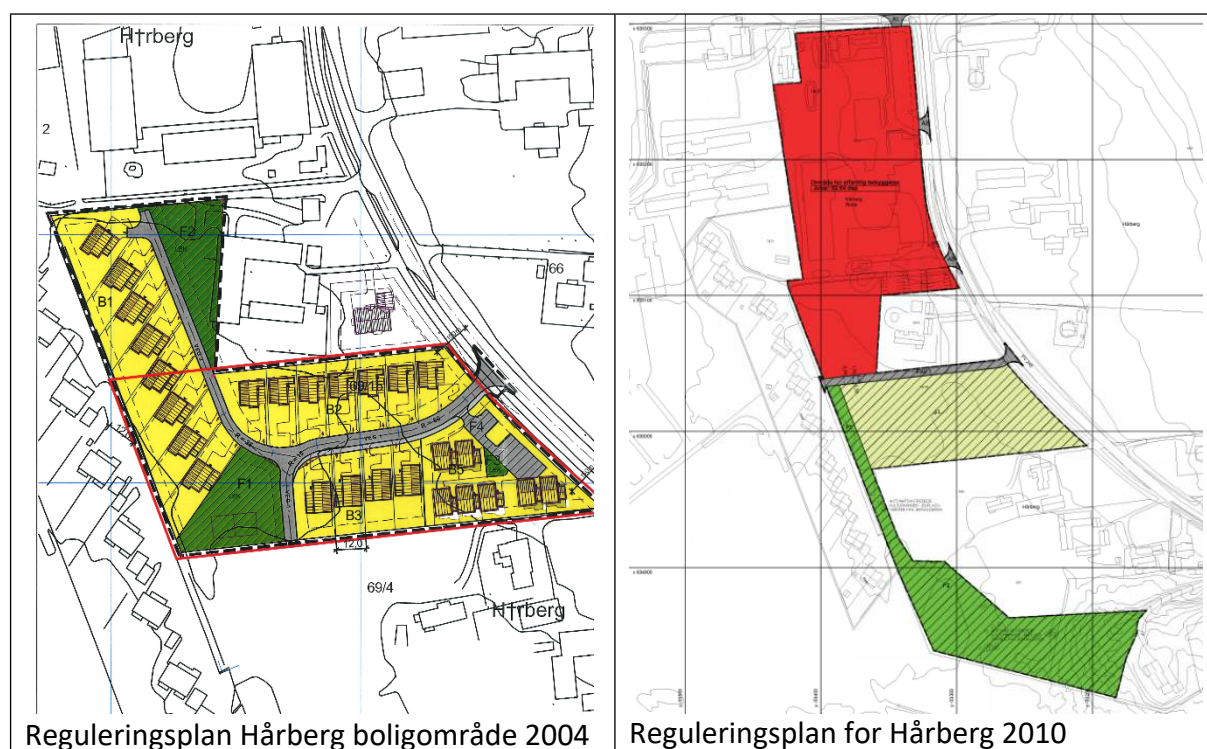
Hensikt med planarbeidet er å reguleringsmessig tilrettelegge for en mindre utvidelse av Ørlandet flystasjon, i området Meldalsveien-Hårberg. Innenfor området som er omfattet av planforslaget planlegges etablert sikringstiltak (ytre perimeter) for flystasjonen. Etablering av disse anleggene inngår i planer for en helhetlig utbygging av Ørland flystasjon, slik denne er beskrevet i planbeskrivelsen for Ørland hovedflystasjon.

Forsvarsbygg ønsker å harmonisere arealformål og bestemmelser for arealbruk innenfor området med bestemmelser og formål i reguleringsplan for Ørland hovedflystasjon, vedtatt av Ørland kommunestyre 13.11.2014 og stadfestet med endringer av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 10.8.2015. Denne planen har vært gjenstand for grundige avveininger av arealbruk og bestemmelser til arealbruk, og ble endelig godkjent av Kommunal og moderniseringsdepartementet 10.8.2015.

Bestemmelser og plankart for reguleringsplan Ørland hovedflystasjon er vedlagt dette saksfremlegget som referanse. En full gjennomgang av reguleringsplan med utredninger finnes på Forsvarsbygg sine hjemmesider:

<https://www.forsvarsbygg.no/no/vi-bygger-og-drifter/byggeprosjekter/kampflybase/reguleringsplan-med-konsekvensutredning/>

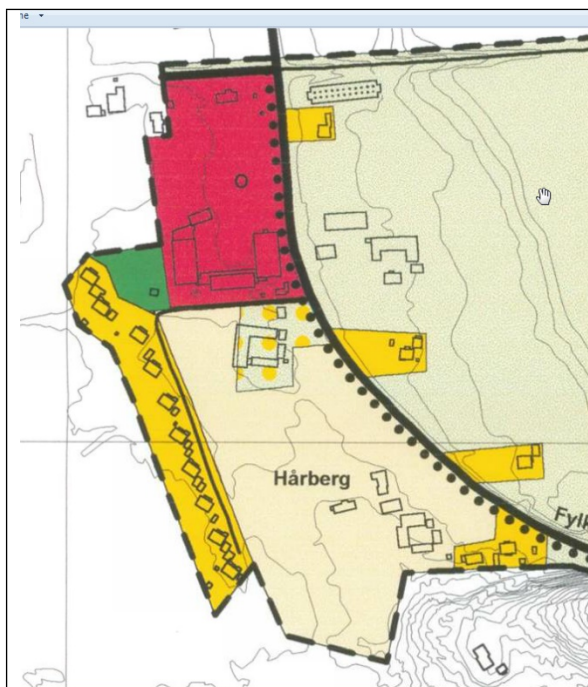
Arealformålet rundt Hårberg har gjennomgått mange endringer i planer de siste 20 årene.



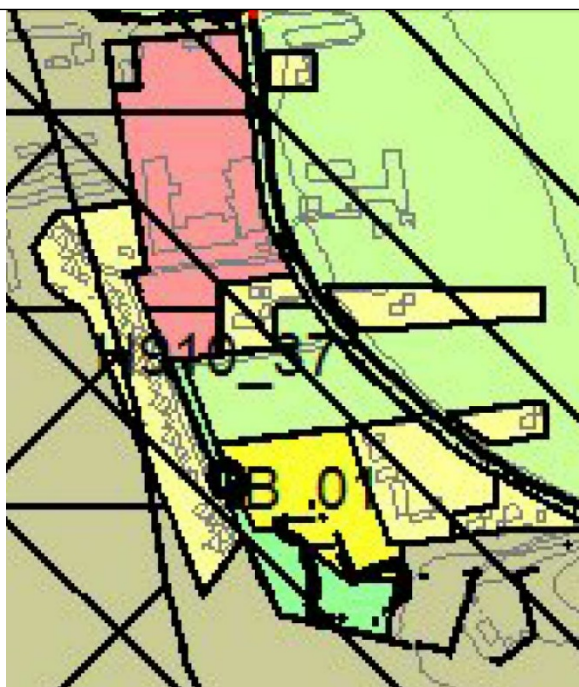
Det ble vedtatt reguleringsplan med utvidelse av boligområdene i 2004, som ble erstattet av ny reguleringsplan i 2010 der boligområdene ble tatt ut. Reguleringsplan for Hårberg fra 2010 er foreslått opphevet og delvis erstattet av den nye reguleringsplan som nå ønskes å sendes på høring.

Kommuneplanen 2004 – 2015 anga ikke videre utbygging av boliger ut over Meldalsvegen i området tilsvarende som for reguleringsplan vedtatt i 2004. Reguleringsplan vedtatt i 2010 la til rette for større areal for offentlig bebyggelse skulle utvides. Kommuneplanen 2014-2026 anga først et boligområde B01 lenger sør. Dette boligområde blir tatt ut i revisjon gjennomført i 2016 på grunn av flystøy.

Revisjonen i 2016 av kommuneplan 2014-2026 ble gjort blant annet på bakgrunn av endrede støykart og fastsettelse av reguleringsplan for kampflybasen. Etter vedtak om reguleringsplanen for kampflybasen er det gjennomført over 20 eiendomsoverdragelser i området, inkludert tidligere Hårberg barneskole. Dette ble i utgangspunktet gjennomført på bakgrunn av krav i reguleringsplanen for kampflybasen om innløsning på grunn av støy. Alle private eiendommer som reguleres til forsvarsformål i planen som nå fremmes, er ervervet av Forsvaret.



Kommuneplan 2004-2015,
Delplan 1- Brekstad



Kommuneplan 2014 - 2026



Kommuneplan 2014 – 2026, revisjon 2016

I årene etter at reguleringsplanen ble vedtatt i 2015, har blant annet endringer i de nasjonale trusselvurderingene medført endrede behov knyttet til beskyttelse og sikring av flystasjonen. Vurderinger rundt dette er beskyttet iht. sikkerhetsloven, men inngår som en viktig begrunnelse for Forsvarets behov for utvidelse av flystasjonens areal ved Hårberg.

For ytterligere beskrivelse av foreslått detaljreguleringsplan Meldalsveien Hårberg vises det til vedlegg.

Folkehelsevurdering

Forutsigbarhet er viktig for helse. Planene for området har skiftet ofte. Gjennom denne planen og en rask ferdigstilling av sikringstiltak rundt kampflybasen forutsettes at området finner en permanent løsning som ikke medfører ytterligere usikkerhet for omkringliggende boliger.

Administrasjonens vurdering

Området som nå foreslås til Forsvarsformålformål er avsatt til forskjellige formål i kommuneplanen: boligbebyggelse, forsvarsformål og LNFR formål. Areal avsatt til boligformål er innenfor rød støyzone til Ørland hovedflystasjon. Det har vært knyttet seg stor usikkerhet til hva formålene burde være her og det har vært en rekke endringer i formålene. Gjennom vedtak av foreslått plan og utbygging av ytre perimeter forutsettes det at det blir en endelig løsning for området.

Administrasjonen har noen merknader til planen som bør innarbeides før planen kan sendes ut på høring:

SEFRAX-bygg

I området er flere SEFRAX registrerte bygninger. I forslag til plan forutsettes disse bygninger fjernet. Administrasjonen har forståelse for dette. I planbeskrivelsen beskrives det at det kan et viktig avbøtende tiltak om disse bygningene flyttes, og at forsvarsbygg er i dialog med kommunen om dette. Administrasjonen ser at det med fordel kan tas inn en bestemmelse i planen som beskriver viktigheten av å flytte bygningene. Ordlyden i en slik bestemmelse må utarbeides i samarbeid med forsvarsbygg, inspirasjon kan hentes fra bestemmelsen for lokale vernede bygninger i rød støy sone som lyder som følgende:

«Bygninger som har lokal verneverdi skal ikke rives, men kan flyttes til områder utenfor rød støyzone. Dersom husene ikke kan flyttes av bygningsteknisk årsaker eller innenfor et forsvarlig kost/nytte forhold, kan de omsøkes revet»

Landbruk

Hele området blir omdisponert til militært formål. Det beskrives at drift av landbruksarealene som ikke berøres av utbyggingstiltak vil kunne opprettholdes, se planbeskrivelse §5.1. Dette er ikke tatt inn i bestemmelsene, det er heller ikke tatt inn noe om hvordan overskudd av matjord skal håndteres. Det vises til at drift av landbruksarealene skal kunne driftes etter de prinsipper som gjelder for øvrig areal som nyttes til landbruksproduksjon på flystasjonen.

I reguleringsplanen for hovedflystasjonen er det tatt inn følgende bestemmelse om landbruk:

«LANDBRUK

Ved utbygging innenfor planområdet og ved drift av flybasen skal jordressurser sikres så langt det lar seg gjøre, bl.a. ved nydyrking. Midlertidig omdisponerte landbruksarealer

skal reetableres. Det skal legges til rette for nødvendige driftsadkomster. Ved utbygging og drift skal dreneringssystem og grøfter opprettholdes eller omlegges. Det skal tas særlig hensyn til gjennomgående drenering eller grøfter som fører vann fra omkringliggende areal.

Eventuell overskudd av matjord skal tas vare på som ressurs, og benyttes til framtidig matproduksjon»

Administrasjonen mener at det med fordel kan tas inn en slik bestemmelse også i denne reguleringsplanen. Spesielt det å ta vare på matjord, og sikre drift på arealene der mulig, er viktig å få med i en slik bestemmelse. Ordlyden trenger ikke å være det samme, og må utarbeides i samarbeid med forsvarsbygg.

Utnyttingsgrad.

Bestemmelsene angir at BYA = 5%. og at «*Utnytting skal vurderes samlet for felt M og tilgrensede område F4 i reguleringsplan for Ørland flystasjon, bestemmelser datert 10.8.2015.*» Administrasjonen mener det er problematisk å knytte opp utnyttingsgrad til et område i en annen reguleringsplan. Hvis en av planene endres, kan dette påvirker den andre planen, uten at man er klar over det. I tillegg er ikke denne sammenhengen beskrevet i planen for Ørland hovedflystasjon, noe som kan føre til uklarhet hvordan denne sammenhengen skal vurderes ved utbygging innenfor planen for Ørland flystasjon. Bestemmelse om utnyttingsgraden må derfor endres til å være uavhengig fra andre planer.

Vurdering av inntømte merknader

Det har kommet inn merknader fra 8 ulike høringsinstanser, organisasjoner og andre berørte. Disse er svart ut og i stor grad hensyntatt planarbeidet. Det vises til planbeskrivelse §2.2 for en nærmere beskrivelse av disse merknadene og hvordan disse er vurdert av forsvarsbygg. Merknader er også vedlagt i sin helhet.

Hilde-Sofie og Hans-Martin Sjefstad Hoel ber om at omregulering av området stoppes med bakgrunn i det de oppfatter er en uryddig prosess, i tillegg at de stiller spørsmålstegn ved habilitet av både saksbehandler og ordfører i Ørland kommune. Sjefstad Hoel er tidligere eier i område, men eiendommen deres ble innløst. De bor fortsatt i boligen sin etter avtale med forsvarsbygg. Merknaden er først og fremst en beskrivelse av innløsningsprosessen som Sjefstad Hoel opplever som svært uryddig. Administrasjon har forståelse for frustrasjon fra tidligere eier av bolig i Meldalsveien. Det har gjennom årene vært stor usikkerhet til utviklingen av området. Endringene har ofte kommet på bakgrunn av endrede nasjonale retningslinjer, endringer i støyberegninger, statlige vedtak av planer og nasjonale trusselvurderinger. Forsvarsbygg har i planbeskrivelsen erkjent at prosessen ikke har vært optimal i forhold til innløsning. Administrasjonen kan ikke se at det er grunnlag for å stoppe videre planprosess på bakgrunn av dette. Administrasjonen kan heller ikke se at det er noe i de nevnte forholdene med tanken på habilitet til Ordfører og tidligere saksbehandler som skulle tilsi at planen ikke kan behandles.

Konklusjon

Planen for Meldalsveien, Hårberg utarbeidet av forsvarsbygg kan sendes på høring når punktene som beskrevet i dette saksframlegg er innarbeidet.

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 ROS-analyse
- 5 Uttalelser planoppstart
- 7 Reguleringsplan for Ørland hovedflystasjon - Plankart
- 7 Reguleringsplan for Ørland hovedflystasjon - Planbestemmelser