

**FORSLAG TIL:
PLANPROGRAM**

**REGULERINGSPLAN FOSENFJELLET,
STORFOSNA
ØRLAND KOMMUNE**



DATO: 12.09.2019
Endret: 16.03.2020



DOKUMENTINFORMASJON		
Oppdragsgiver		Storfosna Gods AS
Oppdragsnavn		Reguleringsplan for Fosenfjellet - Storfosna
Oppdragsnummer		2018029
Rapportnavn		Planprogram Fosenfjellet – Storfosna Ørland kommune
Versjon:		1.1
Dato		12.09.2019
Vedtatt		
Arkiv		
Prosjektleder		Berit Moen/Siri Vannebo
Prosjektansvarlig for tilakshaver		Hallgeir Grøntvedt
REVISJONSOVERSIKT:		
Rev.	Dato	Revisjonengjelder:
1.1	16.03.2020	Ajourføring av datoer knyttet til forventet behandling i Ørland kommune. Generell kvalitetssikring av planprogrammet.

INNHALDSFORTEGNELSE

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

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Bakgrunnen for utarbeidelse av planprogram for Fosenfjellet er at det er gjennomført oppstartsvarsling for et relativt stort boligområde, uten at området er forankret i kommuneplanens arealdel.

I regionalt planforum oktober 2018, fikk Ørland kommune signaler fra sektormyndighetene som tilsa at planprosessen burde starte med planprogram, samt at arealet til boligformål burde reduseres i forhold til opprinnelig ønske fra tiltakshaver. «Overskytende areal» legges inn som et innspill til neste revisjon av kommuneplanens arealdel. Videre skal ikke konsekvensene for område B22 som er eksisterende boligformål i gjeldende kommuneplanens arealdel vurderes nå. Det skal gjøres ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel.



Figur 1. Oversiktskart. Planområdet på Storfosna er markert med rød stjerne

1.2 Formål med planarbeidet

Formålet er å utvikle et attraktivt boligområde i støyfri sone i Ørland kommune som blir liggende nært tunnelåpning fra fastlandet (tunnel Garten – Storfosna). Dette vil gi et svært godt botilbud til befolkningen tilknyttet arbeidsmarkedet på Storfosna/Kråkvåg og hele Ørlandet for øvrig fordi reisetiden blir redusert ned til 15-20 minutter når tunnelen erstatter dagens ferje.

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 i Regionalt planforum 17.10.2018.

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

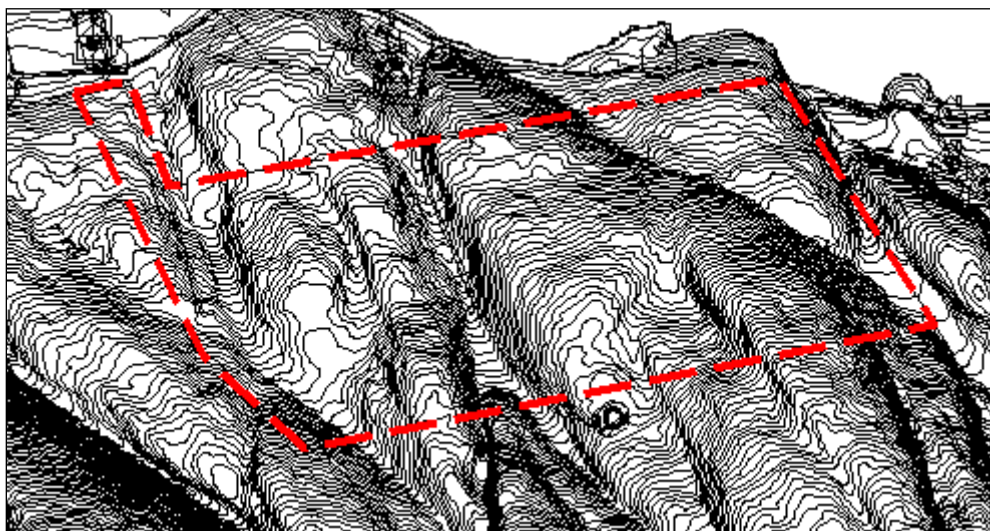
Det er dette referatet og samtalen vi fikk med sektormyndighetene den 17.10.2018, som er bakgrunnen for at vi nå fremmer et planprogram for et mindre areal i Fosenfjellet. Dette er en løsning som gir tiltakshaver mulighet til å starte planarbeidet slik at området kan være ferdig regulert og klart til gjennomføring når tunnelen er på plass, selv om revisjon av kommuneplanens arealdel for Storfosna foreløpig ikke er prioritert.

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 område B 22 vurdert fjernet ved neste revisjonen av kommuneplanens arealdel.

1.4 Planavgrensing



Figur 2. Planområdet beliggenhet på Storfosna



Figur 3: 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.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Statlige planretningslinjer for bolig, areal og transportplanlegging.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

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
12.09.2019	Kunngjøring av oppstart av planarbeid til naboer/berørte parter og sektormyndigheter, annonsering i avis. Høring av forslag til planprogram 12.09.-16.10.2019.

Tidspunkt	Aktivitet
25.10.2019	Forslag til planprogram sendt Ørland kommune for politisk behandling og fastsetting i kommunestyret.
Mars – april 2020	Politisk behandling i Ørland kommune.
Oktober 2020	Forslag til reguleringsplan inkl. konsekvensutredning sendes Ørland kommune for behandling og høring.
Desember 2020 – februar 2021	Førstegangs politisk behandling i Ørland kommune. Høring av planforslag og konsekvensutredning.
Mars 2021	Sluttbehandling og planvedtak i Ørland kommune.

2.3 Medvirkning

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

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

Neste formelle mulighet for medvirkning blir i høringsrunden etter førstegangs politisk behandling i Ørland kommune.

Ørland kommune har ikke stilt krav om særlige informasjonsmøter, men ved behov er det aktuelt å gjennomføre møter med naboer og/eller andre interesser.

2.4 Utredningsbehov i planprosessen

Hovedtema	Mulige problemstillinger	Plan-beskrivelse	KU	ROS	Presentasjon
Samfunns-sikkerhet og beredskap	Sikring i bratt terreng Klimatilpasning	X		X	Utredning i hht. NVEs sjekkliste
Landskapsbilde	Synlighet fra sjø - silhuett	X		X	Utredning inkl illustrasjoner i 3D
Naturressurser	Skrinn fastmark	X		X	Tema beskrivelsen
Naturmiljø	Naturmangfoldloven.	X	X	X	Konsekvens-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
Kulturmiljø og kulturminner	Arkeologer Bevaring av kulturmiljøet på Storfosna	X		X	Utredning av arkeologer

Hovedtema	Mulige problemstillinger	Plan- beskrivelse	KU	ROS	Presentasjon
Støy	Fra økt trafikk gjennom ny tunnel	X		X	Tema i beskrivelsen
Vannkvalitet i Vågen	Vurdering i henhold til Regional vannforvaltningsplan for vannregion Trøndelag 2016-2021 og vannforskriftens §§4-7	x		x	Tema i beskrivelsen, ses i sammenheng med prinsippløsning for VA.
Trafikk	Virkning av økt trafikk på Valveien og Munken. Vise hvordan myke trafikanter ivaretas fra området til sosial infrastruktur	x		x	Tema i beskrivelsen
Antall boliger	Behovsvurdering inkl vurdere utbyggingsrekkefølge av områder	x			Eget tema i beskrivelsen
Infrastruktur ramme-betingelser	Vurdere hvordan videreføring av dagens infrastruktur med ferge vil påvirke prosjektet	x			Eget tema i beskrivelsen
Teknisk infrastruktur	Prinsippløsning for VA følger planforslaget. Grovprosjektering av veg	X			Utredning Prinsippløsninger V/A Prinsippløsning 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. Skjemede lekeområder. Involvere barn og unge i prosessen. Vise hvordan universell utforming ivaretas eller hvor man legger til rette for dette.	X			Eget tema i beskrivelsen

3. Beskrivelse av planområdet

3.1 Landskap

Området ligger nordvendt i relativt skrått terreng.

3.1.2 Jordsmonn

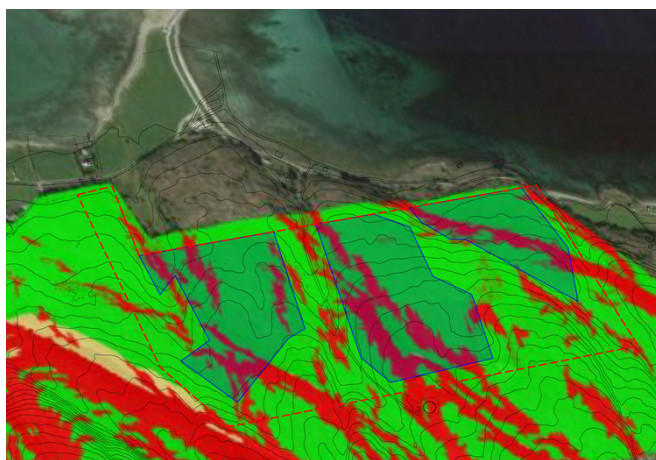
Området består av skrin fastmark og berører ikke fulldyrka mark, og det ligger utenfor 100-metersbeltet.



Figur 4. Jordsmonn

3.1.3 Tomteanalyse

Vi har gjennomført en innledende og enkel tomteanalyse av området Fosenfjellet. Tomteanalysen er gjennomført i Gemini terreng, og figuren under er en sammenstilling av tre separate analyser; sol/skygge, terrengformasjoner og mulig vindbelastning/eksponering. Analysen viser at store deler av området kan ha gode tomte kvaliteter (grønn farge) til boligbebyggelse. De røde områdene kan ha mindre god tomte kvalitet. I planarbeidet vil vi i utgangspunktet velge å legge boligområder og alle typer uteoppholdsområder til områder med god tomte kvalitet, og søke å legge f.eks. veger i områder med mindre god tomte kvalitet.



Figur 5: Tomte kvalitet

3.2 Arealbruk

Området brukes ikke i landbrukssammenheng i dag, men det er en tinglyst beiterett på Fosenfjellet. Ørland kommune har et høydebasseng like utenfor planområdet (i sør), samt veg opp til høydebassenget. Videre så er sjøområdene som omkranser Fosenfjellet og hele Storfosna kartlagt som et svært viktig friluftsområde, og de sørlige og vestlige delene av Fosenfjellet har samme status (GISLink 13.03.2020).

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 ivarettatt 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, avskriving/omdisponering og eller sikring 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 barnehage tilbudet,

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. Kort beskrivelse av planforslaget

Planforslaget skal inneholde område for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Man ønsker å få til en plan som inneholder arealer til boligbebyggelse. Innenfor ny reguleringsgrense er det ca. 100 daa bebyggbart areal, og innenfor disse områdene vil det være mulig å bygge 40 til 60 boenheter. Man tar sikte på å legge til rette for både store og små eneboliger og flerboligbygg. Området har gode bokvaliteter gjennom utsikt, solforhold



og nærhet til meget gode turområder både i selve Fosenfjellet og i strandsonen. Planen vil legge til rette for lett tilgang til de attraktive turområdene ved stisystem gjennom bebyggelsen og ut i disse områdene. Gjennomføring av planen vil være avhengig av etablering av tunnel mellom Garten og Storfosna til erstatning for dagens ferjeforbindelse. Man tar sikte på å styre gjennomføring av planen med rekkefølgebestemmelse knyttet til etablering av tunnel, samt styre rekkefølgen på utbygging av de ulike områdene i planen for å sikre at man startet utbyggingen i øst iht. innspill fra sektormyndighetene, samt sikre god sammenheng og økonomi i utbygging av infrastruktur og boliger.