

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	
	Kommunestyret	

DETALJREGULERINGSPLAN FOR MELDALSVEIEN, HÅRBEG - PLANID 5015201904 - ANDREGANGSBEHANDLING

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune egengodkjenner detaljreguleringsplan for Meldalsveien – Hårberg, PlanID 5015201904, med planbestemmelser sist revidert 24.08.2020 og plankart sist revidert 23.06.2020.

Ørland kommune opphever detaljreguleringsplan Hårberg, PlanID 161210001

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-11, 12-12 og 12-14.

Sakens bakgrunn og innhold

Planutvalget vedtok i møte 23.06.2020 å legge detaljreguleringsplan for Meldalsveien ut til høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget som nå foreligger til andregangsbehandling består av:

- Planbeskrivelse
- Plankart
- Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplanen er utarbeidet av Asplan Viak, på vegne av Forsvarsbygg. Hensikten med planen er å 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.

Endringer i de nasjonale trusselvurderingene har 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.

Forholdet til overordnede planer:

Planområdet omfatter areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål og LNF – formål.

Høringsuttalelser:

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden fra 26.06.2020 – 11.08.2020.

I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere med flere, til uttalelse.

Det har kommet inn uttalelser fra Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Trøndelag, Mattilsynet, Statens vegvesen og NVE. Det er i tillegg kommet inn merknader fra Hilde-Sofie Skjefstad Hoel. Uttalelser og Merknader er vedlagt i sin helhet.

Fylkeskommunen har, i sin uttalelse av 20. 08.2020, kommet med innspill og faglige råd om bestemmelser knyttet til kulturminner, kulturmiljø og landskapsvirkning, men konkludert med at reguleringsplan for Meldalsveien - Hårberg kan godkjennes under forutsetning av at det først foretas en arkeologisk utgravning av de berørte kulturminnene før tiltak etter planen realiseres.

Fylkesmannen har, i sin uttalelse av 24.07.2020, fremmet kommentarer og faglige råd vedrørende landbruksarealene innenfor planområdet. Hva gjelder kulturlandskap og SEFRAK – registrert bebyggelse har de sluttet seg til Trøndelag fylkeskommunes uttalelse til oppstartsvarsel om at byggene ikke bør tillates revet, og at flytting bør vurderes. Fylkesmannen har anført at Miljøoppfølgingsplanen (MOP) bør ha med henvisning til forskrift om fremmede organismer. Utover det overnevnte mente de at deres ansvarsområder er godt nok ivaretatt.

Mattilsynet har påpekt, i uttalelse av 04.08.2020, at det er viktig at det tas hensyn til eksisterende distribusjonsnett under etablering av veien.

Hilde-Sofie Skjefstad Hoel har kommet med kommentarer til innløsningsprosessen, herunder innløsning av fellesarealer og manglende tilbud om støytiltak for beboere i Meldalsveien. I tillegg har hun skrevet at Forsvaret har trukket det ytre perimeter lengre inn rundt flyplassen og at hun mener at forsvaret ikke har behov for Hårberg boligområde. Hun har ytret sin mening om at det ser rotete ut å la tre eiendommer bli igjen i området og mener at alle skulle blitt "tvangsinnløst", slik at ytre perimeter kan gå langs hovedveien hele veien. Skjefstad Hoel mener at folkehelseperspektivet ikke er ivaretatt.

Statens vegvesen og NVE har ingen innvendinger til planforslaget.

Det er fremmet følgende faglige råd til reguleringsplanen:

Trøndelag fylkeskommune:

Bestemmelser vedrørende bevaring av kulturmiljø bør justeres med følgende punkt:

- Bygninger som har lokal verneverdi skal ikke rives, men kan flyttes til områder utenfor rød støysone. Dersom husene ikke kan flyttes av bygningsteknisk årsaker eller innenfor et forsvarlig kost/nytte forhold, kan de omsøkes revet.*
- Tilstandsanalyse for vernede bygg bør utarbeides etter NS-EN 16096 for hele bygget, ikke kun for skader og momenter preget av forfall. Dette for å få dannet seg et helhetlig bilde av bygningskropp og bygningsdeler.*
- Tiltak ved verneverdig bebyggelse avklares med ansvarlig kulturminnefaglig myndighet.*

Fylkeskommunen gir faglig råd om at illustrasjonsplan også omfatter tilgrensende eiendommer, og vises fra tydelige og markante steder på Ørlandet for å vurdere visuell sjenanse av tiltaket. Som faglig råd foreslås det å sette inn maks byggehøyde i bestemmelsene.

Trøndelag fylkeskommune ber også om at følgende tekst tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

- Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 130798 (de deler som ligger innenfor planavgrensingen), 130799, 269963, 115565, 269957 og 270005. Kulturminnene skal markeres som bestemmelsesområde #1-6 i plankartet. Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.*
- Utgravingen kan utføres i etapper. Framdrift skal avtales nærmere mellom tiltakshaver og NTNU Vitenskapsmuseet.*

Dispensasjon fra den automatiske fredningen gjennom planvedtaket forutsetter at ovennevnte tekst innarbeides i reguleringsbestemmelsene. I motsatt fall varsler fylkeskommunen mulig innsigelse.

Fylkesmannen i Trøndelag:

Det bør tas inn reguleringsbestemmelse som sikrer drift av arealene innenfor flystasjonens areal som ikke berøres av utbyggingstiltak.

Asplan Viak har oppsummert og kommentert alle skriftlige høringsinnspill i eget vedlegg (vedlegg 5).

For nærmere beskrivelser av innhold og konsekvenser av planforslaget vises det til vedlagte plandokumenter.

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

For en vurdering av bakgrunn for reguleringsendring vises det til saksframlegg til første gangs behandling i vedlegg 13.

Det er i høringsperioden innkommet flere innspill til planforslaget. Alle innspill, råd og merknader er gjennomgått og vurdert av forslagsstiller og innarbeidet i planen der nødvendig, se vedlegg 5.

Faglige råd og innspill til endring av reguleringsbestemmelser fremmet av Trøndelag fylkeskommune er vurdert, og i stor grad imøtekommet i form av at planbestemmelse endres slik at de er i tråd med fylkeskommunens anbefaling. Tiltakshaver ønsker imidlertid ikke å etterkomme faglig råd om illustrasjonsplan og byggehøyder. Forsvarsbygg ønsker mest mulig enhetlige bestemmelser til arealbruken innenfor området, og vil derfor å videreføre bestemmelser som gjelder for øvrig del av flystasjonen. Det er påpekt at disse bestemmelsene har vært gjennom en grundig vurdering i flere instanser tidligere. De mener heller ikke at formulering om tiltak ved verneverdig bebyggelse er aktuelt. Bebyggelsen er forutsatt fjernet pga. tiltak som kommer i direkte konflikt med byggene.

Forslagsstiller foreslår at Fylkesmannens faglige råd om å ta inn en reguleringsbestemmelse som sikrer drift av landbruksarealene som ikke berøres av utbyggingstiltak ikke imøtekommes. Begrunnelsen er at Forsvaret i dag har etablert leieavtaler med drivere inne på flystasjonen som gjør at drift av jorda for jordbruksproduksjon opprettholdes der hvor dette er hensiktsmessig ut fra driftsmessige forhold, og det er ønskelig at tilsvarende leieavtaler inngås innenfor den delen av flystasjonen som er omfattet av dette planforslaget. De mener at det er et etablert system som på en god måte ivaretar ønske om landbruksdrift på driftsmessige egnede arealer. Samtidig er forsvarsbygg opptatt av at det er mest mulig enhetlige bestemmelser for arealbruken innenfor flystasjonen, og det er påpekt at gjeldende reguleringsbestemmelser for resterende del av flystasjonen var gjenstand for en omfattende prosess, herunder ble det også vurdert hvordan jordbruksdrifta på best mulig vis kunne ivaretas.

Forslagsstiller har svart ut merknad fra nabo Skjefstad Hoel, men uttalelsen medfører ikke forslag til endringer i planforslaget.

De faglige rådene og innspillene som forslagsstiller ikke ønsker å etterkomme er svart ut og begrunnet med saklige argumenter, og fremstår som velfunderte avgjørelser. Administrasjonen slutter seg til forslagsstillerens vurderinger.

Det har ikke kommet inn merknader til foreslått oppheving av gamle reguleringsplanen for område, detaljreguleringsplan Hårberg, PlanID 161210001.

Samlet vurdering:

Innspill og faglige råd som er fremmet av offentlige etater er forsøkt imøtekommet så langt det lar seg gjøre. Administrasjonen finner at planen er godt og grundig gjennomarbeidet, og av en slik kvalitet at den kan

legges fram til sluttbehandling. Det foreligger ingen varsler om innsigelse og kommunen kan egengodkjenne planen sånn som den foreligger.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor og ut fra en samlet vurdering, foreslår administrasjonen at detaljregulering for Meldalsveien – Hårberg vedtas og at tidligere reguleringsplan for Hårberg oppheves.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Reguleringsplan Meldalsveien_Hårberg_plankart revidert 2306
- 3 Meldalsveien Hårberg reguleringsbestemmelser_rev 240820
- 4 ROS-analyse
- 5 Forslagstillers kommentarer til uttalelser ved høring av planforslag
- 6 Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag - detaljreguleringsplan for Meldalsveien - Hårberg
- 7 Vedr. 201957869-9 - Fylkeskommunens uttalelse til høring og offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Meldalsveien, Hårberg - PlanID 5015201904. Ørland kommune
- 8 Uttalelse til høring og offentlig ettersyn- detaljregulering for Meldalsveien Hårberg-Plan ID 5015201904
- 9 NVEs uttalelse til offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Meldalsveien Hårberg - PlanID 5015201904
- 10 Tilbakemelding på høring og offentlig ettersyn - fylkesveg 6408 - detaljregulering for Meldalsveien - Hårberg - planID 5015201904
- 12 Ytterligere merknader til reguleringsplan
- 13 Særutskrift 5015201904 Detaljreguleringsplan Meldalsveien Hårberg - første gangsbehandling