

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



Innholdsfortegnelse

Aktører i prosjektet:	2
Hensikt:	2
Historikk	2
NY OPPSTART	3
Foreslått ny reguleringsgrense	3
Beskrivelse av planområdet og dagens bruk	3
Fosenfjellet boligområde	3
Tomteanalyse.....	4
Naturmangfold / samfunnssikkerhet og kulturminner	4
Forhold til overordnede planer	5
Forslag til arealbruk innenfor reguleringsområdet.	5
Veg, vann og avløp.....	6
Berørte parter og medvirkning	6
Analysen og utredninger som skal gjennomføres.....	6
Vedleggsliste:	6

Aktører i prosjektet:

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 i reguleringsplanprosessen.

Hensikt:

Hensikten er å utvikle et boligområde i støyfri sone, nær den nye tunnelåpningen fra fastlandet, og gjøre dette til et attraktivt boligområde, både for befolkningen på Storfosna/Kråkvåg og Ørlandet forøvrig.

Planarbeidet inneholder løsning for nytt boligområde på Fosenfjellet som er redusert i tråd med samhandlingsmøtet med sektormyndigheter den 17.10.2018. De fjernede områdene på Fosenfjellet og B22 vil bli lagt inn som innspill i kommuneplanarbeidet, B22 som ønsket fjernet og de andre som nye.

Vi ønsker på denne måten å videreutvikle kommuneplanens intensjon om et nytt boligområde på Storfosna.



Vedlegg 2 - Oversiktskart

Historikk

Det har vært gjennomført noen uformelle møter mellom Ørland kommune og tiltakshavers rådgivere. Der ble det anbefalt å starte reguleringsprosessen med en forespørselssak:

- Forespørselssaken ble levert og datert 01.02.2018
- Den ble saksbehandlet og behandlet i planutvalget den 14.03.2018

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.

- Opplastingsmøtet ble avholdt den 17.04.2018

For å sikre at det avsatte boligområdet innenfor samme eiendom - kommuneplanens arealdel - B 22 blir endret tilbake til LNFR parallelt med reguleringen av nytt boligområde på Fosenfjellet - tas området B 22 inn i reguleringsplanen.

Det kom negative tilbakemeldinger fra fylkesmannen og fylkeskommunen på oppstartsvareselet.

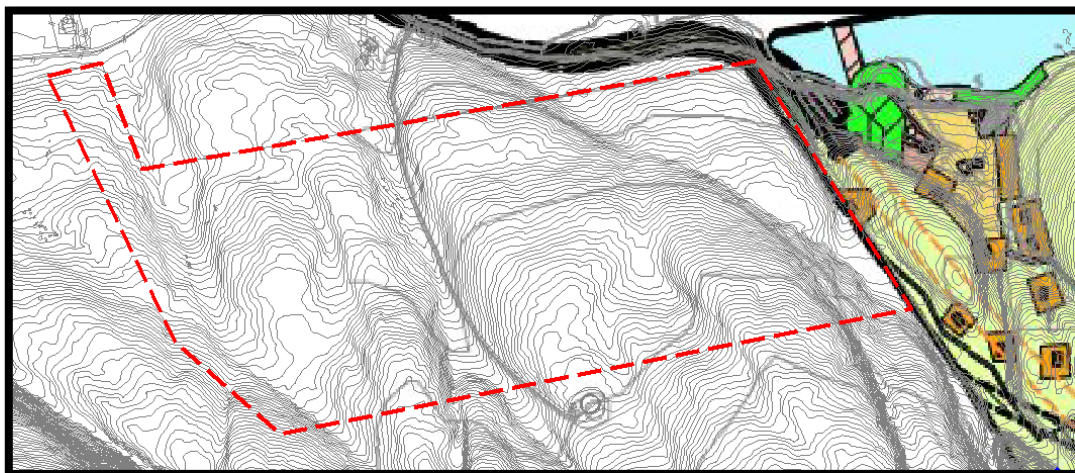
NY OPPSTART

Det ble 17.10.2018 avholdt samrådsmøte hos planforumet i Trøndelag (vedlegg 3).

I tråd med de råd vi fikk der, ble det avholdt nytt oppstartsmøte den 29.03.2019 (vedlegg 4).

Foreslått ny reguleringsgrense

Området inneholder maks. 100 daa med bebyggbare arealer, men reguleringsgrensen sikrer vegger og turvegtraseer gjennom nye boligområder.

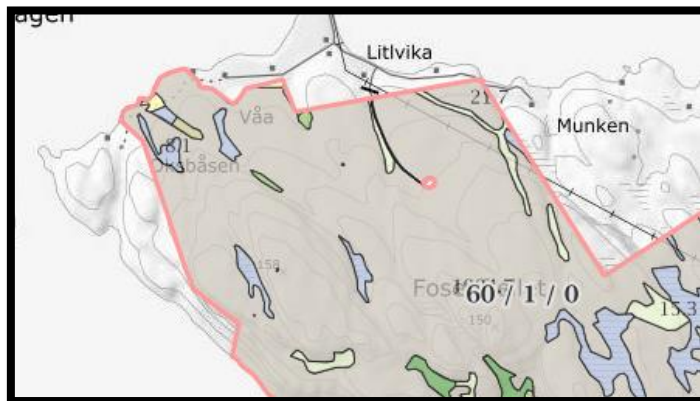


Beskrivelse av planområdet og dagens bruk

Fosenfjellet boligområde

Jordkvalitet

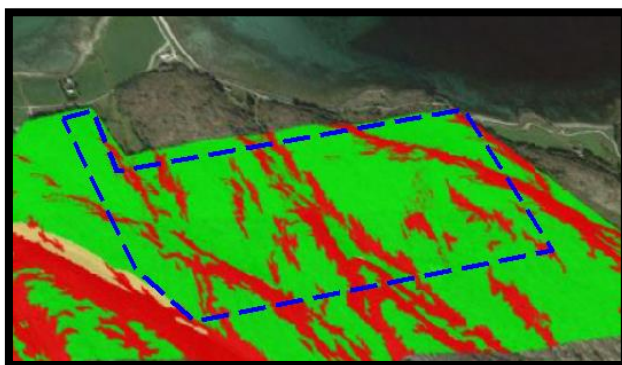
Området består av skinn fastmark og berører ikke fulldyrka mark, og det ligger utenfor 100-metersbeltet.



JORDKVALITET

Tomteanalyse

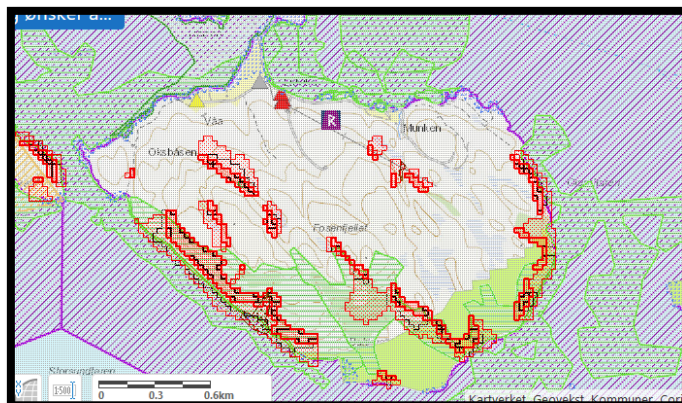
Vi har gjennomført en tomteanalyse av området Fosenfjellet. Tomteanalysen tar hensyn til sol / skygge, terrengformasjoner og mulig vindbelastning. Analysen viser at store deler av området er godt egnet (grønn farge) til boligbebyggelse.



TOMTEKVAITET

Naturmangfold / samfunnsikkerhet og kulturminner

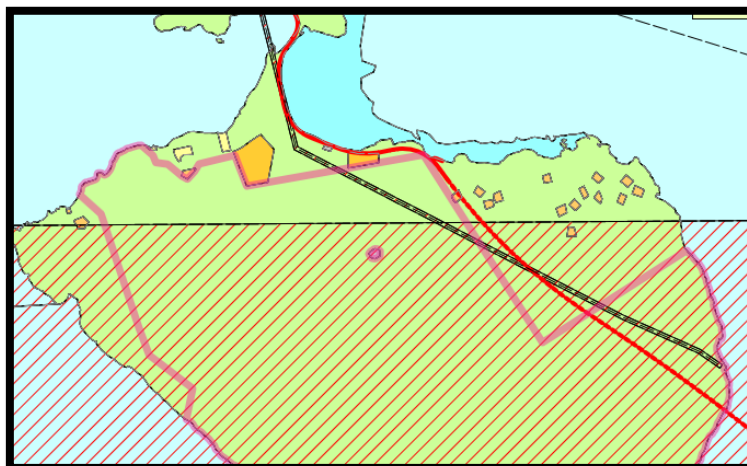
Det er gjort en systematisk gjennomgang av alle tilgjengelige baser og det er ikke funnet vesentlige problemstillinger knyttet til dette området.



NATURMANGFOLD / SAMFUNNSIKKERHET OG KULTURMINNER

Forhold til overordnede planer

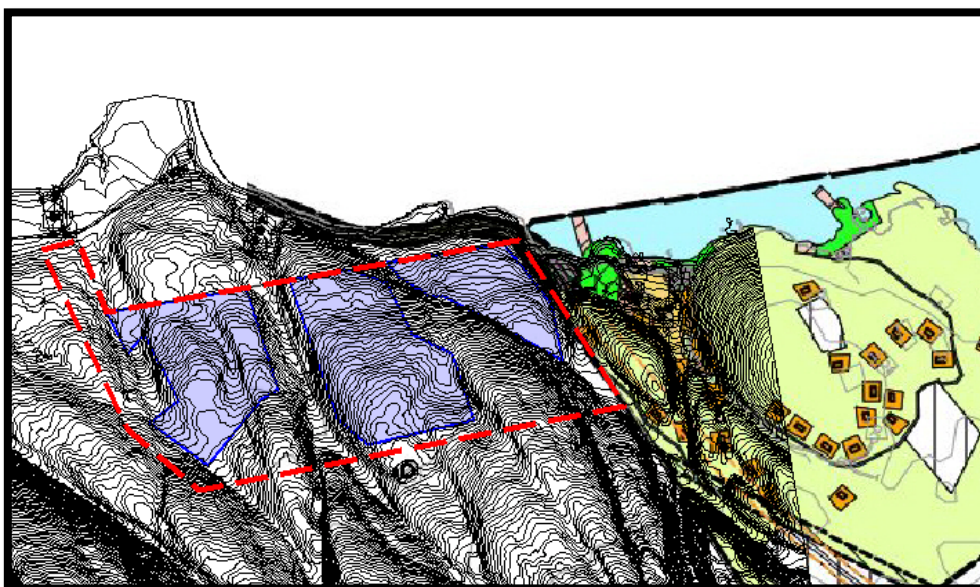
Områdene man ønsker regulert er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Fosenfjellet er regulert til LNFR og ønskes endret til boligområde.



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. Innenfor ny reguleringsgrense er det ca. 100 daa bebyggbart areal, og innenfor disse områdene vil det være mulig å bygge 40 til 60 boenheter.
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.



MULIGE BEBYGGELSESOMRÅDER

Veg, vann og avløp

Det er i oppstartsmøtet gitt krav om løsninger knyttet til veg, vann og avløp.

Vedlegg 4 Referat fra oppstartsmøtet – punkt 14

Berørte parter og medvirkning

Det legges opp til medvirkning etter kravene i plan- og bygningsloven. I tillegg ønsker vi et nært samarbeid både med Ørland kommune, naboer og grunneiere som blir berørt av planforslaget. Naboer og sektormyndigheter blir varslet om oppstart av arbeidet med planprogram og reguleringsplan og kan komme med tilbakemeldinger og merknader. Oppstart blir også kunngjort i Fosna-folket, samt hjemmesiden til Ørland kommune og til Kystplan AS.






Sektormyndigheter som varsles oppstart er:

Sektormyndighet
Trøndelag fylkeskommune
Fylkesmannen i Trøndelag
Statens vegvesen
NVE
Kystverket
Fosenkraft AS
Telenor kabelnett
Forum for natur og friluftsliv
Norsk ornitologisk forening
Fosen naturvernforening

Analyser og utredninger som skal gjennomføres.

De vil følge godkjent planprogram – Vedlegg 1– Forslag til planprogram

Vedleggsliste:

 Vedlegg 1- Forslag til planprogram	30.08.2019 09.41	Microsoft Word-d...	1 965 kB
 Vedlegg 2 Oversiktskart Fosenfjellet bolig...	30.08.2019 08.27	JPG-fil	38 kB
 Vedlegg 3 - Referat samrådsmøte	30.08.2019 08.41	Microsoft Word-d...	17 kB
 Vedlegg 4 Referat fra oppstartsmøte, Fos...	24.04.2018 08.51	Adobe Acrobat D...	667 kB
 Vedlegg 5 - Ny reguleringsgrense	30.08.2019 09.01	JPG-fil	225 kB



Vedleggene er tilgjengelig på Ørland kommune sine hjemmesider og under kunngjøringer på Kystplan AS sine hjemmesider www.kystplan.no

Spørsmål til planarbeidet stilles til

Berit Moen – Planlegger

Telefon 93460021 eller epost: berit@kystplan.no

Innspill må leveres skriftlig til:

Kystplan AS

Storhaugveien 8

7240 HITRA

Eller

berit@kystplan.no

FRIST FOR LEVERING AV TILBAKEMELDING 16.10.2019.

Brekstad 12.09.2019

Vennlig hilsen

Berit Moen

Planlegger /prosjektansvarlig

Kystplan AS.