



Kystplan as
Storhaugveien 8
7240 HITRA

Vår dato: 20.08.2018
Vår ref.: 2018/13055

Deres dato: 27.06.2018
Deres ref.:

Fylkesmannens uttalelse til oppstartsvarsel - reguleringsplan for Fosenfjellet boligområde - Storfosna - inkl. boligområde B22 i kommuneplanens arealdel - Ørland kommune

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

Landbruk

Gjennom det forestående planarbeidet ønsker grunneier/tiltakshaver å få vurdert muligheten for å «ta ut» område B22 som ble avsatt til framtidig boligbygging i arealdelen på Storfosna, og i stedet regulere et nytt område på Fosenfjellet til boligformål.

Området på Fosenfjellet består av skrin fastmark og berører ikke fulldyrka jord. Område B22 som ønskes «tatt ut» består i hovedsak av høgbonitets skogmark og ligger nær dyrka mark.

Sett ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser, som ofte blir et tema ved boligbygging på Ørlandet, har Fylkesmannen ingen innvendinger til denne eventuelle omprioriteringen. Det framgår at det skal planlegges for både store og små eneboliger, samt flerboligbygg, og vi vil understreke at planarbeidet også her må vektlegge, samt sikre en god og arealeffektiv utnytting. Videre er vi opptatt av at planarbeidet utreder landskapshensyn, og at dette vektlegges ved valg av plangrep og planløsninger.

Klima og miljø

Behov og lokalisering:

Ut fra hensynet til landskap, statlige planretningslinjer for bolig-, areal og transportplanlegging og hensynet til verdiene i 100-meterbeltet langs sjø er Fylkesmannen skeptisk til regulering av et boligområde på dette stedet. Det er forståelse for behovet fra Ørland kommune for å kunne tilby noe areal til boligbygging også på Storfosna, og har støttet de prioriteringene som er tatt inn i gjeldende kommuneplanens arealdel. Område B22 i kommuneplanen ligger i tilknytning til eksisterende infrastruktur, nært butikk og det er bygninger i området fra tidligere. Fosenfjellet boligområde vil åpne et urørt område for inngrep, og det er ikke utbygd

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer
fmltpost@fylkesmannen.no

Besøksadresse:
Steinkjer: Strandveien 38
Trondheim: Prinsensgt 1
www.fylkesmannen.no/trondelag

Telefon:
74 16 80 00
Org.nr.:
974 764 350

Saksbehandler:
Tor Sæther
Telefon:
73 19 92 82

infrastruktur i dette området i dag. Det er fortsatt uavklart når fastlandsforbindelsen vil bli gjennomført og det slik sett vil være veiadkomst til området.

Fylkesmannen er skeptisk til flyttingen av areal for boligformål fra tidligere B22 til ny lokalisering som foreslått. Det må gis en overordnet, kommuneplanmessig vurdering av behov for nye boliger på Storfosna og om planområdet er riktig lokalisering av slik bebyggelse.

Dersom det likevel gås videre med planleggingen, må følgende hensyn vurderes:

Som miljømyndighet vil ivaretagelse av klima, naturmangfold, strandsone, landskap og friluftsinnteresser være sentrale tema i arealforvaltningen. Problematikk knyttet til forurensning i form av støv, støy og forurensning i grunnen er også viktige for miljøtema. Fylkesmannen viser til at naturmangfoldloven fremhever behovet for kunnskapsgrunnlag og for vektlegging av føre-var-prinsippet ved offentlige beslutninger. Behovet for kunnskap er også bakgrunnen for at det i plan- og bygningsloven kreves at det skal utarbeides planprogram og konsekvensutredninger for alle større utbyggingstiltak. Kunnskap om tiltakets omfang og konsekvenser gir et godt beslutningsgrunnlag og gjør at den offentlige forvaltningen kan forvalte ressurser og samfunn på en mest mulig bærekraftig måte.

Lokalisering og høy arealutnyttelse:

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (BATP) skal legges til grunn for planlegging og utøvelse av myndighet etter plan- og bygningsloven. Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer.

Målet med retningslinjen er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

Med det presset det er på areal i Ørland kommune, er det viktig at det legges vekt på høy arealutnytting.

Strandsone:

I plan- og bygningslovens § 1.8 fremheves det spesielt at det i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag, skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. For allmennheten er 100-metersbeltet et viktig rekreasjonsområde, både fra land- og sjøsiden. De sjønære landarealene er også viktige leveområder for en rekke plante- og dyrearter, i tillegg til at de ofte har spesielle landskapsmessige verdier. Det må legges vekt på å ivareta verdiene i strandsonen i det videre planarbeidet.

Landskap:

Planområdet grenser inn mot Fosenfjellet og vil være svært eksponert i landskapet. Det må tas landskapsmessige hensyn ved lokaliseringen av boliger og tilhørende infrastruktur.

Barn og unge

Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Her gjøres rede for ulike krav til den kommunale planleggingsprosessen og krav til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Bl.a. tydeliggjøres krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

Ved detaljregulering er det viktig å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema. Ved omfattende regulerings- og utbyggingsplaner vil det i stilles særlige krav til en helhetlig og langsiktig plan som tar høyde for utviklingsmuligheter i forhold til arealdisponering. Fylkesmannen forventer at retningslinjene legges til grunn i det videre planarbeidet.

Barn har rett til å bli hørt og si sin mening i alt som vedrører det og barnets meninger skal tillegges vekt. Fylkesmannen minner om Barnekonvensjonen artikkel 12, og oppfordrer til å involvere barn og unge i å bli hørt og å kunne medvirke gjennom planarbeidet. Likeså at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn i alle handlinger som berører barn.

Helse og omsorg

Strandsonen og sjønære områder er mange steder viktige for rekreasjon og aktivitet. Ved utbygging av boliger er det fare for privatisering som forhindrer allmennhetens tilgang. Det fremgår av referatet fra oppstartsmøtet at dette skal utredes. Det er også vist til støy som tema. Dels brukes fravær av støy som begrunnelse for valget av utbyggingsområde. Dette er positivt, særlig med tanke på de støyutfordringer som ellers finnes i kommunen. Likevel er det, som nevnt i oppstartsvarselet, grunn til å gi muligheten for støy fra tunnelåpning oppmerksomhet. Slik støy får ofte en annen karakter enn vanlig trafikkstøy og kan oppleves som mer plagsom.

Når planforslaget kommer til offentlig høring, bør det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort. Beboerne må sikres helsefremmende boforhold og at de ikke utsettes for helseskadelige miljøpåvirkninger. Planforslaget må videre ivareta tema som trafikk sikkerhet, tilrettelegging for de myke trafikantene og tilgang til områder for lek, rekreasjon, idrett og sosiale møteplasser tilpasset ulike aldersgrupper.

Universell utforming er en nasjonal strategi som har som mål å gjøre samfunnet best mulig tilrettelagt og tilgjengelig for alle, uansett livsfase eller fysiske forutsetninger. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og

bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene.

Samfunnssikkerhet

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin nye veileder fra 2017; "[Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#)". Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekkliste uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse.

ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede [klimaprofiler](#) for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen.

Den aktuelle planen befinner seg i et område som potensielt kan bli berørt av stormflo og havnivåstigning. I henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 kan grunn bare bebygges dersom det kan dokumenteres at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av naturforhold. Dette gjelder blant annet ved bygging, fradeling og ved bruksendring. Dersom bygningens plassering i forhold til sjø kan få betydning fra for eksempel stormflo må dette vurderes.

For oppdaterte tall på stormflo og havnivåstigning viser vi til ny veileder på havnivåstigning og stormflo utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Vi viser videre til veiledning til Teknisk forskrift (TEK 17), kapittel 7 redegjøres det for betydningen av klimaendringer med nærmere bestemmelser i forhold til naturpåkjenninger.

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Fylkesmannen vil påpeke at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til PBL § 4-3.

Vi gjør videre oppmerksom på at for planområder under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. For oppfølging av eventuelle fareområder viser vi til Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), sektormyndighet på skred og flom.

Videre arbeid

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Fylkesmannen ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Fylkesmannen oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette.

Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no.

- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Fylkesmannens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: plantrondelag@kartverket.no

Med hilsen

Alf Petter Tenfjord (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Terje Domaas – 73 19 92 22

Landbruk: Anne Berit Lein – 74 16 82 09

Samfunnssikkerhet: Ingrid Margrethe Wedø – 74 16 81 76

Oppvekst og velferd: Margareth Halle – 74 16 83 79

Helse og omsorg: Frode Engtrø – 73 19 93 18

Kopi til:

Ørland kommune	Postboks 401	7129	BREKSTAD
Trøndelag fylkeskommune	Fylkets hus, Postboks 2560	7735	STEINKJER