



Indre Fosen kommune
Rådhusveien 13
7100 RISSA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Thomas Møller, 74 16 81 26

Høringsuttalelse til reguleringsplan for Ramsvikhaugen hytteområde - Indre Fosen kommune

Fylkesmannen har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Under følger innspill til planen på Fylkesmannens ulike fagområder:

Overordnede føringer

Hensikten med planarbeidet er å utvide eksisterende plan med nye tomter til fritidsbebyggelse. Ramsvikhaugen ligger ca. 2 km fra Råkvåg sentrum. Området er i kommuneplanen delvis lagt ut til fritidsboliger.

Landbruk

Fortetting av eksisterende hytteområder er i utgangspunktet positivt, og denne planen vil ikke få særlig konsekvenser for landbruket. Vi har derfor ingen merknader.

Reindrift

Omsøkte område for hyttefelt ligger i ytterkanten av Fovsen Njaarke sijtes (Fosen reinbeitedistrikt) sine vinterbeiter. Da det ligger i ytterkanten av distriktet, og i et til dels utbygd område vil det ikke medføre større negative konsekvenser for reindrifta. Skulle det derimot økes på med tiltak som vil medføre betydelig mer aktivitet i fjellområdene ber vi kommunen ta stilling til det, og vurdere om tidsbegrensninger for eventuelle tiltak kan settes i samråd med reinbeitedistriktet.

Klima og miljø

Området er i kommuneplanens arealdel delvis avsatt til fritidsbebyggelse og det er i forslag til reguleringsplan regulert inn 15 hyttetomter, innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

Landskap:

I vår uttalelse til varsel om oppstart ble landskapshensynet og inngrep i 100-metersbeltet langs sjøen trukket frem som viktige tema i den videre planprosessen. Miljøverndepartementets veileder T-1450 om planlegging av fritidsbebyggelse, legger til grunn at det skal søkes planløsninger i og rundt hytteområder som opprettholder landskapets kvaliteter med tanke på natur, kulturmiljø og estetikk.



Området preges av tynt jorddekke og det kan bli behov for å sprengre ut og gjennomføre større terrenginngrep for å etablere adkomstveger og tomter. Dette medfører irreversible inngrep i terrenget og bestemmelsene vil ikke hindre at det etableres høye skjæringer ved en slik utbygging. Vegetasjon vil kunne dempe inntrykket noe, men når det planlegges såpass tett bebyggelse med vegadkomst i denne typen terreng, kan terrenginngrep i form av skjæringer e.l. bli dominerende. Vi minner om at planer skal ivareta landskapshensynet. Dette gjelder særlig innenfor 100-metersbeltet som skal forvaltes strengt, men også for åpne områder med nærhet til sjø, slik som her. Planområdet, som ligger på en høyde ved sjøen, gjør at ny bebyggelse fort vil bli synlig fra store avstander. Høyeste punkt på Ramsvikhaugen er kote 44 m.o.h. og høyeste bygg tillates til kote 48,5 m.o.h. Etter vår vurdering vil dette gi god utsikt for enkelttomtene, men potensielt påvirke landskapsverdien negativt for en langt større brukergruppe. Bebyggelsen bør ha lavere tillatt byggehøyde oppover i terrenget, slik at den ikke overstiger det høyeste punktet på haugen, og det bør søkes formkrav som legger opp til mer skånsom bebyggelse enn det bestemmelsene gjør i dag. Naturlige landskapsformasjoner som koller og forhøyninger bør søkes bevart.

Det er i bestemmelsene definert maksimal tillatt mønehøyde etter kotehøyde på hver enkelt tomt, hvilket er positivt, men dette forutsetter bruk av saltak. Bestemmelsene legger ikke begrensninger på taktype og det er ikke definert maksimalt tillatt gesimshøyde ved bruk av for eksempel flate tak eller pulttak. Det er heller ikke definert krav til høyeste tillatte fasade i den sammenhengen, noe som kan ha negativ betydning for landskapet. I områder som F1-F3 vil dette kunne bli problematisk og lite forutsigbart, ettersom høydeforskjellen på disse tomtene er stor (10-15 meter). Planbeskrivelsen gjør rede for at tomtene F1 – F3 skal etableres med 40% BYA på 1 – 1,5 daa store tomter med gulv på kote 27 m.o.h, men laveste gulvnivå er ikke sikret i bestemmelsene. Bestemmelsene sier kun at mønehøyden ikke tillates over kote 31 m.o.h. Slik planen er utformet i dag legger man dermed opp til at det kan etableres svært dominerende bebyggelse i området. Vi anbefaler derfor kommunen å foreta en ny vurdering av byggehøydene innenfor planområdet og definere bestemmelser om høyeste tillatte fasade.

Bygge- og anleggsfasen

Planområdet ligger i et etablert boligområde. Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. Støy og støv fra bygge- og anleggsdrift kan være utfordrende å håndtere. Fylkesmannen viser her til at både T-1442/2016 og T-1520 har egne kapitler som omhandler bygge- og anleggsdrift. Fylkesmannen ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442/2016 legges til grunn i det videre arbeidet og at kommunen påser at dette sikres i bestemmelsene før vedtak av reguleringsplanen.

Samfunnssikkerhet

Det foreligger en enkel ROS-analyse i planforslaget. Fylkesmannen påpeker at analysen med fordel kunne henvist til kilder og gjennomførte undersøkelser der dette er aktuelt. Dette ville styrket analysen.

Som nevnt i vår uttalelse til oppstartsvarelet skal analysen ikke bare vurdere om arealet er egnet til utbyggingsformål, jfr. plan- og bygningsloven § 4-3, men også vurdere hvordan fremtidige klimaendringer vil kunne påvirke området. Vi kan for eksempel ikke se at det er vurdert eventuelle utfordringer knyttet til ekstremvær, som eksempelvis økt nedbør og vind. Selv om disse



utfordringene kanskje ikke er spesielt store i dag, er en viktig del av ROS-analysen og ta høyde for utfordringer som kan oppstå frem i tid. Vi viser igjen til klimatilpasning.no og NVE sine veiledere. Klimaprofilene som er utarbeidet for alle fylker kan også være aktuelle for arbeidet.

Fylkesmannen påpeker imidlertid at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

Fylkesmannen har ut i fra sine øvrige fagområder ingen ytterligere merknader til planforslaget.

Fylkesmannens konklusjon

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Det bør legges inn bestemmelser som sikrer hensynet til støy og støv i anleggsfasen.
2. Det bør gjøres en nærmere vurdering hvordan planen påvirker landskapsbildet og behovet for terrenginngrep. Det bør videre sikres i bestemmelsene tydeligere krav til bebyggelsens utforming med vekt på landskapstilpasning. Deriblant høyeste tillatte fasade, taktype, bevaring av landskapsformasjoner etc.

Med hilsen

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

Thomas Møller
Seniorrådgiver
Samordning

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Kommunal og justis: Thomas Møller – 74 16 81 26

Klima og miljø: Håvard Kvernmo – 74 16 81 37

Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

Samfunnssikkerhet: Ingrid Wedø – 74 16 81 76

Oppvekst og velferd: Margareth Halle – 74 16 83 79

Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 82 14

Reindrift: Risten-Marja Inga – 74 13 80 53

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER