



Indre Fosen kommune
Rådhusveien 13
7100 RISSA

Fraråding - dispensasjon fra kommuneplan - oppføring av tilbygg til eksisterende næringsbygg og etablering av ny lokalvei - Teglverksveien 128 - Indre Fosen 179/9 - 17/9 - 17/35 og 17/60

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse.

Innledningsvis ønsker Fylkesmannen å presisere at arealplanen stiller krav om å utarbeide reguleringsplan. I tillegg er kravet om å utarbeide reguleringsplan for «større bygge- og anleggstiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn» hjemlet i en egen bestemmelse i plan- og bygningsloven § 12-1. Det er ikke kun størrelsen på tiltaket som utløser dette kravet, men konsekvensene tiltaket kan medføre.

Krav om å utarbeide reguleringsplan foreligger når tiltaket i seg selv eller konsekvensene av tiltaket vil medføre vesentlige endringer i det bestående miljø.

Som det fremgår av fagavdelingenes uttalelse under, er det klart at det her er behov for å avklare flere forhold på en mer grundig måte – noe som utarbeiding av reguleringsplan ivaretar.

Landbruk

Utbyggingsområdet er på ca. 6 daa, og ca. 2 daa av dette består av fulldyrka jord. Arealet er imidlertid avsatt til fremtidig forretning i kommuneplanens arealdel, delplan Stadsbygd.

SPR-BATP sier at det i tettstedsområder bør legges særlig vekt på høy arealutnyttelse. Dette vil bidra til å redusere presset mot omkringliggende landbruksområder i et langsiktig perspektiv. Kontorer og leiligheter i 2. etasje på butikksenteret bidrar til høyere utnyttelse. I dag er det 30 tilgjengelige parkeringsplasser, noe som er tilstrekkelig. Etter utbygging vil det bli 50 tilgjengelige parkeringsplasser på bakken, samt 6 % reserverte plasser for bevegelseshemmede. I slike tettstedsområder bør parkering søkes lagt under bakkenivå, slik at man kan prioritere arealet over bakken til andre formål. Vi har **faglig råd** til kommunen om å vurdere å stille vilkår om parkeringskjeller og fastsette en øvre grense for antall parkeringsplasser tillatt på bakkeplan.



For øvrig slutter vi oss til de som peker på at i denne saken bør kommunen kreve at det utarbeides reguleringsplan.

Helse og omsorg og Klima og miljø

Tiltaket innebærer at det skal etableres bygning for kombinert næringsvirksomhet, boliger og ny lokalveg. Arealet er i KDP for Stadsbygd avsatt til eksisterende og fremtidig forretningsformål med muligheter for etablering av kontor, reiseliv og industri. Det er i KDP Stadsbygd knyttet krav til reguleringsplan før igangsetting av tiltak.

Nasjonale forventinger til kommunal og regional planlegging har fokus på fortetting med kvalitet. Det innebærer at det skal legges til rette for god bokvalitet som er helsefremmende, legger til rette for stedsutvikling, og som er bærekraftig både med tanke på sosial bærekraft og klima og miljø. I tråd med statlige normer og retningslinjer skal hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt jf. SPR-BATP.

Sentrale tema som skal være utredet og avklart er luft- og støyforurensning, vurdering av parkeringsdekning og sikring av antall sykkelparkeringsplasser, trafikk sikkerhet, samt tilgang til gode universelt tilrettelagte uteoppholdsarealer med sosiale møteplasser. Planskissen viser ingen uteoppholdsplasser for lek og opphold for beboere i alle aldersgrupper og trafikk sikker adkomst til tilgrensende gangvegssystem. Uteareal er kun prioritert til parkeringsplasser og vegformål.

Arealet ligger i gul støy sone fra vegtrafikk. Støy er et plantema som skal være avklart i tidlig planprosess og skal ivaretas i alle plansaker. Søknaden om dispensasjon omhandler ikke støy som tema.

Samlet vurdert er tiltaket av så omfattende karakter og fremstår som mangelfullt med tanke på kartlegging og ivaretagelse av viktige tema for miljø og folkehelse. Tiltakets omfang og vesentlige betydning for beboernes bokvalitet knyttet til utfordringer med støy og støv, leke- og oppvekstområde, uteområder og trafikk sikkerhet for myke trafikanter, tilsier at tiltaket krever avklaring gjennom reguleringsplanlegging. Med bakgrunn i overstående **fraråder** Fylkesmannen dispensasjon og råder kommunen til å fastholde plankravet i tråd med bestemmelsene til KDP Stadsbygd.

Fylkesmannen ber om på bli orientert om vedtak i saken og vil vurdere påklage dersom dispensasjon gis.

Samfunnssikkerhet

Fylkesmannen er av den oppfatning at det er uheldig at et tiltak på denne størrelsen gjennomføres uten reguleringsplan. Ved regulering må det gjennomføres en ROS-analyse i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3, som belyser eventuell sårbarhet og risiko i planområdet, og de omkringliggende områdene. På denne måten ivaretas samfunnssikkerheten.



Fylkesmannens **faglige råd** er at det omsøkte tiltaket reguleres. Dersom kommunen likevel velger å dispensere, forutsetter vi at det stilles krav til dispensasjonen om geoteknisk vurdering. Fylkesmannen viser til pbl § 28-1 som sier at grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Området ligger under marin grense og i nærheten av kvikkleirefaresone 937, Storaunet-Skei med høy faregrad. Kvikkleire kan forekomme utenfor kartlagte områder, og det er derfor viktig å ivareta sikkerheten i området.

Tilgang for nødetater og dimensjonering av slokkevann etc. må også sikres i henhold til TEK17.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Ved spørsmål til Fylkesmannens uttalelse ta kontakt med den aktuelle saksbehandler i fagavdeling, se oversikt nedenfor.

Med hilsen

Trude Mathisen (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Anne Waagø-Hansen
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: John Haugen – 74 16 81 95

Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

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

Samfunnssikkerhet: Isabell Engvik Lykke – 73 19 92 24

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER