



Fylkesmannen i Trøndelag

Trööndelagen fylhkenålma

Vår dato:

17.08.2020

Vår ref:

2020/6960

Deres dato:

08.06.2020

Deres ref:

2018/964

Indre Fosen kommune

Rådhusveien 13

7100 RISSA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Thomas Møller, 74 16 81 26

Høringsuttalelse til områderegulering for Rissa sentrum - Indre Fosen kommune

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

Landbruk

Målet med planarbeidet er å styrke Rissa som et aktivt og kraftfullt kommunesenter for bosetting, næring, handel og opplevelser. Planen er ryddig og leservennlig, og den historiske utviklingen av området beskrives på en god måte. Planen kunne vært enda bedre på å få fram hva som er de nye arealdisponeringene i forhold til det som er planavklart tidligere. I tillegg hadde det vært en fordel om benevnelsene på områdene hadde større fonter på kartet, slik at man slapp å zoome seg inn for å finne ut hvor områdene er. Sentrumsplanen skal ifølge planbeskrivelsen vare i minimum 12 år. Arbeid med ny felles arealdel for hele Indre Fosen kommune er under utarbeidelse. Det jobbes også med å lage ny felles landbruksplan for Indre Fosen. Det er viktig å se denne planen i sammenheng med disse.

Planområdet areal dekker ca. 900 daa. Bebyggelsen i sentrum ligger i stor grad på tidligere dyrkajord, jf. planbeskrivelsen. Fra 2010 frem til i dag har sentrum spredt seg utover, på begge sider av fylkesvegen og oppover mot Åsly. Tettstedet rammes inn av jordbruksjord i vest og øst, bebyggelse i nord, og Botn i sør. Jordbruket er spesielt viktig for landskapsopplevelsen, fordi det skaper iøynefallende kontraster mellom naturlandskap, innmark og tunmiljø. Selve sentrum i Rissa preges av harde og grå flater (veg/veganlegg, parkeringsplass). Vi slutter oss til Klima- og miljøavdelingen, som uttaler seg positivt til at planforslaget har innført normer for parkeringsdekning både for bil og sykkel.

Planen omtaler landbruksjord som en svært verdifull naturressurs å ta vare på. Det står at omregulering av jordbruksareal er forsøkt holdt på et minimum. Vi savner tall for hvor mye dyrka jord som omdisponeres med denne planen. Høy arealutnyttelse blir nevnt som et element i planleggingen i forbindelse med å ivareta viktige verdier og legge til rette for et levende sentrum. Gjennom reguleringsbestemmelsene er det lagt til rette for fortetting og parkering under bakken.

E-postadresse:
fmtlpost@fylkesmannen.no
Sikker melding:
www.fylkesmannen.no/melding

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer

Besøksadresse:
Strandveien 38, Steinkjer
Prinsens gt. 1, Trondheim

Telefon: 74 16 80 00
www.fylkesmannen.no/tl

Org.nr. 974 764 350



Siden dette er kommunesenteret har vi **faglig råd** om å legge til rette for parkeringskjeller for større deler av sentrum enn det foreslåtte bestemmelser gjør.

Boligområde B, Årnset sør

Det er stor etterspørsel etter boligareal sentralt i Rissa. Området Årnset sør er det eneste boligområdet som gir mulighet til etablering av alle typer boenheter, fra eneboliger til rekkehus og leiligheter. Øvrige nye boliger innenfor planen følger av fortetting av eksisterende boområder, med tyngdepunkt på rekkehus, to-/fire-mannsboliger og leiligheter.

På grunn av nærhet til sentrum, og som et avbøtende tiltak, skal boligtettheten ifølge planbeskrivelsen være relativt stor for dette boligområdet; 2,5 bolig per daa. Området er på ca. 33 daa og består av skog på middels bonitet. I beregningen av tettheten er det trukket fra 2 daa til etablering av infrastruktur/veg, samt 3 daa til felles uteoppholdsareal. Vi mener dette ikke skal trekkes fra i beregningen, dvs. at tettheten ikke er så høy: $70 \text{ boenheter} / 33 \text{ daa} = 2,12 \text{ boenheter pr. daa}$. Vi har nylig avgitt høringsuttalelse til reguleringsplan for boligområdet på Høgåsmyra, der det var krav om 1,3-1,8 boenheter pr. daa. Vi gav et faglig råd om å sette høyere krav til utnytting, både minimum og maksimum, med tanke på at avstanden til kommunesenteret i Indre Fosen kommune bare er ca. 1 km og at Rissa sentrum i stor grad er omgitt av dyrka jorda. Avstanden til foreslått boligområde Årnset sør er ca. halvparten av avstanden til Høgåsmyra. Ut fra det har vi **faglig råd** om å sette et høyere tetthetskrav enn 2,5 boliger pr. daa i reguleringsbestemmelsene. Videre forutsetter vi at infrastruktur/veg og uteoppholdsareal ikke trekkes fra boligarealet når tettheten beregnes.

Kombinert formål næring/tjenesteyting BKB2

De største konsekvensene for landbruket er knyttet til BKB2 Kombinert formål næring/tjenesteyting. Størrelsen på LNF-arealet med fulldyrka jord som foreslås omdisponert er 26,7 daa. Dette er mye i forhold til det som står om fremtidig behov for næringsareal i planbeskrivelsen: «Hvis planhorisonten er på 12 år, (forventet levealder på en plan), bør det i løpet av planperioden legges til rette for rundt 11 000 m² næringsareal». Selv om det er kombinert med tjenesteyting kan vi ikke se at det er godtgjort at behovet er så stort om 26,7 daa. Vi ser ikke at det er gjort alternativvurderinger inklusive vurderinger av fortetting/omforming/transformasjon i allerede avsatt areal og eksisterende utbyggingsområder. Arealet er naturlig avgrenset mot Årnsetbekken, står det i konsekvensutredningen, uten at det kan være et argument for omdisponering av hele arealet.

Tiltaket er i konsekvensutredningen vurdert som ganske negativt for landskap og naturressurser. Videre står det at forutsetningene for utnytting av arealet vil være at tettheten er høy (jordvern), og at utnyttingen gjøres med hensyn til omgivelsene (landskap). Dette for å minske de negative konsekvensene. I bestemmelsene er det tatt inn at min. tillatt %-BRA = 100%. Det er tillatt med bebyggelse i maks 2 etg, og bebyggelsen skal ikke overskride 9 meter fra planert terreng. Med tanke på landskapet er det positivt at det tillates maks 2 etg. Samtidig gjør det at utnyttingen blir dårligere. I den forbindelse mener vi det burde vært en begrensning i bestemmelsene for hvor mye areal som kan tas i bruk til bakkeparkering.

Fylkesmannen viser til nasjonale føringer om at jordvernet skal stå sterkt, jfr. Nasjonal jordvernstrategi. Med hjemmel i jordloven § 9 fremmer vi **innsigelse** til den store omdisponeringen av fulldyrka mark til kombinert formål næring/tjenesteyting BKB2.

Klima og miljø

De nasjonale forventningene til kommunal planlegging, av 14.5.2019, peker på flere utfordringer ved



kommunal planlegging. Planleggingen skal vektlegge det å; skape et bærekraftig velferdssamfunn, skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning, skape et sosialt bærekraftig samfunn, og å skape et trygt samfunn for alle. Planforslaget inneholder flere elementer som bygge opp om en bærekraftig samfunnsutvikling.

Flere stier, gang- og sykkelveger og snarveger er tatt inn i planforslaget. Det er et viktig bidrag for å skape korte veger mellom daglige gjøremål og stimulerer til bruk av sykkel og gange som transportform.

Et av virkemidlene for reduksjon av klimagassutslipp er parkeringsnormer i byer og tettsteder. Det er positivt at planforslaget har innført normer for parkeringsdekning både for bil og sykkel. I områder for sentrumsformål og offentlig formål kunne andelen sykkelparkering vært høyere for å stimulere til økt sykkelbruk.

Planbestemmelsen angående støy fastslår at T-1442/2016 tabell 3 gjøres gjeldene for planen og senere detaljregulering. Fylkesmannen støtter denne bestemmelsen. Støy er et voksende miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og trivsel og påvirker folks helsetilstand. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge.

Fylkesmannen som klima- og miljømyndighet mener planforslaget er gjennomarbeidet og vil bli et godt utgangspunkt for utvikling av Rissa sentrum som et kompakt tettsted med vekt på bokvalitet, nærhet til daglige gjøremål og sentrumsutvikling.

Helse og omsorg

I et folkehelseperspektiv er det positivt at det i planforslaget er lagt vekt på å ivareta tilgangen til rekreasjonsområder og legge til rette for varierte aktivitets- og møteplasser for ulike aldersgrupper samt å prioritere de myke trafikantene med sammenhengende grønnstrukturer, turveger, snarveger og gang- og sykkelveger. Dette er positivt for bomiljøet, har betydning for trafikksikkerheten, men kan også gjøre sykkel og gange mer attraktivt og bidra til økt hverdagsaktivitet.

Et variert boligtilbud med god bokvalitet har betydning for utviklingen av Rissa sentrum som et attraktivt sted å bo. Det framgår at det per i dag er en overvekt av eneboliger. Det framgår også at ungdomsboliger er et uttrykt ønske fra ungdommene selv. Barnefamilier, eldre og ungdom vil ha ulike behov. God fordeling av boliger med hensyn til både type, størrelse og beliggenhet samt fokus på andel boliger med livsløpsstandard, mulighet for å leie bolig og et boligsosialt perspektiv i planleggingen, vil kunne bidra til en god tettstedsutvikling.

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. Bestemmelsene pkt. 4 1.2 ivaretar det generelle kravet til universell utforming. Det er positivt at også kriminalitetsforebyggende er ivaretatt i denne bestemmelsen.

Nylig er det publisert en veileder som gir en oversikt over krav og anbefalinger til universell utforming av ulike uteområder. https://universellutforming.no/uploads/s6zs3bpT/Uteomrder_krav-og-anbefalinger_WEB.pdf Veilederen har som målsetning å tydeliggjøre i hvilke uteområder TEK17 stiller krav til utforming samt at det gis anbefalinger ved utforming av uteområder.

I Meld. St. 19 «Folkehelsemeldinga – Gode liv i et trygt samfunn» er det fokusert på medvirkning. Det framheves at det er viktig at flest mulig får anledning til å medvirke i saker som angår dem.



Det er positivt at det i arbeidet med områdeplanen har vært lagt til rette for en bred medvirkning for forskjellige grupper i befolkningen og ved bruk av ulike metoder.

Samfunnssikkerhet

Det er gjennomført en veldig grundig og detaljert ROS-analyse i forbindelse med områdeplanen for Rissa sentrum, og tiltak for å ivareta samfunnssikkerheten er sikret i plankart/bestemmelser. Vi viser til NVEs anbefalinger som fagmyndighet på skred og flom.

Fylkesmannen påpeker at i henhold til Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, skal det ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting og transformasjon, vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas.

Klimaendringer er vurdert og ivaretatt i planforslaget, men vi savner at planen vurderer overordnede blågrønne strukturer. Det er et klart ønske å hindre eventuelle skader ved overvannsflo, men naturbaserte løsninger (grønne tak og vegger, kunstige/naturlige bekker, flombed, og basseng osv.) er ikke vurdert. I henhold til SPR for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger blir valgt bort.

Det går frem av planforslaget at Rissa sentrum består av mange harde flater og lite gjennomgående grønnstruktur. Dersom man fokuserer på naturbaserte løsninger for drenering av overvann vil det være positivt både i et samfunnssikkerhetsperspektiv, og i et folkehelseperspektiv. Dette vil kunne gi et mer attraktivt sentrum. For å kunne få en helhet i området, som også gir kvaliteter utover å hindre overvannsflo, er det uheldig å utsette dette til detaljplan.

Fylkesmannens konklusjon

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og jordloven § 9 fremmer Fylkesmannen som landbruksmyndighet **innsigelse** til den store omdisponeringen av fulldyrka mark til kombinert formål næring/tjenesteyting BKB2.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Fylkesmannen har **faglig råd** om å legge til rette for parkeringskjeller for større deler av sentrum enn det foreslåtte bestemmelser gjør.
2. Fylkesmannen har **faglig råd** om å sette et høyere tetthetskrav enn 2,5 boliger pr. daa i reguleringsbestemmelsene for boligområde B, Årnset Sør.

Med hilsen

Frank Jenssen
fylkesmann

Kjetil Ollestad
fung. direktør
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent



Saksbehandlere:

Kommunal og justis: Thomas Møller – 74 16 81 26

Klima og miljø: John Haugen – 74 16 81 95

Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

Samfunnssikkerhet: Isabell Engvik Lykke – 73 19 92 24

Helse og omsorg: Ingrid Overland – 73 19 91 80

Reindrift: Elsemari Iversen – 74 13 80 55

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER