



Fylkesmannen i Trøndelag

Trööndelagen fylhkenålma

Vår dato:

11.12.2020

Vår ref:

2020/3616

Deres dato:

03.11.2020

Deres ref:

2020/333

Indre Fosen kommune

Rådhusveien 13

7100 RISSA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Thomas Møller, 74 16 81 26

Høringsuttalelse til reguleringsplan for Krohaugen boligområde - Indre Fosen kommune

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

Landbruk

Formålet med planarbeidet er å bygge leilighetsbygg med 14 nye enheter. Krohaugen ligger sentralt plassert i Leksvik sentrum. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) skal legges til grunn for planleggingen. I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges det særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Dette medfører krav om minimum antall boliger pr dekar i bestemmelsene, samt effektive parkeringsløsninger der det settes maksimumskrav for parkeringsplasser pr boenhet. Det er positivt at det planlegges med god utnytting. Det vil spare natur- og landbruksarealer andre steder. Den gode utnyttingen er imidlertid ikke sikret juridisk. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 jf. jordloven § 9 fremmer Fylkesmannen som landbruksmyndighet **innsigelse** til planen inntil det tas inn minimumskrav til antall boenheter i bestemmelsene, som sikrer at området får en høy utnyttelse.

Ellers ser vi at det i plankartet er tatt inn grønnstruktur som en buffer mot jordbruksarealet, noe som er positivt.

Klima og miljø

Innledende støyvurdering sannsynliggjør at bygningsfasade i område B1 og uteoppholdsareal BUT1 ligger i gul støysone. I bestemmelsene § 2.5 stilles krav om at det skal følge dokumentasjon som beskriver støyforholdene på uteareal og felles uteoppholdsareal med i byggesaken.

Støy er et plantema og skal være avklart i planfasen og før planen vedtas av kommunen. Det er nødvendig for å kunne si at planen er tilstrekkelig beskrevet og for at politisk nivå skal ha et godt nok beslutningsgrunnlag. Fylkesmannen er sektormyndighet for støy og kan ikke ivareta ansvaret for støy som plantema uten at det er tilstrekkelig utredet og at avbøtende tiltak er sikret i planen gjennom plankart og bestemmelser.

E-postadresse:
fntpost@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



Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i gul sone, skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal. Utredningen skal foreligge samtidig med planforslag i plansaker. Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse, og aktuelle avbøtende tiltak, jf. retningslinje T-1442/16.

Fylkesmannen som støymyndighet har med hjemmel i PBL § 5.4 og T-1442/16, **innsigelse** til planen så lenge støy ikke er tilstrekkelig utredet og avbøtende tiltak ikke er fastslått. Vi anser ikke den innledende støyvurderingen som tilstrekkelig støyfaglig utredning. Det må utarbeides en støyfaglig utredning som viser aktuelle avbøtende tiltak, disse må innarbeides i planen. Rekkefølgekrav i bestemmelsene må sikre at nødvendige avbøtende tiltak/skjermingstiltak er ferdig etablert før det gis brukstillatelse.

Erfaringsvis vil områder med høye støynivåer også ha utfordringer knyttet til luftkvalitet. I retningslinje T-1520 står det at «alle reguleringsplaner i områder med antatt luftforurensning skal omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning». Vi kan ikke se at det er utført vurdering av behov for utredning av luftkvalitet, og viser til vår uttalelse datert 30.03.2020. Vi gir **faglig råd** om at det foretas en faglig vurdering av luftkvaliteten i området, og gjøres rede for om det er nødvendig med avbøtende tiltak i planen for å sikre så god luftkvalitet som mulig i planområdet. Nødvendige avbøtende tiltak må sikres gjennom bestemmelsene.

Vi viser til Fylkesmannens uttalelse datert 30.03.2020 der vi sier at det må stilles krav om plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Vi gir **faglig råd** om at følgende tas inn i reguleringsbestemmelsene:

«Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold i tråd med retningslinjene T-1442 og T-1520 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging. Nødvendig sikringstiltak gjennomføres før bygge- og anleggsarbeider igangsettes.»

Det er vurdert som fysisk krevende å legge parkering under bakken. Parkeringsplasser bør samles på samme sted, med avstand til uteområder for å skape god kvalitet på utearealer. Snuareal for renovasjonsbil bør ikke plasseres inn mot utearealet.

Planlegging skal bidra til å styrke gåing og sykling som transportformer jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR- BATP). Det skal etableres 14 nye boliger, og trase langs fv. 755 har ikke løsning for gående og syklende i dag. Det problematiseres i trafikknotatet at det er trafikkfarlig over brua. Den vil blant annet være skoleveg.

Plankartets utstrekning går til midt i Innerelva. Plankartet bør vise hele brua samt løsning for gående og syklende frem til eksisterende fortau på andre siden av elva.

Vi gir **faglig råd** om at det knyttes rekkefølgekrav til det regulerte fortauet innenfor plangrensene slik at gang og sykkeløsning skal være etablert før brukstillatelse kan gis for å sikre at gang og sykkeløsning er på plass for fremtidige beboere. Vi viser til SPR-BATP nevnt over.

Innerelva er klassifisert med moderat økologisk tilstand, men er nylig vurdert som sterkt modifisert vannforekomst pga. regulering ovenfor idrettsbanen. Nedre deler av elva har sjørret. Målet er at elva skal ha god økologisk tilstand. Det må ikke skapes nye oppgangshindringer eller hindringer for



vannets løp.

Eksisterende kantvegetasjon bør vises i plankartet. Vi gir **faglig råd** om at bestemmelse §61 justeres til:

«Ved prosjektering og gjennomføring av tiltak innen formålet skal det dokumenteres at miljøkvaliteter i Innerelva og kantvegetasjon ikke forringes. Vanndekt areal og naturlig helning skal bevares. Elvebunnens bredde og variert naturlig substrat skal bevares så langt det lar seg gjøre.»

Det er registrert hagelupin i området, den er på lista over arter det er forbud mot å spre fra nåværende voksested, jf. forskrift om fremmede organismer § 9. Vi gir **faglig råd** om at bestemmelse §2.3 tilføyes:

«Redskap og maskiner som brukes til massehåndtering skal rengjøres før de fraktes ut av området.»

Samfunnssikkerhet

Det gis **faglig råd** om sikring av gangveg/uteoppholdsområde mot skråning for å unngå fallulykker tas inn i bestemmelsene.

Fylkesmannen har ut fra sine øvrige fagavdelinger ingen ytterligere merknader til saken.

Fylkesmannens konklusjon

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Fylkesmannen som landbruksmyndighet fremmer med hjemmel i plan- og byningsloven § 5-4 jf. jordloven § 9 innsigelse til planen inntil det tas inn minimumskrav til antall boenheter i bestemmelsene, som sikrer at området får en høy utnyttelse.
2. Fylkesmannensom klima- og miljømyndighet fremmer med hjemmel i PBL § 5.4 og T-1442/16, **innsigelse** til planen så lenge støy ikke er tilstrekkelig utredet og avbøtende tiltak ikke er fastslått. Det må utarbeides en støyfaglig utredning som viser aktuelle avbøtende tiltak, disse må innarbeides i planen. Rekkefølgekrav i bestemmelsene må sikre at nødvendige avbøtende tiltak/skjermingstiltak er ferdig etablert før det gis brukstillatelse.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Fylkesmannen gir faglig råd om at det bør foretas en faglig vurdering av luftkvaliteten i området, og gjøres rede for om det er nødvendig med avbøtende tiltak i planen for å sikre så god luftkvalitet som mulig i planområdet.
2. Fylkesmannen gir faglig råd om at følgende tas inn i reguleringsbestemmelsene:
«Plan for beskyttelse av naboogivelsene mot støy, støv og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold i tråd med retningslinjene T-1442 og T-1520 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging. Nødvendig sikringstiltak gjennomføres før bygge- og anleggsarbeider igangsettes.»



3. Fylkesmannen gir faglig råd om at det knyttes rekkefølgekrav til det regulerte fortauet innenfor plangrensene slik at gang og sykkelløsning skal være etablert før brukstillatelse kan gis.
4. Fylkesmannen gir faglig råd om at bestemmelse §61 justeres til: «*Ved prosjektering og gjennomføring av tiltak innen formålet skal det dokumenteres at miljøkvaliteter i Innerelva og kantvegetasjon ikke forringes. Vanndekt areal og naturlig helning skal bevares. Elvebunnens bredde og variert naturlig substrat skal bevares så langt det lar seg gjøre.*»
5. Fylkesmannen gir faglig råd om at bestemmelse §2.3 tilføyes: «*Redskap og maskiner som brukes til massehåndtering skal rengjøres før de fraktes ut av området.*»
6. Fylkesmannen gir faglig råd om at sikring av gangveg/uteoppholdsområde mot skråning for å unngå fallulykker tas inn i bestemmelsene.

Med hilsen

Frank Jenssen
fylkesmann

Mari Mogstad
direktør
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Kommunal og justis: Thomas Møller – 74 16 81 26

Klima og miljø: Kjersti Dalen Stæhli – 73 19 92 18

Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

Samfunnssikkerhet: Lars Petter Løkken – 74 16 81 76

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune
Statens vegvesen

Fylkets hus, Postboks 2560
Postboks 1010 Nordre Ål

7735 STEINKJER
2605 LILLEHAMMER