



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

06/5134

KOPI

Saksbehandler
Tor Sæther
Kommunal- og samordningsstaben

Innvalgstelefon
73 19 92 7382

Vår dato
01.12.2014
Deres dato
28.10.2014

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2014/8247-421.4
Deres ref.

Kystplan AS
Tekhus
7240 HITRA

Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid - fortetting av reguleringsplan for Bertelsvika

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

• Landbruk og bygdeutvikling

Fylkesmannen ser at reguleringsplanendringen vil føre til at ca 7 dekar dyrka mark omdisponeres til fritidsbolig og bolig. Jordsmonnet er klassifisert til klasse 2 med små begrensninger.

Vi har vurdert at vi ikke vil ha avgjørende merknader til en slik endring for dette området. Det er positivt at arealet ned mot sjøen ivaretas som landbruksareal, og at dagens veg tas bort og gjør dette arealet sammenhengende. Planbeskrivelsen bør imidlertid gjøre rede for eventuelle ringvirkninger/indirekte konsekvenser, herunder eventuelt press mot tilgrensende landbruksområder og ev. behov for gang- og sykkelveg til området.

• Miljøvern

Det er positivt at det ønskes fortetting av eksisterende byggeområde framfor å ta i bruk nye, mer urørte områder. Ved en fortetting må det tas hensyn til verdiene i området, også for de som allerede har etablert seg her.

Området ligger eksponert mot sjøen, i et åpent landskap. Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud. Den nære strandsonen bør normalt 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.

Avstand fra strandlinja til eiendomsgrensa for eiendommen 60/283 er ca 50 m, for 60/282 ca 60 m og for 60/281 ca 100 m. Det bør ikke åpnes for ny bebyggelse mellom disse eiendommene og strandlinja.

En fortetting av området bør styres til arealene langs eksisterende veg, men videre utbygging langs eiendomsgrensa i nord, inn mot sandstrand og dyrka mark er uheldig. Det åpne området mot nord må ivaretas både av hensyn til verdiene i 100-metersbeltet langs sjøen og i forhold til at dette er den siste delen av eiendommen som ikke er nedbygd.

Som omtalt i forhåndsvarsel er det ei eksisterende småbåthavn sør for planområdet. Behovet for naust/redskapsbuer i tilknytning til ny bebyggelse i planområdet bør samlokaliseres ned mot småbåthavna. Svabergene ut mot sjøen er attraktive fellesareal. Disse områdene bør ivaretas for friluftaktiviteter og for allmennhetens adkomst langs strandlinja. For å unngå privatisering av dette området bør det ikke åpnes for nye bebyggelse her.

- **Samfunnssikkerhet**

Fylkesmannen minner om krav til risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3, og viser til DSB sin veileder «samfunnssikkerhet i arealplanlegging» som verktøy i gjennomføringen av ROS-analysen. Denne veilederen kan lastes ned fra DSB sine nettsider. Det skal i tillegg til å vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, også vurderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket. Se mer informasjon på www.klimatilpasning.no.

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

- **Universell utforming**

Fylkesmannen og Sør-Trøndelag fylkeskommune har begge et ansvar for å ivareta universell utforming i planleggingen. Vi har nå inngått avtale med fylkeskommunen om at de ivaretar universell utforming i uttalelser til plansaker.

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er rådgivende veiledning og at det er kommunen som er planmyndighet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring. Vi tar forebehold om at det ved offentlig ettersyn kan foreligge nye momenter som endrer forutsetningene for vår vurdering av planforslaget.

Med hilsen

Alf Petter Tenfjord (e.f.)
dirketør

Tor Sæther
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kontaktpersoner: Samfunnssikkerhet: Jan-Åge S. Gundersen, tlf. 73 19 91 78
Universell utforming: Sør-Trøndelag fylkeskommune
v. Vegard Hagerup, tlf. 73 86 64 46
Landbruk: Siri Vannebo, tlf. 73 19 92 73
Miljøvern: Harald Høydal, tlf. 73 19 92 14

Kopi:

Ørland kommune	Postboks 401	7129	BREKSTAD
Sør-Trøndelag fylkeskommune	PB 2350 Sluppen	7004	TRONDHEIM