



Ørland kommune  
Postboks 401  
7129 BREKSTAD

Vår dato:  
08.03.2018

Vår ref.:  
2018/5876

Deres dato:  
09.02.2018

Deres ref.:  
1993/2018/L12/INAMIT

## Fylkesmannens uttalelse til varsel om oppstart - detaljreguleringsplan for Utstrand - Ørland kommune

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

### Overordnede føringer

Planforslaget omfattes av gjeldende reguleringsplan for Utstrand boligområde. Formål med planforslaget er å endre tillatt boligtype.

### Landbruk

Oppstartsvarslet er sparsomt opplyst mht hva planarbeidet vil innebære ut over det å endre tillatt boligtype. Landbruksavdelingen legger imidlertid til grunn at det forestående planarbeidet vil innebære å øke arealutnytingen av området. Ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser vurderer vi dette som klart positivt.

Jordvernet er vesentlig styrket siden planen sist ble revidert i 2003/2004. Dette særlig gjennom Nasjonal jordvernstrategi vedtatt av Stortinget 08.12.15.. Sentralt i Nasjonal jordvernstrategi, som er godt i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl.res. av 26.09.2014 (SPR-BATP), ligger det å fortette, transformere og utnytte allerede bebygde og/eller tidligere omdisponerte arealer på en høy og arealeffektiv måte.

Landbruksavdelingen er opptatt av at planen, gjennom bestemmelsene, sikrer en høy utnyting av planområdet ved også å fastsette en høy minimum utnyting.

### Klima og miljø

Planområdet er svært utsatt for flystøy, og det må legges stor vekt på avbøtende tiltak og planløsninger slik at boligene tilfredsstiller mål i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016». Det må gjennomføres støyberegninger for planområdet. I planen må det vurderes hvordan det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold for støyfølsom bebyggelse, både innendørs og utendørs. Det må redegjøres for hvilke støyreducerende tiltak som er nødvendige å gjennomføre for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2016.

Som nevnt under landbruk er det viktig at det planlegges med en høy utnyting av arealene i tråd med «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP)».

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det må skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert

og hvilke konsekvenser de foreslåtte tiltakene vil ha for naturmangfoldverdiene. Det er viktig at det ikke kun gis en beskrivelse av forholdene, men at det også gjøres en vurdering og vektning av konsekvenser. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

### **Barn og unge**

Fylkesmannen minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Ved detaljregulering er det viktig å velge utelekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.

### **Helse og omsorg**

Når planen kommer til offentlig høring, bør det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort. Dette for å sikre de nye beboerne helsefremmende boforhold og livsbetingelser.

I tillegg til miljøfaktorer som støy og luftkvalitet vil det bety at planforslaget må ivareta tema som trafikkikkerhet, tilrettelegging for de myke trafikantene og tilgang til områder for lek, rekreasjon og idrett. Utformingen av planområdet har også betydning for trivsel og helse. Aktuelle faktorer å legge vekt på er tilgang til sosiale møteplasser tilpasset ulike aldersgrupper, utformingen av utearealene samt tilgangen på lys og sol. Bebyggelsen vil også kunne påvirke lys- og solforholdene for naboer, og dette bør også vurderes.

### **Samfunnssikkerhet**

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med PBL § 4-3, og viser til DSB sin veileder "samfunnssikkerhet i areal-planlegging". Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse. 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](http://www.klimatilpasning.no).

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til regulerings-plan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Fylkesmannen vil påpeke at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til PBL § 4-3.

### **Videre arbeid**

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Fylkesmannen ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Fylkesmannen oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på [postmottak@trondelagfylke.no](mailto:postmottak@trondelagfylke.no).
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Fylkesmannens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: [plantrondelag@kartverket.no](mailto:plantrondelag@kartverket.no)

Med hilsen

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

Tor Sæther  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift*

**Saksbehandlere:**

Klima og miljø: Terje Domaas – 73 19 92 22  
Landbruk: Anne Berit Lein – 74 16 82 09  
Samfunnssikkerhet: Henning Irvung – 73 19 91 71  
Oppvekst og velferd: Jostein Magne Krutvik – 73 19 91 48  
Helse og omsorg: Toril Skjørholm – 74 16 81 56

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Pb 2560 7735 STEINKJER