



Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse til varsel om igangsetting av arbeid med detaljreguleringsplan for Kulturparken Brekstad - Ørland kommune

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

Landbruk

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse og offentlig parkering vest for Rådhusgata, samt hotell og boligbebyggelse i inntil 8 etasjer ved hurtigbåkaia. Planarbeidet skal utarbeides i samsvar med Kommuneplanens arealdel 2012-2026, og i hovedsak innenfor rammene lagt i områdeplan for Brekstad sentrum. Unntaket fra dette gjelder område A1 Allmenning, hvor det ønskes åpnet for tilbygg til hotellet på 8 etasjer. Tilbyggets første etasje skal fungere som en del av allmenningen, og øvrige etasjer planlegges for hotellrom og boliger.

Landbruksavdelingen er i lys av de store jordverninteressene som omkranser Brekstad sentrum, opptatt av at sentrum utvikler seg kompakt og bymessig med en høy og arealeffektiv utnytting. Vi viser herunder til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) og ikke minst Nasjonal jordvernstrategi. At det planlegges for høy bebyggelse i sentrumskjernen er helt i tråd med dette. Vi støtter også at det utvikles leiligheter i høyden sammen med utvidelsen av hotellet.

Av det oversendte materialet går det fram at detaljplanen skal videreføre områdeplanens krav til minimum utnytting innenfor område B1, på 60 boenheter. Vi legger til grunn at dette, som et minimum, også tas inn i bestemmelsene i detaljreguleringsplanen for å sikre en høy utnytting fram mot utbygging.

Mht parkering går det fram at parkeringsbehovet for boligene, samt offentlige parkeringsplasser, skal etableres i kjeller/underetasje. Detaljplanen må også sikre dette gjennom bestemmelsene.

Klima og miljø

Det er viktig at det stilles krav om effektiv arealbruk i sentrale utbyggingsområder. Av «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP)» punkt 4.3 går det frem at det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør legges særlig vekt på høy



arealutnyttelse. Store areal i Brekstad er i dag tatt i bruk til parkering. Det er positivt at det i planbeskrivelsen legges stor vekt på at parkering skal skje i kjeller/underetasje for å redusere arealet som tas i bruk til parkering på bakkenivå, og at det tas inn areal til sykkelparkering i planen.

Etablering av allmenninger i sentrumsområdet er et sentralt element i områdeplanen for Brekstad. Dette er også omtalt under aktuelle bestemmelser i varsel om igangsetting av detaljplanlegging. Slike allmenninger har flere ulike funksjoner, og skal bl.a. sikre allmennhetens adkomst ned mot sjøen. Det er viktig at disse arealene ivaretas som åpne, tilgjengelige areal, og at de tilrettelegges på en slik måte at de kan fungere som attraktive uteoppholdsområder. Det er også viktig at det i tettstedsområdene sikres sammenhenger med areal til grønnstruktur og nærutfartsområder. Ved boliger skal det være god adgang til trygg ferdsel, lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.

I beskrivelsen av planforslaget punkt 7.7 er forholdet til naturmangfoldloven kommentert. Det gjøres oppmerksom på at det jf. veileder T-1554 «Naturmangfoldloven kapittel II» er et krav om at 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 vekting av konsekvenser. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Ørland kommune er i en særstilling når det gjelder støy med bakgrunn i lokaliseringen av kampflybasen. Hele planområdet ligger som beskrevet i gul sone for flystøy. 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. Det er derfor viktig at «Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016» legges til grunn ved utarbeiding av arealplaner. I planarbeidet må det gis vurderinger av støybelastningen for støyfølsom bebyggelse, både i forhold til flystøy og støy fra biltrafikk. Eventuelle avbøtende tiltak må innarbeides i planen.

Fylkesmannen minner også om T-1520: «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen». Vegtrafikk er en av de viktigste kildene til luftforurensning. Barn er blant de gruppene som er spesielt sårbare for luftforurensning og det er derfor viktig at det fokuseres på temaet luftkvalitet i den videre planleggingen. I T-1520 står det at «alle reguleringsplaner i områder med antatt luftforurensning skal omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning».

Når det gjelder forurensset grunn, må det gjøres en vurdering om grunnen i planområdet kan inneholde miljøgifter som skyldes tidligere arealbruk eller diffus forurensning. Avrenning fra tidligere virksomhet eller deponi av forurensede masser på den aktuelle eiendommen kan være mulige forurensningskilder. Dersom det er grunn til å tro at grunnen kan være forurensset, må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen.

Barn og unge

Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Her gjøres rede for ulike krav til den kommunale planleggingsprosessen og krav til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Bl.a. tydeliggjøres krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene.



Ved detaljregulering er det viktig å tilrettelegge lekeområder 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. Ved omfattende regulerings- og utbyggingsplaner vil det i stilles særlige krav til en helhetlig og langsiktig plan som tar høyde for utviklingsmuligheter i forhold til arealdisponering. Fylkesmannen forventer at retningslinjene legges til grunn i det videre planarbeidet.

Barn har rett til å bli hørt og si sin mening i alt som vedrører det og barnets meninger skal tillegges vekt. Fylkesmannen minner om Barnekonvensjonen artikkel 12, og oppfordrer til å involvere barn og unge i å bli hørt og å kunne medvirke gjennom planarbeidet. Likeså at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn i alle handlinger som berører barn.

Helse og omsorg

Når planen kommer til offentlig høring, bør det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt. De fremtidige beboerne må sikres helsefremmende boforhold og at de ikke utsettes for helseskadelige miljøfaktorer som støy og dårlig luftkvalitet samt påvirkning fra forurenset grunn.

Planforslaget må videre ivareta tema som trafikksikkerhet, tilrettelegging for de myke trafikantene og tilgang til områder for lek, rekreasjon, idrett og sosiale møteplasser tilpasset ulike aldersgrupper. Utformingen av selve planområdet har også betydning for trivsel og helse og tilgangen på lys og sol bør prioriteres.

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. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene.

Samfunnssikkerhet

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging \(2017\)](#). Se også sjekkliste i vedlegg 5 for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk. Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekkliste uten videre beskrivelser og analyser ikke er å anse som en ROS-analyse.

ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede [klimaprofiler](#) for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen.

Vi gjør videre oppmerksom på at det for planområder under marin grense må vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. For oppfølging av eventuelle fareområder viser vi til NVE, sektormyndighet på skred og flom. ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Det er i planbeskrivelsen vist til en foreløpig ROS-analyse som berører en del sentrale momenter med vurderinger. Dette er et godt utgangspunkt for det videre arbeidet med analysen og planen.



Fylkesmannen vil likevel oppfordre kommunen til å være tydelig på hvilke forventninger til utbygger som skal tilligge ROS-analysen og hvilke krav og innhold, samt kilder som er viktig for analysen. Se veileder fra DSB (2017) som vist til for blant annet kvalitetsindikatorer og momenter som bør vurderes i vedlegg 5.

Konklusjonen av ROS-analysen må gjerne fremstilles som del av KU. Det må imidlertid ligge et analysearbeid til grunn som vurderer alle faktorer som kan påvirke risiko og sårbarhet i de områdene som planlegges utbygd, eller som vil bli påvirket av ny arealplan. Dette kan også gjelde tilstøtende områder. Denne analysen må beskrives enten tekstlig eller i tabell som et vedlegg til planen/ innledning til KU eller synliggjøres på andre måter, slik at vi ser hva som er vurdert av risiko- og sårbarhetsfaktorer.

Fylkesmannen minner om at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 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.
- 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

Med hilsen

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

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Terje Domaas – 73 19 92 22

Landbruk: Anne Berit Lein – 74 16 82 09

Samfunnssikkerhet: Jan Åge Sneve Gundersen – 73 19 92 41

Oppvekst og velferd: Margareth Halle – 74 16 83 79

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

Kopi til:

Ørland kommune

Postboks 401

7129 BREKSTAD

Trøndelag fylkeskommune

Fylkets hus, Postboks 2560

7735 STEINKJER