



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler
Hanne Nordgård
Enhet for kommunerettet samordning

Innvalgstelefon
73 19 92 82

Vår dato
27.02.2012
Deres dato
25.01.2012

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2012/937-421.4
Deres ref.
1560/2012

Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Forhåndshøring - oppstart av reguleringsplan for boligfeltet Hovde II Brekstad - Ørland 66/5 m. fl

Fylkesmannen har mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan.

Fylkesmannen viser til samrådsmøte og befaring den 9.februar 2012 på Brekstad i forbindelse med reguleringen av Hovde II og Hovde Bergland. Ørland kommune har i dag ikke ledige sentrumsnære boliger å tilby og har i den forbindelse planer om å regulere omsøkt areal. Planområdet ligger i forlengelsen av Brekstad sentrum, ca 1 km sørover og er i hovedsak avklart i kommuneplanens arealdel – delplan Brekstad - hvor området er vist som framtidig boligformål.

Fylkesmannen har følgende foreløpige vurdering av planen:

• Landbruk og bygdeutvikling og Miljøvern

Arealutnyttelsen av planområdet

Hensynet til jordressursene, grønnstruktur, strandsone og biologisk mangfold skal komme inn på et tidligst mulig stadium i planleggingen, både på regionalt og kommunalt nivå. Viktigste stikkord er her *utbyggingsmønster og alternativvurderinger, arealutnytting og fortetting*. Ørlandet er presset på areal og Fylkesmannen vil på bakgrunn av dette henstille om at det legges opp til en så effektiv bruk av arealene som mulig.

Ved tidligere rulleringer av kommuneplanens arealdel har utnyttingsgrad vært et tema. Fylkesmannen og den gang fylkeslandbruksstyret krevde en utnyttelsesgrad på 2-4 boenheter/daa. En mulig etablering av kampflybase vil øke presset på arealressursene i og rundt Brekstad ytterligere. Det er viktig at kommunen vurderer dette spørsmålet på nytt i lys av de utfordringene som utviklingen på Brekstad gir. *Ut fra nasjonal jordvernpolitikk kan kommunen ikke forvente å få omdisponert store områder med verdifull dyrka mark som omgir Brekstad.* I den forbindelse er det viktig at det angis minimumskrav til utnyttelsesgraden, herunder krav til antall boliger per dekar. Dette vil sikre en arealutnyttelse i henhold til intensjonene. Høy utnyttelse i dette området støttes også av rikspolitisk retningslinje for samordnet areal- og transportplanlegging. Her legges det opp til at høy utnyttelse må skje i tettsteder med godt utbygd sosial- og teknisk infrastruktur og i kollektivknutepunkt.

	Embetsledelse og administrasjonsstab	Kommunal- og beredskapsavdeling	Oppvekst- og utdanningsavdeling	Sosial- og helseavdeling	Landbruk og bygdeutvikling	Miljøvern-avdeling
Telefon	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00
Telefaks	73 19 91 01	73 19 91 01	73 19 93 51	73 19 93 01	73 19 91 01	73 19 91 01
E-post:	postmottak@fmst.no	Internett: www.fylkesmannen.no/st		Organisasjonsnummer: 974764350		

Det bør utredes muligheter for å tilrettelegge for parkeringskjeller for boligområdet. Dette vil også redusere arealforbruket både til byggegrunn og infrastruktur.

Generelt er det foreslått mye areal til veg. Dette kan med fordel reduseres, både med tanke på bomiljø og som et grep for å få opp utnyttelsen av området.

• Miljøvern

Strandsonen

Av skissene som ble presentert på samrådsmøtet, planlegges deler av bebyggelsen veldig nær strandsonen. Området har store kvaliteter som friluftsområde nær fjorden. I henhold til statlig planretningslinje for differensiert strandsonerforvaltning er Ørland kommune i kategorien med stort arealpress. For allmennheten er 100-metersbeltet et viktig rekreasjonsområde, både fra land- og sjøsiden. Erfaringsmessig må ikke bebyggelsen komme nærmere strandlinja enn 35 meter. Dette som et minimumskrav.

Det er i følge Naturbasen et stort bløtbunnsområde med ande- og vadefugl i sjøområdet utenfor planområdet. Området kan ha flere bløtbunnsforekomster som en del av en større gruppe. Det må på bakgrunn av dette ikke gjøres tiltak i sjø utenfor planområdet. Dette gjelder også ved anleggsarbeid slik at det ikke forekommer dumping til sjøområdene.

Omsøkt areal ligger eksponert til og det er derfor viktig at det tas landskapshensyn.

Grønnstruktur

Det planlegges for to områder samtidig hvor hovedformålet er bolig. Fylkesmannen oppfordrer til at disse ses i sammenheng. Dette er spesielt viktig for å få på plass en god grønnstruktur og ved planlegging av lekeareal for barn. På samrådsmøte ble spesielt området fra Hovdetåa og på skrå nordover nevnt ved at passasjen mellom boligområdet er smal. Det bør også tilrettelegges for en god grønnstruktur fra sør i området og nordover mot hovedvegen. Vegen skal tilrettelegges med gang- og sykkelfelt og det bør derfor være gode forbindelser fra boligområdet til vegen.

Støy

Vedrørende støy, skal rundskriv T-1442 *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*, legges til grunn av kommune, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Årlig utsettes flere mennesker for støy som gir helseskader og reduseres menneskers helse. Det må derfor tas hensyn til støy ved planlegging av nye boliger. Fylkesmannen forutsetter at de nye støysonekartene med oppdaterte målinger knyttet til eventuell økt aktivitet på flystasjonen og med kartlegginger som tar høyde for flystøyen fra de nye flytypene legges til grunn i det videre arbeidet.

Planen åpner for utbygging nært inntil et etablert boligområde. T-1442 setter krav til støy i anleggsfasen. Det må settes krav om at støygrenser som angitt i T-1442 skal følges, og nødvendige støyreduserende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, som beskrevet i kapittel 4.2 i T-1442 må tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Forurensing i grunnen

Fylkesmannen påpeker at dersom det kan være grunn til å tro at det er forurensning på eiendommen etter avrenning fra blant annet landbruksdrift eller deponi av forurensede masser, må dette undersøkes. Fylkesmannen viser her til ny plan- og bygningslov som har et sterkt fokus på at kunnskap skal ligge til grunn for de beslutninger som tas i den offentlige forvaltningen. Det må derfor gjøres en vurdering av grunnforholdene og at det må vurderes om det skal lages en tiltaksplan for området jf. forurensningsforskriften kapittel 2, *"Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider"*.

I ny veileder, TA 2553/2009 *Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn* utarbeidet av Klif (Klima- og forurensningsdirektoratet, tidligere SFT) beskrives sammenhengen mellom arealbruk og grensene for forurensningsgrad (tilstandsklasser) i grunn.

Naturmangfoldloven

Det er i utgangspunktet planmyndigheten som har ansvar for at hensynet til naturmangfoldloven og kravene i lovens kapittel II blir ivaretatt i planutformingen og planbehandlingen. Det innebærer blant annet at data og dokumentasjon om økosystemer, naturtyper og arter, antatte virkninger av planen på naturmangfoldet, alternativ lokalisering, samlet belastning og avbøtende tiltak, i nødvendig grad bør inngå tidlig i planarbeidet. Fylkesmannen minner derfor om at saken må vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). *Det må skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert.* Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

• **Barn og unge**

Ingen merknad

• **Universell utforming**

Formålsparagrafen i plan- og bygningsloven fremhever at prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og i kravene til det enkelte byggetiltak. I planforslag som sendes på høring ber vi om at dette er tilstrekkelig ivaretatt, gjerne gjennom bestemmelsene. Vi minner også om reglene til medvirkning i plan- bygningslovens kapittel 5, og ber kommunen vurdere å sende planforslaget til kommunens råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

• **Samfunnssikkerhet**

Fylkesmannen viser til estimater for framtidig havnivåstigning og stormflo og ber om at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til slik risiko ved bygging i sjønære strøk.

Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring, og viser til at ovennevnte hensyn må være tilstrekkelig ivaretatt. Vi tar forbehold 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.)
direktør

Hanne Nordgård
plankoordinator

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kontaktpersoner: Landbruk: Oddgeir Myklebust, tlf. 73 19 92 76
Miljøvern: Harald Høydal, tlf. 73 19 92 14
Barn og unge: Åge Pedersen tlf 952 30 908
Sosial og helse: Harry P.A. van de Water tlf. 73 19 93 13
Universell utforming: Svein Horn Buaas tlf. 73 19 91 79
Samfunnssikkerhet: Åge Pedersen tlf. 952 30 908

Kopi:
Sør-Trøndelag fylkeskommune PB 2350 Sluppen 7004 TRONDHEIM