



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

15/1012

Saksbehandler
Tor Sæther
Kommunal- og samordningsstaben

Innvalgstelefon
73 19 92 82

Vår dato
04.09.2015
Deres dato
09.07.2015

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2014/8247-421.4
Deres ref.
8235/2015/L12/THOENG

Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Uttalelse- reguleringsplan - Bertelsvik - Ørland 60/9

Vi viser til oversendt forslag til reguleringsplan. Vi viser videre til brev fra Fylkesmannen til kommunene datert 24.09.2013 og 13.02.2014 om at Sør-Trøndelag er utpekt som pilot for samordning av statlige uttalelser og at Fylkesmannen er gitt ansvaret for denne samordningen.

Fylkesmannen har i denne saken mottatt uttalelser fra Norges vassdrags- og energidirektorat som er vedlagt uttalelsen.

Under følger innspill til planen fra Fylkesmannens fagavdelinger:

Landbruk og bygdeutvikling

Som uttrykt i forhåndsuttalelsen, har vi ingen avgjørende merknader til foreslåtte endring. Det er positivt at landbruksarealet ned mot sjøen ivaretas og gjøres sammenhengende ved at dagens veg tas bort.

I planbeskrivelsen kommer det frem at det ikke er lagt til rette for passasjer eller veier langs tilstøtende jordbruksareal. Dermed vil ikke planlagt utbygging skape verken hinder for, eller press på jordbruksområdene som ligger inntil planen. Vi har ingen merknader til denne vurderingen.

Fylkesmannen minner om kommunens ansvar for å rapportere omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i KOSTRA etter vedtak av reguleringsplan.

Miljøvern

Som omtalt i vårt varsel til oppstart av planarbeidet er det viktig at det ikke åpnes for ny bebyggelse nærmere sjøen enn eksisterende. Dette er et attraktivt strandområde, og verdiene i strandsonen må ivaretas i størst mulig grad.

I planbeskrivelsen er Ørland beskrevet som en kommune der det ikke er stort press på strandsonen. Dersom vi derimot ser på de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, ligger Ørland i den nest strengeste sonen «Andre områder der presset på arealene er stort». Den strengeste sonen omfatter kun Oslofjorden.

	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 foreslås en ny fritidsbolig F5 mellom sjøen og de eksisterende fritidsboligene F4 og F6 med ei eiendomsgrense ca. 40 m fra strandlinja. En slik plassering vil være uheldig både i forhold til landskapet og den vil medføre en privatisering av området ned mot sjøen. Den foreslåtte fritidsboligen F5 vil medføre inngrep i 100-metersbeltet langs sjøen og bør tas ut av planen eller flyttes. Som et minimum må det legges inn en byggegrense på minimum 50 meter fra sjøen. Dette for å sikre muligheten for allmennhetens opphold og ferdsel i strandsonen.

Etablering av boliger i dette området på Storfosna vil ikke være i tråd med intensjonene i rikspolitiske retningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging (RPR-BATP). Målet med retningslinjen er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Fylkesmannen er i utgangspunktet kritisk til å legge til rette for boliger utenfor dagens sentrumsområder og langt fra eksisterende servicetilbud og offentlige tjenester.

Fylkesmannen mener det er viktig at nye bolig- og næringsområder etableres i de etablerte tettstedene. Dette kan bidra til å ivareta det generelle tjenestetilbudet i kommunen, herunder sosial og teknisk infrastruktur; skole, barnehage, aktivitetsområder og trygge adkomster til disse. Det bør vurderes å ta alle foreslåtte nye boligeiendommer ut av planen.

Utleieenheter i gjeldende reguleringsplan foreslås flyttet lenger vekk fra sjøen og erstattes av en boligeiendom. Eiendomsgrensa er trukket noe lenger ned mot sjøen enn tidligere avgrensning. Dette er uheldig i forhold til verdiene i 100-metersbeltet langs sjøen. En privat bolig vil i langt større grad privatisere området enn utleieenheter som i praksis er tilgjengelige for allmennheten. Etter vår vurdering vil den nye lokaliseringen gjøre utleieenhetene mindre attraktive, og det stilles spørsmål ved om de noen gang vil bli realisert. Hvis det fortsatt er ønske om å etablere utleieenheter i området, bør lokaliseringen være som i gjeldende reguleringsplan. Å erstatte utleieenhetene med en privat bolig vil være uheldig i forhold til en privatisering av området. Hvis det like vel åpnes for etablering av bolig på denne eiendommen, må byggegrensen legges minimum 50 meter fra sjøen. Dette for å sikre at allmennhetens interesser i strandsonen blir ivaretatt.

Det er også unøyaktigheter i planbeskrivelsen angående naturmangfoldet i området og forholdet til naturmangfoldloven. Det er registrert slåttemark av stor verdi innenfor planområdet, og hele sjøområdet er registrert som et viktig bløtbunnsområde. Fylkesmannen påpeker at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. nml § 7). I de oversendte dokumentene er det ikke gjort vurderinger etter naturmangfoldlovens prinsipper.

Etablering av turveg som foreslått kan være et positivt tiltak for å lette tilgjengeligheten til strandsonen og åpne for allmennhetens ferdsel. Det forutsettes at veien ikke får en slik standard at den kan nyttes til motorferdsel.

En økning av antall naust vil medføre ytterligere press på strandsonen. Under tema naust og fjæreområde i planbeskrivelsen er det kommentert at «ved å rydde enkle båtstøer fra naustene vil sjøområdet bli svært lett tilgjengelig for

kajaker, vindsurfer, gummibåter etc». Det forutsettes at etablering og bruk av naustene ikke vil medføre tekniske inngrep i det viktige bløtbunnsområdet, som f.eks. mudring/graving. Med bakgrunn i at arealet til naust ikke økes vesentlig i forhold til gjeldende plan er det ingen innsigelse til dette punktet i planen.

Barn og unge og Sosial og helse

Bestemmelsene angir at lekeplassene, L01 og L02, kan etableres ved behov. Nærlekeplasser er særlig viktige for de minste barna, men de kan også ha en viktig funksjon som sosial møteplass for beboere i alle aldre. Lekeplassene bør sikres etablert ved rekkefølgebestemmelse.

Positivt i et folkehelseperspektiv er den delen av tilrettelegging for allmennheten som omhandler mulighet for parkering og universelt utformet adkomst til strandsonen. Naustene som planlegges kan derimot medføre en opplevd, og faktisk, privatisering av deler av strandsonen. Minnes om at det ikke er kun adgangen til strandsonen som er viktig, men også muligheten til å ferdes uhindret langsmed stranden.

Det beskrives ikke hvilket dekke som skal ligge på turvegen ned til sjøen, men forutsettes at det tilrettelegges slik at det er mulig å komme til med rullestol. Kontinuitet med turstier inn til planområdet er et positivt element ved planen.

Det er i ROS-analysen vurdert at manglende fast dekke på veien kan medføre støy, samtidig står det i beskrivelsen at det er midler til fast dekke i budsjettet. Siden det mangler eksplisitt konklusjon tolkes dette til å bety at om det blir en utfordring med støy så vil det bli lagt fast dekke.

Samfunnssikkerhet

Det er foretatt en ROS-analyse som viser mulige uønskede hendelser. Det aktuelle området er flomutsatt. Det er imidlertid vurdert i planen at dette aksepteres, da det ikke er planlagt bygg for varig opphold på lavere nivå enn kote 7. Dette tiltaket nevnes i planbeskrivelsen, men må også hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på annen måte.

Videre, ettersom området kan bestå av marin avleiring, råder vi tiltakshaver til å ha dialog med NVE som sektormyndighet på risiko knyttet til flom og skred på et tidlig stadium i prosessen. Vi anbefaler videre at tiltakshaver legger NVE sine eventuelle merknader og faglige råd hva gjelder skredfare til grunn i sin videre behandling av planen, og minner om kommunen sitt ansvar for å påse at det bygges på trygg grunn jf. pbl. § 28-1.

Universell utforming

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

Det fremmes følgende vilkår for egengodkjenning til reguleringsplanen:

Fylkesmannen:

Med bakgrunn i hensynet til verdiene i strandsonen jf. Plan- og bygningslovens § 1-8 stilles følgende vilkår:

1. Det må for områdene B11 og F5 legges inn en byggegrense på minimum

50 meter fra sjøen for å sikre at allmennhetens mulighet for opphold og ferdse i strandsonen blir ivaretatt.

Vi minner om at vilkår for egengodkjenning innebærer at det er innsigelse til planen dersom vilkårene ikke imøtekommes. Vi oppfordrer kommunen til å ta kontakt for en videre dialog om hvordan vilkårene best kan imøtekommes.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

Norges vassdrags- og energidirektorat

1. Det anbefales at det tas kontakt med kompetent fagperson/firma for å gjennomføre skredfarevurdering i forkant av igangsetting av tiltak.

Med hilsen

Brit Skjelbred
kst. fylkesmann

Alf-Petter Tenfjord
direktør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kontaktpersoner: Landbruk: Margrethe Halsan, tlf. 73 19 92 73
Miljøvern: Harald Høydal, tlf. 73 19 92 14
Barn og unge: Jostein Magne Krutvik, tlf. 73 19 91 48
Sosial og helse: Frode Engtrø, tlf. 73 19 93 18
Samfunnssikkerhet: Dag Otto Skar, tlf. 73 19 91 68
Universell utforming: Sør-Trøndelag fylkeskommune
v. Vegard Hagerup, tlf. 73 86 64 46

Vedlegg

1 Offentlig høring - Fortetting av reguleringsplan Bertelsvik - Ørland kommune

Kopi:

Sør-Trøndelag fylkeskommune PB 2350 Sluppen 7004 TRONDHEIM

Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Vår dato: 25.08.2015
Vår ref.: 201406070-4
Arkiv: 323
Deres dato: 09.07.2015
Deres ref.:

Saksbehandler:
Finn Herje

Offentlig høring - Fortetting av reguleringsplan Bertelsvik - Ørland kommune

Vi viser til ovennevnte forslag til reguleringsplan av 28.06.2015 samt vår uttalelse til oppstartsvarsel av 27.11.2014.

NVE har følgende kommentarer til planforslaget:

I vår nevnte uttalelse til planoppstart skrev vi: «Om man er i tvil om områdets stabilitet, bør en med geoteknisk kompetanse gjøre supplerende vurderinger». I forslaget til reguleringsbestemmelsenes § 1.1.1, 8.prikkpunkt heter det at: «Det skal søkes faglig assistanse om man finner risikoområder på byggetomta knyttet til marin avleiring, kvikkleire». Det er positivt at tiltakshaver er klar over denne naturfaren og søker å ta høyde for dette gjennom å utarbeide planbestemmelser som kan ivareta sikkerheten. Utfordringen med å gjennomføre ovennevnte planbestemmelse i praksis er at dersom en maskinfører skulle påtreffe en kvikkleiresone under gravearbeidet vil dette ofte kunne være for sent til å unngå en utglidning eller et skred. En anleggsarbeider/maskinfører vil i tillegg sjelden inneha fagkompetanse til å vurdere denne type skredfare. Vi vil derfor sterkt anbefale et forholdet til geoteknikk gjennomføres i *forkant* av tiltaksrealisering som del av ROS-analysen og ikke avventes til tiltaksrealiseringsfasen. Vi anbefaler at det tas kontakt med en kompetent fagperson/firma som vil kunne gjennomføre en skredfarevurdering.

Med hilsen

Kari Øvrelid
regionsjef

Finn Herje
senioringeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Mottakerliste:

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Vestre Rosten 81
7075 TILLER

Region Nord
Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvn. 1B
Postboks 53
6801 FØRDE

Region Øst
Vangsvieien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Ørland kommune



Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Vår referanse
201415980-5

Deres referanse
8235/2015/L12/THOENG

Dato
27.08.2015

Høring vedrørende fortetting av reguleringsplan Bertelsvik 60/9 Planid 1621200405 -

Deres oversendelse datert 9.7.2015.

Det foreslås en fortetting innenfor eksisterende reguleringsplan. En reguleringsplan skal være forutsigbar for alle parter og skal ta sikte på å få den best mulige arealbruken totalt sett etter en samordnet avveining av de ulike interesser. De som har kjøpt fritidsbolig i dette området ønsker fortsatt å ha tilgang til strandsonen. Det er derfor uheldig med tiltak som bidrar til å bygge ned de sjønære arealene.

Vi viser til våre innspill til oppstartsvarselet, der vi påpekte viktigheten av ikke å bygge ned de kvaliteter området har, viktigheten av å hensynta de som allerede har etablert seg her, samt unngå nedbygging av sjønære arealer.

Det foreslås en ny tomt til fritidsbolig F5, mellom sjøen og inntil to eksisterende fritidseiendommer F4 og F6. Eiendomsgrensen vil komme ca. 40 m fra strandlinja. En slik plassering vil være uheldig både i forhold til landskapet, de som allerede har etablert seg her, og den vil medføre en privatisering av området ned mot sjøen. Vi står fast ved de innspill vi ga til oppstartsvarselet. Foreslåtte tomt F5 vil privatisere området ned mot sjøen og være uheldig i forhold til både landskap og allmennheten og må tas ut av planen.

Etablering av boliger i dette området på Storfosna vil ikke være i tråd med intensjonene i rikspolitiske retningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging. Det er viktig at nye bolig- og næringsområder etableres i de etablerte tettstedene. Dette bidrar til å ivareta det generelle tjenestetilbudet i kommunen, slik som skole, barnehage, sosial og teknisk infrastruktur; samt styrke eksisterende tettsteder. Som faglig råd vil fylkeskommunen foreslå at tomtene B4-B9 endres til fritidsbebyggelse.

Utleievirksomhet er salg av overnattingstjenester til folk som benytter seg av sin allemannsrett. En vellykket satsing er avhengig av at de naturverdier som finnes i området og som lokker til seg turister, blir tatt vare på. Strandsonen er den viktigste ressursen i så måte. Utleieenheter foreslås flyttet lenger vekk fra sjøen. Opprinnelig tomt til utleieformål er nå foreslått endret til boligtomt, og flyttet noe nærmere sjø enn hva som var tilfelle for utleieenheter. En boligtomt til fordel for utleievirksomhet gjør at boligbyggingen i strandsonen etableres på feil premisser. En privat bolig vil i langt større grad privatisere området enn utleieenheter som i praksis er tilgjengelige for allmennheten. Den nye lokaliseringen av utleieformålet vil trolig gjøre utleieenheter mindre attraktiv. Utleieenheter

Saksbehandler: Heidi Beate Flatås, heidi.flatas@stfk.no,

Postadresse:
Postboks 2350
sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Fylkeshuset
Erling Skakkesgt.14
7004 TRONDHEIM

Telefon: +47 73 86 60 00
Bankkonto: 8601.27.27277
Org.nr.: 938 634 556

E-postadresse:
Postmottak@stfk.no
Internett:
www.stfk.no

bør være lokalisert i henhold til gjeldende reguleringsplan. Fylkeskommunen vil klart fraråde boligtomt B11.

Planforslaget bør også regulere de nære sjøarealene, f.eks til friluftsområde sjø, jfr vedtatte plan.

Planområdet har tidligere blitt befart med tanke på automatisk fredete kulturminner. Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Vi vil samtidig minne om § 1-1 i plan- og bygningsloven som sier at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.

Faglige råd:

B4-B9 kan med fordel endres til fritidsbebyggelse, B11 bør tas ut av planområdet, utleieenheten bør etableres i henhold til godkjent plan og de nære sjøarealene bør reguleres.

Vilkår for egengodkjenning: For å ivareta allmennhetens interesser og verdiene i 100-metersbeltet langs sjø, må tomt F5 tas ut av planen.

For ordens skyld minner vi om at vilkår for egengodkjenning kan innebære innsigelse til planen dersom vilkårene ikke imøtekommes. Planen vil da bli politisk behandlet i fylkesutvalget.

Med hilsen



Stig Roald Amundsen
Fagsjef



Heidi Beate Flatås

Gjenpart.: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, her.
Statens vegvesen, Region midt, Fylkeshuset, 6404 Molde