



Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Vår dato: 24.05.2018
Vår ref.: 2018/9836

Deres dato: 20.04.2018
Deres ref.: 5573/2018/L12/TROLA
N

Fylkesmannens uttalelse til oppstart av arbeid med reguleringsendring - reguleringsplan for Ottersbo IV - Ørland kommune

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

Landbruk

Et område på ca 4 da, beliggende inntil gjeldende reguleringsplan, foreslås tatt inn i reguleringsplanen og regulert til boligformål. Deler av området er ihht NIBIOs markslagskart dyrka jord.

Landbruksavdelingen er, ut fra det klart innskjerpede jordvernet, jf. Stortingets behandling av Nasjonal jordvernstrategi, generelt meget kritisk til å åpne for omdisponering av dyrka jord til boligformål. Dette ikke minst når arealbruken ikke er i tråd med overordnet plan. Vi vil herunder vise til at en enstemmig næringskomite i sin innstilling til Stortinget var tydelig på at det må bli en mer restriktiv forvaltning av dyrka jord til formål som bolig, næring og fritid.

Av oversendelsen går det fram at kommunen etter jordlovens bestemmelser godkjente omdisponering av området til boligformål i 2015, men at saken etter det ikke er fulgt opp etter plan- og bygningsloven. Begrunnelsen for jordlovsvedtaket var at en omdisponering kunne forsvares ut fra arronderingsmessige forhold. Av ortofoto går det fram at området, nok på grunn av sin arrondering og nærheten til byggeområdet i øst, og kanskje pga jordlovsvedtaket, nå ikke er i drift.

Landbruksavdelingen innser at kommunen her har startet en prosess gjennom jordlovsbehandlingen, men hvor denne ikke er ferdigstilt gjennom behandling etter plan- og bygningsloven. Jordvernet er strammet til etter at landbruksnemnda fattet jordlovsvedtaket, jf. Stortingets behandling av Nasjonal jordvernstrategi i desember 2015. Vi vil med utgangspunkt i det innskjerpede jordvernet fraråde at det aktuelle området omreguleres til boligformål. Dersom kommunen tross denne frarådingen likevel vil ønske å legge til rette for boligbygging på området, må området gjennom bestemmelsene sikres en utnyttning på minimum 3 boenheter/da.

Miljøvern

Det er et sterkt press på arealene i Ørland kommune, bl.a. som følge av behov for nye boligeiendommer i forbindelse med etableringen av Ørland hovedflystasjon. Det

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer
fmltpost@fylkesmannen.no

Besøksadresse:
Steinkjer: Strandveien 38
Trondheim: Prinsensgt 1
www.fylkesmannen.no/trondelag

Telefon:
74 16 80 00
Org.nr.:
974 764 350

Saksbehandler:
Tor Sæther
Telefon:
73 19 92 82

er derfor positivt at det ved planlegging av nye boligområder settes krav om en høy utnyttning av arealene. Det er like vel viktig at det ved fortetting i etablerte boligområder tas hensyn til de som allerede bor i området, og at verdiene i området ivaretas i størst mulig grad.

I det videre arbeidet må det legges vekt på å ivareta grønnstruktur og nærutfartsområder. Det bør også gis en vurdering av støyforholdene for nye boliger.

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

I tillegg til miljøfaktorer som støy må planforslaget ivareta tema som trafikksikkerhet, 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. Ny bebyggelse vil også kunne påvirke lys- og solforholdene for naboer, og dette bør også beskrives og vurderes.

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 nye veileder fra 2017; "Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging". Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyse 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.

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, 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 plan- og bygningsloven § 4-3.

Videre arbeid

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarelet. 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 kontakliste.
- 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 og har derfor ingen underskrift

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Terje Domaas – 73 19 92 22

Landbruk: Anne Berit Lein – 74 16 82 09

Samfunnssikkerhet: Tore Brønstad – 74 16 83 38

Oppvekst og velferd: Margareth Halle – 74 16 83 79

Helse og omsorg: Frode Engtrø – 73 19 93 18

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER