



Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Vår dato: 13.12.2018
Vår ref.: 2018/9836

Deres dato: 15.11.2018
Deres ref.: 15364/2018/L12/TROL
AN

Uttalelse - revidert reguleringsplan for Ottersbo IV - Ørland kommune

Fylkesmannen har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Under følger innspill til planen på Fylkesmannens ulike fagområder:

Landbruk

I vår forhåndsuttalelse av 24.05.18 frarådet vi, tross kommunens jordlovsvedtak fra 2015, at 3,5 dekar dyrka jord ble tatt inn i reguleringsplanen og omregulert til boligformål. Dersom kommunen tross denne frarådingen likevel ville legge til rette for boligbygging på området, var vi tydelig på at bestemmelsene måtte sikre en utnyttning på minimum 3 boenheter/da.

Av planbeskrivelsen går det nå fram at arealet som legges til er 3,1 dekar. Av planbeskrivelsen og illustrasjoner går det i all hovedsak fram at det planlegges for 11 boenheter på utvidelsesarealet, men under «Virkning av planforslaget», på side 17 i planbeskrivelsen, står det at med 8 boliger på arealet blir arealutnyttelsen litt over 2 boenheter pr. dekar. Landbruksavdelingen legger til grunn at planbeskrivelsen justeres/ harmoneres mht utnyttning før sluttbehandling.

Etter vår vurdering sikrer heller ikke planbestemmelsene entydig nok minimum 3 boenheter/dekar for utvidelsesarealet. Vi skjønner av det oversendte materialet, jf. bl.a. kommunens kommentarer til Fylkesmannens forhåndsvurdering, at det her nok planlegges for 11 boenheter på det aktuelle utvidelsesarealet. Dette er imidlertid ikke sikret gjennom bestemmelsene. Landbruksavdelingen forutsetter at dette sikres gjennom reguleringsbestemmelsene før sluttbehandling.

Med hjemmel i jordlovens §9, jf. §1, og Stortingets behandling av Nasjonal jordvernstrategi, har vi innsigelse til reguleringsplan for Ottersbo IV inntil reguleringsbestemmelsene enten sikrer 11 boenheter, evt. minimum 3 boenheter/dekar, innenfor byggeområdene B38-40.

Samfunnssikkerhet

Det foreligger en enkel ROS-analyse i planforslaget. Fylkesmannen påpeker at analysen med fordel kunne henvist til flere kilder og gjennomførte undersøkelser der dette er aktuelt. Dette ville styrket analysen. Vi minner om at analysen skal vise alle

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer
fmlpost@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

risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, jfr. plan- og bygningsloven § 4-3.

I analysen bør det fremgå om endringen av reguleringsplanen vil få betydning for risiko og sårbarhet i området. Analysen bør også omfatte områder som allerede er utbygd og/eller regulert dersom disse områdene tidligere ikke er analysert. Likeså bør også tilstøtende områder være med i vurderingen og hvordan tiltaket for eksempel påvirker hele eller deler av nedbørsområdet. Det savnes også referanser til hvordan klimaendringer er vurdert og om klimaprofil er tatt med, likeså om det er relevante forhold fra kommunens overordnede ROS-analyse som er relevant. Det savnes også en vurdering rundt trafikksikkerhet til området i anleggsfasen, spesielt siden det potensielt vil være en del trafikk i et allerede eksisterende boligområde.

ROS-analysen skal synliggjøres i reguleringsplanen, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Fylkesmannen viser til DSB sin veileder "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging" og vil påpeke at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse. Vedlegg 5 i veilederen er revidert og utgitt fra DSB i august 2018. 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.

Fylkesmannen påpeker samtidig at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

Klima og miljø

Ingen merknad.

Barn og unge

Ingen merknader.

Helse og omsorg

Ingen merknad.

Fylkesmannens konklusjon

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Med hjemmel i jordlovens §9, jf. §1, og Stortingets behandling av Nasjonal jordvernstrategi, har vi innsigelse til reguleringsplanen inntil reguleringsbestemmelsene sikrer 11 boenheter, evt. minimum 3 boenheter/dekar, innenfor byggeområdene B38-40.

Med hilsen

Frank Jenssen
fylkesmann

Alf-Petter Tenfjord
seksjonsleder
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: Jan Åge Sneve Gundersen – 73 19 92 41

Oppvekst og velferd: Knut Olav Dypvik – 74 16 83 74

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

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER