



tegn\_3  
Bassengbakken 1  
7042 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Tor Sæther, 73 19 92 82

## Fylkesmannens uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid og utlegging av planprogram - reguleringsplan for Brekstad næringsmiddelpark - Ørland kommune

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

### Landbruk

Av det samlede planområdet på ca. 200 dekar går det fram at ca. 95 da planlegges til næringsformål. Dette inkluderer ca. 50 dekar som i dag er regulert og brukt til næringsformål. Ca 65 dekar skal reguleres til landbruksformål. Resten av arealet er forsvaret og infrastruktur. Det framstår etter dette som at det er ca. 45 dekar dyrka jord som ønskes regulert til næringsformål. Dette arealet, samt det som skal reguleres til landbruksformål, er ihht kommuneplanens arealdel LNFR.

Det planlegges for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet, og det arbeides med en strategi for miljø- og næringsmessige gevinster ved å plassere ulike typer næringsmiddelproduksjon på samme område. Jordbruksproduksjonen på landbruksarealene er en del av denne vurderingen.

Selv om dette er utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet, og at det arbeides med både miljø- og næringsmessige gevinster av plangrepet, innebærer det uansett at dyrka jord ønskes omdisponert. Ihht NIBIOs markslagskart er området av god og svært god jordkvalitet, samt noe innmarksbeite.

Jordvernet ble betydelig innskjerpet i 2015 gjennom Stortingets behandling av Nasjonal jordvernstrategi. Særlig ble jordvernet skjerpet for formål som bolig, næring og fritid. I regjeringens oppdatering av nasjonal jordvernstrategi i 2018 videreføres det innskjerpede jordvernet. Det skal etter dette være svært store samfunnsinteresser til for at jordvernet skal måtte vike. Alternativer som innebærer at dyrka jord ikke må omdisponeres må utredes og vurderes, før det er aktuelt å vurdere om at dyrka jord skal måtte omdisponeres.



Ut fra de regionale og nasjonale jordverninteressene som berøres i planområdet forutsetter Fylkesmannen som landbruksmyndighet at følgende forhold må utredes, jf. Nasjonal jordvernstrategi;

- Alternative lokaliseringmuligheter uten at dyrka jord berøres, og da med fokus på ytterligere utviklingsmuligheter. Denne vurderingen må også innebære aktuelle arealer i nye Ørland kommune.
- Dokumenterte og avklarte synergier/gevinster av samlokalisering i nærhet til grønnsaksproduksjon.
- En gjennomgang av om det er tidligere avsatte byggeområder på dyrka jord som kan reguleres tilbake/tilbakeføres til landbruksformål.

Dette, i tillegg til de forhold som framkommer av planprogrammet, skal utredes.

Fylkesmannen som landbruksmyndighet vil understreke at med dagens føringer knyttet til et nasjonalt sterkt jordvern, framstår dette planarbeidet som en meget krevende sak. En videreføring av planarbeidet som skissert vil i svært stor grad utfordre nasjonale hensyn som Fylkesmannen som landbruksmyndighet er satt til å ivareta.

Fylkesmannen deltar gjerne i en dialog underveis i planarbeidet.

### **Klima og miljø**

Det er et sterkt press på arealene i Ørland kommune. Fylkesmannen som miljømyndighet viser til at arealet som vurderes til næringsformål ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og påpeker at det er uheldig dersom kommunen åpner for en praksis hvor det tillates utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan. En slik praksis kan over tid føre til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Det er viktig at det gis en vurdering av tiltaket med tanke på behovet for nye næringsareal, alternativ lokalisering og fremtidig utnyttelse av kommunens arealer.

I det videre planarbeidet må det legges vekt på en høy utnyttning av arealene ved at det angis minimumskrav for utnyttelse for å sikre at arealene utnyttes best mulig, jfr. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (BATP) hvor det går frem at det bør settes krav til utnyttelse av tomter i områder med arealpress.

Når det gjelder forurenset 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 forurensete masser på den aktuelle eiendommen kan være mulige forurensningskilder. Dersom det er grunn til å tro at grunnen kan være forurenset, må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen.

Fylkesmannen som klima og miljømyndighet påpeker også 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 vektning av konsekvenser. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

### **Helse og omsorg**

Det framgår at formålet med planen er å legge til rette for næringsutvikling med tilhørende



infrastruktur. I deler av området er det allerede etablert næringsmiddelvirksomhet. Det planlagte formålet vil generere økt aktivitet og økt trafikk. Det er sannsynlig at dette kan medføre økt støy.

Det er et boligområde sør for planområdet. I sørøst grenser planområdet til et område hvor det er ulike typer helseinstitusjoner som Fosen DMS, omsorgsboliger, trygdeboliger og sykehjem. Mennesker med nedsatt funksjon eller helseutfordringer og eldre er sårbare grupper som det er spesielt viktig å skjerme mot støy. Også for boligområdet må støyforholdene vurderes. Området er allerede eksponert for støy da det ligger innenfor gul støysone mht. flystøy, og de som bor her bør derfor ikke utsettes for støy fra nye støykilder. Det må også vurderes hvordan økt trafikk vil påvirke trafiksikkerheten og behovet avbøtende tiltak.

Det foreligger forslag til planprogram. Det framgår at støy og trafiksikkerhet er tema for konsekvensutredningen. Det bør også vurderes om luktmessige ulemper er et aktuelt tema i konsekvensutredningen.

### **Samfunnssikkerhet**

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som spesifisert i planprogrammet og at den vil være i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Vi viser til og anbefaler DSB sin veileder fra 2017 (oppdatert 2018) [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging \(2017\)](#). Se også sjekklister i vedlegg 5 for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk. 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. Analysen skal se på det spesifikke området og hvordan en endret arealbruk kan påvirke også omgivelsene i tilknytning til planområdet. Her er det nevnt flere momenter i oppstartsvarselet som er naturlig å følge opp i tillegg til andre funn under analysearbeidet.

For hvordan vurdere klimaendringer og analysearbeid med et endret klima, viser vi til 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. Som klimaprofilene for Trøndelag viser, er det naturlig å ta utgangspunkt i mer vind og styrtregn i tillegg til andre naturlige gitte forutsetninger med lokal kunnskap for det aktuelle planområdet. 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.

Fylkesmannen oppfordrer 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. Det vil være naturlig at i kildegrunnlaget inngår kommunens overordnede og helhetlige ROS, FylkesROS, ROS fra andre nærliggende planer og områder samt arealdelen i kommuneplanens ROS og beredskapsplanverk for kommunen. Fylkesmannen påpeker at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

Når det gjelder ROS-analyse, må gjerne konklusjonen av denne 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. 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.

### 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](mailto: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](mailto: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

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