



Kystplan AS

Postboks 4

7239 HITRA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid - reguleringsplan for Lysøya boligområde - Ørland kommune

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

Landbruk

Det planlegges boligbygging i et område som er avsatt til boligformål i kommunedelplan for Bjugn i 2019. For å sikre at området blir godt utnyttet, og minimum i samsvar med kravene til utnyttelse i kommunedelplanen, må det tas inn reguleringsbestemmelser som angir minimum antall boliger per dekar og maksimumskrav for parkering. Område B20 i kommuneplanens arealdel tas med i planarbeidet, men intensjonen er å regulere dette området tilbake til landbruksformål. Det vil være positivt med tanke på at det grenser mot dyrka jord og fordi det inngår et lite dyrkaareal i B20. Vi ser det i oppstartsmøtet er påpekt at det må legges inn en buffer mellom dyrkamark og bebyggelse. Det er også positivt, og det er viktig at den blir sikret gjennom plankart eller bestemmelser.

Klima og miljø

For Fylkesmannen som miljømyndighet vil ivaretagelse av klima, naturmangfold, landskap og friluftsinnteresser være sentrale tema i arealforvaltningen. Problematikk knyttet til forurensning i form av støv, støy og forurensning i grunnen er også viktig for Fylkesmannen som miljømyndighet.

Det er flere enn 10 ledige tomter Flatabø boligfelt, som ligger nærmere skole. Dette boligfeltet ligger også nærmere etablert gang- og sykkelvei fram til skolen. Det er uheldig å starte regulering av et nytt, uberørt område før de ledige, regulerte tomtene i nærområdet er bebygde.

Området ligger rundt 3 km fra skole. Det er ikke gang- og sykkelvei langs Lysøyveien, over brua eller Lysøysundvegen før ved krysset Hellesvikveien. Uten trafikksikker skolevei vil nye boliger kunne generere biltrafikk ved at barna blir skyttet til skolen. Gang- og sykkelveg fram til Hellesvikveikrysset bør etableres før utbygging, jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging (SPR-BATP). Det bør stilles rekkefølgekrav om at gang- og sykkelveg etableres før utbygging starter.



Det skal gå fram av planbeskrivelsen hvordan støyrisiko er vurdert, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 må legges til grunn for planforslaget.

Innenfor det avgrensede planområdet er det registrert en lokalitet av naturtypen kystlynghei, verdsatt til «Viktig». Det er registrert forekomst av tindved her, store skjellsandforekomster, og grunnen er kalkholdig. Lokaliteten må kartlegges nærmere for å oppdatere status på området, samt gi en bedre beskrivelse av naturforholdene.

Når det gjelder hensynet til naturverdier skal planforslaget vurderes etter prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven (NML) av 2009, holdt opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5 i NML. Et godt og oppdatert kunnskapsgrunnlag er nødvendig for å kunne vurdere etter § 8-12.

Lysøya og Lysøysundet er registrert som et svært verdifullt kulturlandskap. Sett i lys av dette er det ekstra viktig at ny bebyggelse innordner seg landskapet og ikke blir for dominerende.

Det må i planen innarbeides tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta hensynet til klimatilpasning, og eventuelt tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energibruk, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. At boligområdet ligger et stykke fra nærmeste skole uten gang- og sykkelveiforbindelse er ikke i samsvar med retningslinjene.

Håndtering av overvann må vurderes i planarbeidet. Overvann bør løses på overflaten, fortrinnsvis gjennom naturlige løsninger. Harde flater og manglende drenering medfører økt belastning på ledningsanlegg. God overvannshåndtering er viktig både for å sikre robuste anlegg som kan håndtere forventede klimaendringer som økt nedbørintensitet og -mengde.

Mellomlagring og slutt disponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset skal vurderes i planprosessen.

Rett sørøst for, og delvis innenfor planområdet er det i Artskart registrert en stor forekomst av bjørnekjeks. Det er ikke spesifisert hvilken art, men det *kan* være en av de fremmede, skadelige artene tromsøpalme, kjempebjørnekjeks eller en krysning mellom disse. Disse artene er ført opp på fremmedartslista med *svært høy risiko*. Disse plantene spres raskt og det er svært vanskelig å bli kvitt dem. Å flytte et lite jordlass som inneholder frø fra disse plantene er nok til å etablere en ny bestand et annet sted. I henhold til Forskrift om fremmede organismer § 9 er det forbud mot å spre disse artene til nye voksesteder. I planområdet er det også potensiale for sitkagran og buskfuru som også er arter med svært høy risiko, og som en bør være oppmerksom på. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at området skal kartlegges og at fremmede, skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeider settes i gang.

Sjøområdene på Lysøya er kartlagt og klassifisert som viktige friluftsområder. Det bør tilrettelegges slik at trygg tilgang til strandsonen sikres.

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 forurensning. 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

Når planen kommer til offentlig høring må det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort for å sikre de nye beboerne helsefremmende boforhold og livsbetingelser. Referatet fra oppstartsmøtet peker på at viktige tema for videre planarbeid som folkehelse, avstand til butikk, trafiksikkerhet og at støy må utredes videre. Innenfor området folkehelse er også tilgang til områder for lek, rekreasjon og idrett viktig.

Utformingen av planområdet har 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, så det er positivt at det stilles krav om vurdering av sol/skygge/ vind for uteareal. Utbyggingsrekkefølge kan innvirke på bokvalitet og bør vurderes.

Viser til innspill fra KLMI om trafiksikkerhet og behovet for gang/sykkelveg.

Universell utforming er en nasjonal strategi som har som mål å gjøre samfunnet best mulig tilrettelagt og tilgjengelig for alle, uansett livsfase eller fysiske forutsetninger. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene.

Anleggsfasen

I referat fra oppstartsmøte påpekes det at ulike typer forurensning i anleggsfase må utredes, og tiltak må tas inn som rekkefølgebestemmelser. I og med planområdet ligger i etablert område må det også tas hensyn til trafiksikkerhet anleggsfasen. Det bør stilles krav om at det er utarbeidet en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen bør redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og som sikrer at nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Videre skal støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016), tabell 4 og 5, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

Samfunnssikkerhet

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Fylkesmannen påpeker at kommunen som planmyndighet er ansvarlig for ROS-



analysen. Det er viktig at kommunen er bevisst sitt ansvar for å kvalitetssikre og godkjenne analysen (jf. sivilbeskyttelsesloven § 14 2.ledd, forskrift om kommunal beredskapsplikt § 3, og plan og bygningsloven § 4-3).

Kommunens oppgave er blant annet å

- følge opp intensjonen med en ROS-analyse, som er å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke
- sørge for at ROS-analysen gjøres tidlig i planarbeid og senest skisseres etter oppstartsmøte (positivt om det lages et utkast til ROS som sendes på høring sammen med oppstartsvarselet, for å kunne gi hensiktsmessige tilbakemeldinger tidlig i planprosessen)
- ha klare forventninger og krav til utreder av en plansak om tema, metodikk og utforming av en ROS-analyse, og hvilke kvalitetskrav som forventes (kvalitetskrav kommunen kan sette, er foreslått i veileder fra DSB om samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2017).)
- sørge for at avdekket risiko skal møtes med tiltak som sikres i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter

Som et minimum bør ROS-analyser i plansaker

- være utarbeidet med bakgrunn i DSBs veileder fra **2017** (se også liste over mulige kilder i vedlegg 5)
- inneholde en analyse med beskrivelser og ikke en ren sjekklister med kryss under «ja» eller «nei»
- inneholde en kildeliste til analysen
- ha kommunens helhetlige ROS-analyse, fylkesROS, arealplanens ROS-analyse, andre tilstøtende områders ROS-analyser og kommunens beredskapsplanverk som en naturlig del av kildegrunnlaget i tillegg til NVE og NGU med flere
- ha en vurdering av et endret klima. Ekstremvær, som styrtregn og vind vurderes, og overvannshåndtering løses i plansaken

I henhold til SPR for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning skal det ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting og transformasjon, vurderes hvordan hensynet til et endret klima ivaretas. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier og forsvarlig overvannshåndtering. Naturbaserte løsninger, enten eksisterende eller nye, bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Får å få til en helhetlig og god løsning på overvannshåndtering, bør man se på planområdet som helhet og ikke vise til håndtering på hver enkelt tomt.

Fylkesmannen vurderer innsigelse (jf.DSBs retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse) når

- det kun er en sjekklister med avkrysning uten beskrivelser, kilder og vurderinger.
- det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunngis eller vises til kilde
- grunnleggende tema, som et endret klima, eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart, ikke er vurdert
- det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser
- det planlegges tiltak av nasjonal/regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering



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.
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Fylkesmannens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- 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

Thomas Møller (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Maria Aastum – 73 19 92 25

Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

Samfunnssikkerhet: Isabell Engvik Lykke – 73 19 92 24

Oppvekst og velferd: Knut Dypvik – 74 16 83 74

Helse og omsorg: Inger Lise Helgesen – 74 16 82 22