



**Fylkesmannen i Trøndelag**

Trööndelagen fylhkenålma

Vår dato:

14.01.2020

Vår ref:

2019/14620

Deres dato:

09.12.2019

Deres ref:

Kystplan AS v/ Siri Vannebo  
Torget 3  
7240 HITRA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Thomas Møller, 74 16 81 26

19/140

## Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Skifte boligområde - Bjugn kommune

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

### Landbruk

Planområdet er i hovedsak i tråd med nylig vedtatt arealdel. Den foreslåtte gang- og sykkelvegen er imidlertid ikke vist som framtidig gang- og sykkelveg i arealdelen. Traseen var riktignok omtalt av kommunen i planprosessen. Kommunens Petra Roodbol-Mekkes klargjør i tillegg at bestemmelsen i kommuneplanens arealdel om gang- og sykkelveg tilknyttet område B18 er den strekningen av fv. 721 som går fra broa nordøst for Bålfjordvågen og fram til krysset til Vallersund oppvekstsenter.

Traseen for gang- og sykkelvegen er ikke lagt i arealdelen. Ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser forutsetter vi at det, som en del av reguleringsplanarbeidet, må vurderes alternative traseer for sørdelen av strekningen. Dette innebærer en alternativsvurdering fra der hvor traseen møter dyrka jord sør for vatnet og fram til byggeområdet. Jordvernet er kraftig innskjerpet, og vi legger til grunn at det må søkes en planløsning som ikke innebærer omdisponering av dyrka jord, evt. i minst mulig grad berører dyrka jord.

For øvrig legger vi til grunn at det må planlegges for en god utnytting av byggeområdet, herunder med arealøkonomiske planløsninger. Utnyttingen må som minimum oppfylle kommuneplanens minimumskrav.

### Klima og miljø

Planområdet er i hovedsak i samsvar med overordnet plan.

Det er stor tomtereserve i Vallersund, og i nylig vedtatt kommuneplanens arealdel er det blant annet angitt at det er rundt 135 daa avsatt til boligformål i tillegg til i overkant av 50 ledige regulerte eneboligtomter i området. Det er uheldig å ta hull på et nytt, uberørt område før de ledige tomtene er bebygde.

E-postadresse:  
[fmtlpost@fylkesmannen.no](mailto:fmtlpost@fylkesmannen.no)  
Sikker melding:  
[www.fylkesmannen.no/melding](https://www.fylkesmannen.no/melding)

Postadresse:  
Postboks 2600  
7734 Steinkjer

Besøksadresse:  
Strandveien 38, Steinkjer  
Prinsens gt. 1, Trondheim

Telefon: 74 16 80 00  
[www.fylkesmannen.no/tl](https://www.fylkesmannen.no/tl)  
Org.nr. 974 764 350



Området ligger rundt 1,5 km fra oppvekstsenter og butikk. Med gang- og sykkelveg på sørsiden av vågen med påkobling til ny gang- og sykkelveg fra Stor-Sandnes til Vallersund oppvekstsenter blir planen mer i samsvar med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging (SPR-BATP). Det må stilles rekkefølgekrav om at gang- og sykkelveg etableres før utbygging starter.

Reguleringsområdet ligger i nærheten av et viktig friluftsområde. Direkte tilgang til dette området fra boligområdet bør sikres.

Bålfjordvågen er et viktig beite- og rasteområde for vade-, måke- og alkefugler. Vågen og noe landareal rundt er registrert i Naturbase som naturtypen «Strandeng og strandsump», klassifisert som svært viktig. I området vokser blant annet vårmure og tindved. På sørsiden av vågen er det registrert tindvedkjuke. Denne soppen er klassifisert som sårbar (VU) på rødlista, og er en spesialisert art som bare finnes i tindvedkratt, hvor den lever som parasitt på tindved. Pr. i dag finnes det ikke kjente lokaliteter andre steder enn i Trøndelag.

Det er viktig at disse verdiene blir bevart. Det bør gjennomføres en kartlegging for å sikre at gangvegen ikke kommer i konflikt med forekomster av tindvedkjuke. Gangvegen må legges utenom den allerede kartlagte naturtypen «Strandeng og strandsump».

Håndtering av overvann skal beskrives i planen. Naturlige flomveger skal i størst mulig grad bevares, og det bør vurderes om bekken ned mot vågen skal gjenåpnes.

Det skal gå fram av planbeskrivelsen hvordan støyrisiko er vurdert, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).

### **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**

Når planen kommer til offentlig høring bør det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort.

Videre må planforslaget ivareta tema som trafiksikkerhet og tilrettelegging for de myke trafikantene. Etablering av gang- og sykkelveger bør sikres som rekkefølgekrav i bestemmelsene slik at disse tiltakene er på plass før boligbygging starter.

Planforslaget må også ivareta og beskrive tema som tilgang til områder for lek og sosiale møteplasser tilpasset ulike aldersgrupper samt idretts- og rekreasjonsmuligheter. Utformingen av selve planområdet har også betydning for bokvalitet, trivsel og helse. Uteoppholdsareal med god kvalitet og gode sol- og lysforhold bør prioriteres.

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.

### **Samfunnssikkerhet**

Vi minner om at det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og vi viser til DSBs Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017) for veiledning. Se spesielt veilederens sjekklister for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk. Fylkesmannen vil imidlertid 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 i tillegg til å se på det spesifikke området, også vurdere eventuell påvirkning på nærliggende områder. 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 vil understreke at det er kommunen som er planmyndighet, og dermed har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til PBL § 4-3. Vi oppfordrer kommunen til å informere utbyggere og private konsulentfirma om oppdatert regelverk og veiledere som skal benyttes, samt hvilke krav og forventninger kommunen har til en ROS-analyse.

Fylkesmannen har ut i fra sine øvrige fagområder ingen ytterligere merknader til saken.

### **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 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](mailto:plantrondelag@kartverket.no)

Med hilsen

Trude Mathisen (e.f.)  
seksjonsleder  
Kommunal- og justisavdelingen

Thomas Møller  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Saksbehandlere:

Kommunal og justis: Thomas Møller – 74 16 81 26

Klima og miljø: Maria Aastum – 73 19 92 25

Landbruk: Anne Berit Lein – 74 16 82 09

Samfunnssikkerhet: Thomas Møller – 74 16 81 26

Oppvekst og velferd: Knut Dypvik – 74 16 83 74

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

Reindrift: Ola Marius Amdal – 74 13 80 56