



Overhalla kommune
Svalivegen 2
7863 OVERHALLA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Elisabeth Varsi Stubbrud, 73 19 91 55

Uttalelse - reguleringsplan for Skiljåsaunet boligfelt - Overhalla 16/1 - 16/6 og 15/14

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

Overordnede føringer

Aktuelle plan omfatter et mindre boligfelt med totalt 9 boligtomter, hvorav en eksisterende bebyggd tomt og en godkjent og fradelt tomt. Foreslått regulering er i strid med overordna plan. I 2017 ble det gitt dispensasjon til fradeling av tre nye tomter på eiendommen, forutsatt at det ble utarbeidet en reguleringsplan for området.

Landbruk

I vår uttalelse til oppstartsvarselet datert 20.8.2018 mente vi at planområdet måtte reduseres slik at all dyrkamark (innmarksbeite) ble holdt utenfor. I tillegg skrev vi at det burde etableres buffersone mellom boligarealet og jordbruksarealene for å unngå drifts- og miljømessige ulemper.

Ifølge planbeskrivelsen er våre innspill ivaretatt med unntak av mindre arealer til veg og tomtegrunn. Det står at planforslaget ikke berører dyrkamark, overflatedyrka mark eller dyrkbar mark. Slik vi ser det stemmer ikke dette. Innmarksbeite er å regne som dyrkamark, og deler av tomt 5 og hele tomt 6 ser ut til å være lagt på innmarksbeite. Ut fra det vi kan se kommer også lekeplassen delvis i berøring med innmarksbeitet. Vegen fra disse tomtene, samt deler av vegen lengst inn, blir også liggende på innmarksbeiteareal.

Omdisponering av innmarksbeite fremgår ikke av oversikten på s. 21 i planbeskrivelsen. Her oppgis kun 0,8 daa som omdisponert dyrka mark. Dette er trolig arealet med fulldyrka jord som er foreslått regulert til vegformål ved avkjørselen inn til boligfeltet. Ifølge planbeskrivelsen er bakgrunnen for dette at det under planprosessen er avdekket behov for en liten utvidelse pga. krav til svingradius for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy. Det framgår ikke om det er vurdert alternative løsninger slik at omdisponering av dyrkamark kan unngås. Ut fra det vi kan se medfører planforslaget



(tomtene 6-9) også omdisponering av dyrkbar mark. En boligrekke som omslynger det resterende innmarksbeitearealet er heller ikke gunstig med tanke på drifts- og miljømessige ulemper.

Det er et mål i kommuneplanen å stimulere til bosetting og markedsføre verdien av å bo landlig. Bosettingshensynet er viktig. Fylkesmannen hadde ingen merknader til dispensasjonssøknaden for de tre tomtene i 2017, og vi har ingen motforestillinger mot tomtene 1-3. Den lille utvidelsen av tomt 4 (tidligere fradelt tomt), for å unngå at adkomstvegen kommer i konflikt med planlagt bebyggelse på tomta, kan også aksepteres. Det samme gjelder adkomstvegen til disse tomtene, med unntak av avkjørselen. Her må det likevel fremlegges alternativvurderinger med tanke på å unngå omdisponering av fulldyrka jord. Også lekeplassen må plasseres utenom innmarksbeitene. Fylkesmannen mener bosettingshensyn ikke tilsier at landbruksinteressene må vike når det gjelder tomtene 5-9 med tilhørende adkomstveg. En sikring av landbruksinteressene vil også være med på å sikre videre bosetting og drift på gården. Vi viser videre til området som er avsatt til spredt boligbygging like i nærheten, som ser ut til å ha mye ledig kapasitet. Å ta ut tomtene 5-9 vil i tillegg være i tråd med føringen fra planutvalget i kommunen, som i oppstart av saken uttalte at landbruket ikke skal bli vesentlig tilsidesatt.

Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet fremmer Fylkesmannen innsigelse til tomtene 5-9 med tilhørende adkomstveg, til den delen av lekeplassen som berører innmarksbeite og til den delen av avkjørselen som medfører omdisponering av fulldyrka mark.

I samråd med grunneier er det vurdert å ikke være risiko for drifts- og miljøulemper, jfr. planbeskrivelsen. Det er av den grunn, og fordi den vil medføre ekstra arealforbruk, ikke lagt inn noen buffersone. Vi mener fortsatt det bør gjøres. Det er vel heller ikke samme grunneier mot sør (gbnr. 15/2). Fylkesmannen gir et **faglig råd** om at det etableres buffersone mellom boligarealene og jordbruksarealene for å unngå drifts- og miljømessige ulemper.

Klima og miljø

SPR BATP

I vår uttalelse til varsel om oppstart datert 20.08.2018 påpekte vi at boligutbygging på aktuelle lokalitet vil generere økt biltrafikk og trafikk av myke trafikanter da det ikke er etablert gang- og sykkelveg langs Fv.7054. I et klima- og miljøperspektiv finner vi det uheldig at det legges til rette for utbygging i områder som genererer økt bilbruk. Det er for øvrig etablert gang- og sykkelveg langs Fv.17 fra krysningpunktet og retning sentrum, og kommunen opplyser at det er en målsetning å prioritere gang- og sykkelveger innenfor en 4-km sone fra skolene.

Myr

Planforslaget er noe utvidet mot vest, noe som resulterer i at tomtene 7-9 blir liggende delvis inne i et myrområde, og det oppgis at dette medfører en omdisponering av 2,2 daa myr. Myr har en viktig funksjon både i forhold til naturmangfold, som flomdemper og som karbonlager i forhold til klima. Myr og torvmark er de største karbonlagrene vi har på land og lagrer store mengder karbon og klimagasser. Som hovedregel bør vi derfor ikke bygge ned eller ødelegge myr eller våtmarksområder. Vi gir med dette **faglig råd** om at planforslaget begrenses til arealer som ikke berører myr.



Støy

Det er i planbeskrivelsen vist til relevante nasjonale føringer, herunder T-1442/2016 retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen. Det er kommentert at det ikke er noen støykilder i området, da boligfeltet ligger landlig til. Fylkesmannen påpeker at det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. Vi vil i denne sammenheng gi et **faglig råd** om at det tas inn bestemmelser om støy i anleggsfasen som sikrer hensynet til den eksisterende bebyggelsen i området.

Barn og unge

Ingen merknad.

Helse og omsorg

Det framgår av planbeskrivelse og bestemmelser at utbyggingen er planlagt i to etapper, og at de innerste tomtene (7, 8 og 9) bygges ut sist. Det er også annen etablert bebyggelse i området. Bygge- og anleggsfasen kan medføre ulemper med hensyn til støy, støv og trafiksikkerhet. For å sikre hensynet til eksisterende boliger, så anbefales det at det tas inn en bestemmelse om at det utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen.

Samfunnssikkerhet

Ifølge plan- og bygningsloven § 4-3 skal det gjennomføres en ROS-analyse ved utarbeidelse av planer for utbygging. Vi har i utgangspunktet ingen merknader til tiltaket som sådan. Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS-analysen) som ligger vedlagt saken, bærer imidlertid preg av å være en sjekkliste, og kunne med fordel vært mer detaljert og i større grad vist til hvilke kilder som er benyttet. Herunder for eksempel kommunens helhetlige ROS, eller planer for tilstøtende områder.

Fylkesmannen viser til DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017) og anbefaler at denne tas i bruk ved utarbeidelser av ROS-analyser. DSB skriver i sin veileder at kommunen skal se til at ROS -analysen tilfredsstillende de krav som stilles til analysen. Kommunen skal også vurdere om eventuelle risikoer og sårbarheter av betydning for planområdet og utbyggingsformålet er presentert og tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Det er videre kommunens ansvar som planmyndighet og godkjenne ROS-analysen, iht. pbl § 4-3. Vi har imidlertid **faglig råd** om at kommunen stiller krav til en mer utfyllende ROS-analyse, med henvisninger til gjennomførte undersøkelser og kilder, og at eventuelle tiltak følges opp i planbestemmelsene.

Fylkesmannen vil anbefale kommunene allerede i oppstartsmøter å informere utbyggere og private konsulentfirma om oppdatert regelverk og veiledere som kan benyttes, samt hvilke krav og forventninger kommunen har til en ROS-analyse.



Fylkesmannens konklusjon

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet fremmer Fylkesmannen innsigelse til tomtene 5-9 med tilhørende adkomstveg, til den delen av lekeplassen som berører innmarksbeite og til den delen av avkjørselen som medfører omdisponering av fulldyrka mark.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Det bør etableres buffersone mellom boligarealene og jordbruksarealene for å unngå drifts- og miljømessige ulemper.
2. Det bør legges inn bestemmelse om støy i anleggsfasen som sikrer hensynet til den eksisterende bebyggelsen i området.
3. Av hensynet til verdiene knyttet til myr, gir vi faglig råd om at planforslaget begrenses til områder som ikke berører myr.
4. Det bør utarbeides en mer utfyllende ROS-analyse, med henvisninger til gjennomførte undersøkelser og kilder, og at eventuelle tiltak følges opp i planbestemmelsene.

Med hilsen

Gerd Janne Kristoffersen
fungerende fylkesmann

Alf-Petter Tenfjord
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Kommunal og justis: Elisabeth Varsi Stubbrud – 73 19 91 55

Klima og miljø: Anne Cathrine Flaten – 74 16 81 97

Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

Samfunnssikkerhet: Ingrid Wedø – 74 16 81 76

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