



Arcon Prosjekt A/S
PB 224
7800 NAMSOS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Elisabeth Varsi Stubbrud, 73 19 91 55

Uttalelse til varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Brøndbo industriområde II - Høylandet kommune

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

Overordnede føringer

Formålet med planen er ifølge oppstartsvarslet å regulere området slik at det klargjøres for utbygging til forretning, næring og/eller annen offentlig og privat tjenesteyting i samsvar med kommuneplanens intensjon. I gjeldende kommuneplan, vedtatt 18.02.2016, ligger aktuelt planområde i hovedsak innenfor formålet Fo6, som ut fra det vi kan se vil si forretninger - fremtidig.

I starten av planinitiativet står det at Høylandet kommune ønsker å regulere området Fo6 i kommuneplanen for å legge til rette for ny offentlig og privat tjenesteyting i tråd med føringene i overordnet plan, mens det videre skrives at hovedhensikten med planen er å regulere området slik at det klargjøres for utbygging til forretning eller næring i samsvar med kommuneplanens arealdel. Senere står det at en del av området skal avsettes til tomt for et kombinert bygg med ny brannstasjon og kommunalt avløpsrenseanlegg. Det står også at ønsket tiltak er i samsvar med overordnet plan (kommuneplan). Tiltakshaver og kommunen har vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Formålet forretninger omfatter arealer og bygninger for detaljhandel, ifølge [Veileder for kommuneplanens arealdel](#) fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Detaljhandel omfatter all form for varesalg til private sluttbrukere. Noen former for arealbruk som naturlig hører under næringsbebyggelse (for eksempel håndverksvirksomhet eller utsalg av gårdsprodukter) eller tjenesteyting (salg av tjenester), kan også tillates på arealer som er satt av til formålet forretninger.

I det videre arbeidet blir det viktig å klargjøre hvorvidt foreslått arealbruk er i tråd med overordna plan eller ikke.



Landbruk

Planområdet er på ca. 15 daa og ligger sentralt i Høylandet kommune. Arealet består i hovedsak av dyrket mark. Etter at kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2016 har jordvernet blitt innskjerpet, blant annet med ny nasjonal jordvernstrategi fra juni 2021. Det er også slått fast at jordvern er en viktig faktor for å nå FNs bærekraftsmål, jf. brev av 8.1.2021 fra daværende landbruks- og matminister Bollestad og kommunal- og moderniseringsminister Astrup.

Vi har nylig fått en ny innstramming i brev fra landbruks- og matminister Borch og tidligere kommunal- og distriktsminister Gram, den 23.3.2022. Her understreker ministrene betydningen av å ta vare på matjorda, og ber kommunen revurdere jordbruksområder som er avsatt til utbyggingsformål. Bakteppet for dette er uroen i verdenssituasjonen og behovet for å styrke norsk beredskap og matvaresikkerhet. Regjeringen ønsker med dette å sikre at jordvern blir et overordnet hensyn i arealforvaltningen. Med bakgrunn i behovet for å ta vare på matjorda og oppnå styrket beredskap og matsikkerhet, ber vi kommunen gjøre en vurdering av behovet for utbyggingen og hvorvidt den er i tråd med de skjerpede føringene for jordvernet.

Regional plan for arealbruk 2022-2030 ble vedtatt av Fylkestinget i Trøndelag den 9. mars i år. Her inngår retningslinjer i R12 som er aktuelle i forbindelse med denne saken:

- I forbindelse med forslag om omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til utbyggingsformål eller samferdselsanlegg, skal det alltid foretas en alternativvurdering og en samlet bærekraftvurdering, der det også tas hensyn til transportbehov (SPR-BATP), friluftsliv, kulturminner, vannmiljø og naturmangfold.
- Ved eventuell permanent omdisponering av dyrka jord skal det gjennomføres kompensierende tiltak i henhold til en plan som sikrer at jordressursen ivaretas på best mulig måte (matjordplan). Større arealer skal såfremt mulig erstattes med nytt jordbruksareal etablert på ikke dyrkbar jord, slik at det totale arealet med dyrka og dyrkbar jord i regionen opprettholdes. Dersom det ikke er mulig, skal de erstattes med nytt jordbruksareal på dyrkbar jord.

Vi er generelt opptatt av at en matjordplan følger planen når den sendes på høring, slik at den blir en del av beslutningsgrunnlaget. Man vil da kunne ha en reguleringsbestemmelse som viser til en konkret/datert matjordplan, noe som gjør det lettere for eksempelvis oss som sektormyndighet å se om jordressursene blir ivaretatt på en best mulig måte. Vi vil prinsipielt understreke at jordflytting og andre kompensierende tiltak ikke kan brukes som argument for omdisponering i utgangspunktet.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) skal legges til grunn for planleggingen. Blant annet skal det i by- og tettstedsområder, og rundt kollektivknutepunkter, legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Det er viktig at den høye utnyttingen sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.

Klima og miljø

Høylandsvassdraget er et verna vassdrag. Vi minner derfor om at man også må forholde seg til rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag. Vi kunne ikke se denne på listen over statlige føringer.



Vi gjør også oppmerksom på at forvaltningsplan for Høylandsvassdraget er vedtatt som en egen kommunedelplan. Denne må også legges til grunn i det videre planarbeidet.

Høylandsvassdraget er en viktig lakseelv som ligger i et meandrerende landskap på Høylandet. Elva er også tilholdssted for elvemusling som er truet på rødlisten. Vassdraget står med moderat tilstand i vann-nett noe som gjør at det vil være vanskelig for Statsforvalteren å akseptere ytterligere negativ påvirkning på vassdraget jf. vannforskriften § 12. Vi forutsetter derfor at det fastsettes en byggegrense mot vassdraget på 30 meter som er tilsvarende avstand bebyggelsen mot nord har mot vassdraget. Hele kantvegetasjonen mot vassdraget må avsettes som formål vegetasjonsskjerm (SOSI-kode 3060). Dette formålet ivaretar vannressursloven § 11 på en tilfredsstillende måte. Det må fremlegges en detaljert beskrivelse av hvordan vann, avløp og overvannshåndtering ønskes løst. Løsninger som sender overflatevann fra industriområdet e.l. ut i Høylandsvassdraget vil være vanskelig å akseptere for Statsforvalteren, pga. fare for forurensning. I varsel om oppstart beskrives det at man innenfor planområdet skal avklare tomt til et fellesbygg for brannstasjon og avløpsrensaneanlegg. Det bør beskrives godt hvilken type aktivitet som vil bedrives her og hvordan evt. forurensning vil løses.

Vi minner om at støyretningslinje T-1442/2021 må legges til grunn i planarbeidet. Eventuelle avbøtende tiltak som er nødvendige må tas inn som rekkefølgebestemmelser i planen. Vi ber om at man særlig beskriver støyende aktiviteter og konsekvensene av at man tilrettelegger for brannstasjon innenfor planområdet.

Helse og omsorg, Barn og unge

For sektorområdene barn og unge samt universell utforming er det ikke i første omgang noe ved planen som virker utfordrende. Innen folkehelseområdet er trafikksikkerhet et viktig tema. Av foreløpige skisser skal brannstasjon ha utkjøring fra Lonbakkvegen ut på Gartlandsvegen. Gartlandsvegen har opparbeidet gang- og sykkelveg. I varsel om oppstart er det gjort en vurdering av at det skal vurderes å forlenge gang- og sykkelvei langs Lonbakkvegen, dette vil være fornuftig for å sikre fremkommelighet ved evt. uttrykning fra brannstasjon samt trafikksikkerheten til myke trafikanter langs Lonbakkvegen.

Støy i bygge- og anleggsfasen, samt ved næringsvirksomheten, må vurderes og da med tanke på støyømfintlig bebyggelse i nærområdet. Da må både støy fra selve driften og trafikk til og fra anlegget vurderes. Ved behov må det gjøres en utredning. Eventuelle avbøtende tiltak må være sikret i planens bestemmelser og/eller plankartet.

Planen må vise hvordan helseforhold, trafikksikkerhet og framkommelighet i bygge- og anleggsfasen skal ivaretas samt sikres i bestemmelsene.

Samfunnsikkerhet

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Statsforvalteren 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 oppstartsvarslet, 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 sjekkliste 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 kildegrunnet 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

Statsforvalteren vurderer innsigelse (JF. DSBs retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse) når

- det kun er en sjekkliste med avkryssing uten beskrivelser, kilder og vurderinger.
- det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunnis 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

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarslet. Statsforvalteren vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Statsforvalteren ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Statsforvalteren 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 Statsforvalterens 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

Med hilsen

Tor Sæther (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Elisabeth Varsi Stubbrud
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Thomas Aarskog – 74 16 80 75

Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

Samfunnssikkerhet: Lars Petter Løkken – 74 16 81 76

Oppvekst og Velferd, Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen 74 16 84 37

Kopi til:

Høylandet kommune

Trøndelag fylkeskommune

Vargeia 1

Fylkets hus, Postboks 2560

7877

7735

HØYLANDET

STEINKJER