



Arcon Prosjekt AS
Verftsgata 11
7800 NAMSOS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Elisabeth Varsi Stubbrud, 73 19 91 55

Uttalelse - varsel om oppstart - detaljreguleringsplan - Høylandet 87/32 - 87/33 - 87/36 - 87/2 - Brøndbo industriområde III

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 oppstartsvarselet å regulere området slik at det klargjøres for utbygging til næring, annen offentlig og privat tjenesteyting og kommunaltekniske anlegg i samsvar med intensjonen bak omdisponert formål i kommuneplanens arealdel. Reguleringen skal i første omgang legge til rette for håndtering av renovasjon og et kombinert bygg med ny brannstasjon og kommunalt avløpsrenseanlegg.

I gjeldende kommuneplan vedtatt 18.02.2016, ligger arealet i sin helhet innenfor hovedformålet «Bebyggelse og anlegg» med underformål «Næring» (N9). Planområdet er på ca. 43 daa og ligger sentralt i Høylandet kommune.

Landbruk

Hoveddelen av planområdet består av fulldyrka jord, der noe er klassifisert med middels verdi og resten med stor verdi, jfr. verdiklasser basert på AR5 og DMK fra NIBIO.

Planarbeidet vil avklare nærmere om tomteutnyttelse, adkomst, bebyggelsesform, byggehøyder, infrastruktur mv. Adkomst er ifølge planinitiativet planlagt fra Sørsidvegen ved planområdets sør-vestlige del.

Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell, overnatting, bevertning, industri-, håndverks og lagervirksomhet, bensinstasjon, vegserviceanlegg og annen næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål, jfr. Veileder for kommuneplanens arealdel fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Ut fra dette vil planområdet delvis reguleres i strid med overordna plan. I det videre arbeidet blir det viktig å redegjøre for størrelsen på **behovet** for utbyggingsareal. I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel står det at Område N9 ikke tillates tatt i bruk som



næringsareal før område N6 er fylt opp. Vi fant ikke N6 på plankartet til kommuneplanens arealdel, men ber om at det gjøres rede for det når planen sendes på høring. Videre er det en forutsetning i bestemmelsene at man ved utbygging innenfor område N9 deler området i 2 byggetrinn, med en trinnvis utbygging. Første byggetrinn må være fullt utbygd før byggetrinn 2 starter opp.

Etter at kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2016 har jordvernet blitt innskjerpet, primært gjennom nasjonal jordvernstrategi fra juni 2021. I tillegg har regjeringen i Hurdalsplattformen signalisert at jordvern skal være et overordna hensyn i arealforvaltningen. Det samme er uttrykt i brevet «Ta vare på matjorda» fra landbruks- og matministeren og kommunal- og distriktsministeren sendt 23.3.2022. Her er det også sagt at det er lite rom for nedbygging av dyrka jord i årene som kommer.

Regional plan for arealbruk 2022-2030 ble vedtatt av Fylkestinget i Trøndelag den 9. mars i år. Her inngår retningslinjer i R13 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.

Vi er gjennom møter med kommunen kjent med at det er gjort en del alternativvurderinger. Det er viktig å **synliggjøre alternativvurderingene** når planen sendes på høring, gjerne ved bruk av kart i tillegg til tekst.

Av oppstartsvarselet går det fram at Høylandet kommune vil gjennomføre kompensierende tiltak for å sikre at jordressursen ivaretas på best mulig måte ved å lage en matjordplan. Matjordplanen vil bli utarbeidet i forkant av at planforslaget blir lagt ut på høring og følge planforslaget, 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 mener det er naturlig at kommunen i tillegg til å ta vare på jordressursen gjennom matjordplanen, vurderer **tilbakeføring** av andre utbyggingsområder til jordbruksformål. Det er da nærliggende å nevne forretningsområdet (Fo6) på Brøndbo, som vi tidligere mottok oppstartsvarsel på, med planer om bl.a. kombinert bygg med ny brannstasjon og kommunalt avløpsrensaneanlegg. Vi mener det er svært aktuelt med tilbakeføring av Fo6 siden det ca. seks år etter at kommuneplanens arealdel ble vedtatt, ikke er noen konkrete tiltak i tråd med formålet «forretninger» her.

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, dvs. at man tar inn minimum utnyttingsgrad for utbyggingen og begrensninger for overflateparkeringen.

Reindrift

Ingen merknad.



Klima og miljø

For Statsforvalteren som miljømyndighet vil ivaretagelse av klima, naturmangfold, landskap og friluftsinnteresser være sentrale tema i arealforvaltningen. Problematikk knyttet til forurensning blant annet i form av støv, støy og forurensning i grunnen er også viktig for Statsforvalteren som miljømyndighet. Se også rundskriv T-2/16: *Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis.*

Det opplyses i saken at hovedhensikten med foreslåtte plan er å regulere området slik at det er tilrettelagt til næring og kommunaltekniske formål i samsvar med arealformålet i kommuneplanens arealdel for Høylandet (KPA). Deler av arealet skal regulere til brannstasjon og kommunalt avløpsanlegg. Det foreligger også behov for areal til avfallshåndtering. Planområdet er på ca. 43 dekar. Område N9 er avsatt i KPA til næring. Det følger krav om rekkefølgekrav til dette og andre områder avsatt til næring i pkt. 2.1 i bestemmelsene til KPA, før området kan tas i bruk. En reguleringsplan som også inkluderer kommunaltekniske formål, kan synes å avvike fra overordnet plan.

Konsekvensutredning

Kommunen har vurdert at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning.

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres. Det sentrale er at beslutninger om arealbruk skal bygge på et opplyst og kunnskapsbasert grunnlag.

Vi viser til forskrift om konsekvensutredninger som trådte i kraft 1. juli 2017. Her er det også gitt bestemmelser med sikte på å sikre god faglig kvalitet på konsekvensutredninger. I tillegg skal utredninger og feltundersøkelser følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse.

Det ble foretatt en konsekvensutredning i forbindelse med KPA i 2015. Vi viser imidlertid også til at tiltaket kan tolkes å ikke være i samsvar med formålet i arealdelen. Formålet kan oppdateres i plan. I henhold til forskrift om konsekvensutredning §10 a-c vurderer vi at planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og må konsekvensutredes. Intensjonen er å ta i bruk større naturarealer og jord, og angår avfall og utslipp. I henhold til forskrift om konsekvensvurderinger §10 del 1 pkt. 24 vil slike formål med et bruksareal på mer enn 15 000m² kreve både planprogram eller melding og konsekvensutredning. Angår tiltaket håndtering av husholdnings, nærings- og farlig avfall, og renseanlegg kan det også falle inn under del I. Forslagstiller vurderer at tiltaket ikke faller inn under del I. Mindre tiltak omfattes av vedlegg II jmfør nr. 11, og gjelder blant annet renseanlegg, næringsbygg mm.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at anerkjent metodikk for konsekvensutredning av klima og miljø for planer og tiltak følger av veileder M-1941 *Konsekvensutredninger for klima og miljø* (Miljødirektoratet). Vi ber kommunen vurdere tiltakene opp mot forskrift om konsekvensvurderinger § 10. Vår vurdering er at det må gjennomføres konsekvensvurdering i denne saken.

Naturmangfold

Konsekvenser for naturmangfoldet må belyses. Det at det ikke er registreringer i Naturbase og Artsdatabanken kan bety at området ikke er kartlagt, og bør kartlegges. Kartlegging av naturtyper herunder biologisk mangfold må foretas i henhold til *Miljødirektoratets instruks.*



Forurensing

Statsforvalteren er forurensningsmyndighet for en lang rekke virksomheter og tiltak, og kan gi tillatelse til aktiviteter som kan medføre forurensning herunder behandle utslippssøknader og føre tilsyn med avfallsbehandlingsanlegg som avfallsdeponier, mottaks- og sorteringsanlegg, bilrakplasser og behandling av avløpsslam. Statsforvalteren kan også gi veiledning på området. Statsforvalteren er forurensningsmyndighet ved avløpsanlegg i størrelse på > 2000 pe i ferskvann, > 10 000 pe i sjø.

Det må synliggjøres i plan hvordan vann og avløp skal løses, beliggenhet av renseanlegg, pumpestasjoner og ledningsnett.

Tiltakene kan medføre luktutslipp. Vi minner om at det må søkes om tillatelse etter forurensningsloven § 11. *Veileder TA 3019/2013* (Miljødirektoratet) er nyttig for virksomheter med luktutslipp, for å begrense utslipp og forebygge konflikter. Det bør settes krav i bestemmelsene som sikrer spredningsberegninger av lukt til omgivelsene. Eventuelle forebyggende fysiske tiltak bør sikres i planen gjennom kart og bestemmelser.

Lokal luftkvalitet bes utredet i samsvar med retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, og også eventuelle samspillseffekter mellom luftforurensning og støy. Utslipp av næringsstoffer og organisk materiale til vann forårsaker forringelse av vannmiljø i bekker, elver, innsjøer, fjorder og hav. Rensing av avløpsvann fra befolkning og industri er et viktig virkemiddel i arbeidet med å forbedre vannkvalitet og tilstanden til økosystemer. Avløpsrensing er et område med stort potensiale for å ta i bruk bærekraftige løsninger gjennom ressurs- og energigjenvinning.

Vann

Det er kommunens oppgave å jobbe systematisk med miljøtiltak gjennom arealplanlegging knyttet til vannforvaltning som trykker mot utslipp som kan påvirke drikkevann, badeplasser, fisk og annet naturmiljø i og langs vassdrag. Vannforskriften § 4 Miljømål for overflatevann sier at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand.

Bekken/Elva Brynna Nedre, er anadrom strekning, ligger om lag 100 meter unna planområdet, og har økologisk tilstand svært god jf. Vann-Nett. Dette er en del av Bjøra/ Namsenvassdraget, et nasjonalt laksevassdrag. Vassdraget er et vernet vassdrag og vi viser til *Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag*. Det må vurderes om tiltaket har betydning for vassdragets verneverdi.

Klima og klimatilpasning

Planen må innarbeide tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn, og tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, jf. *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning*. Dette er også i tråd med dokumentasjonskrav for reguleringsplanforslag i planbestemmelsene for KPA for Høylandet.

Friluftsliv

Veiene i området rundt N9 i KPA er registrert som viktig friluftsområde. Dette må hensyntas i videre planlegging.

Barn og unge, Helse og omsorg

Når plan kommer på høring må det fremkomme vurderinger knyttet til hvordan tiltaket vil påvirke



folkehelse og barn og unges interesser. Hvordan tiltaket vil påvirke trafikksikkerheten må beskrives. Det må videre redegjøres for hvordan tiltaket vil påvirke støy, luft og annen forurensning til nærliggende boliger. T 1442/21, tabell 2 skal ligge til grunn. For bygge og anleggsfasen må det utarbeides en plan som ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet, i tillegg til at grenseverdiene for støy (T1442/21, tabell 4 og 5) og luftforurensning (T1520, tabell 1) må gjøres gjeldende.

Vi minner om at [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#) skal ligge til grunn i all planlegging. Planområdet ligger i god avstand til skoler og barnehager. Dagens bruk må beskrives. Ved tap av arealer brukt av barn til lek og aktivitet, skal disse arealene erstattes.

Norge er forpliktet av FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD), som legger sterk vekt på like muligheter for livsutfoldelse. Nasjonalt er prinsippet om universell utforming nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i all planlegging. Dette for å gi alle grupper av befolkningen mer like muligheter for selvhjelpenhet og livsutfoldelse, herunder deltakelse i arbeidslivet.

Samfunnssikkerhet

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med pbl. § 4-3, og viser til DSB sin nye veileder fra 2017; "Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging". Statsforvalteren påpeker at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse. Det skal i tillegg til å vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, også vurderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket. Se mer informasjon på www.klimatilpasning.no og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), sine veiledere.

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til regulerings-plan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Vi påpeker at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til PBL § 4-3. For oppfølging av eventuelle fareområder viser vi til NVE, sektormyndighet på skred og flom.

Videre arbeid

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. 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 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

Elisabeth Varsi Stubbrud
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Grete Haugdal – 74 16 84 34

Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

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

Reindrift: Svein Bjørk – 74 13 80 57

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune
Høylandet kommune

Fylkets hus, Postboks 2560
Vargeia 1

7735 STEINKJER
7877 HØYLANDET