



Arc arkitekter as
Vestre kanalkai 20
7010 TRONDHEIM

Vår dato: 19.09.2018
Vår ref.: 2018/15111

Deres dato: 28.08.2018
Deres ref.:

Fylkesmannens uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid - detaljregulering for Evja Nord (N6) - Stjørdal kommune

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

Landbruk, Klima og miljø

Det aktuelle planområdet ligger som framtidig næringsareal i kommuneplanens arealdel, like innenfor grønn strek. Grønn strek ble fastsatt i kommuneplanens arealdel som langsiktig grense mellom byen og de store sammenhengende jordbruksområdene som omkranser byen. Fylkesmannen legger til grunn at det må planlegges for en arealeffektiv utnytting av området, og reguleringsplanen må derfor sikre en høy minimum utnytting av området gjennom bestemmelsene. I KPA § 2.4 er det krav om minimum 50 % BRA. Fylkesmannen ber om at det vurderes en høyere utnyttelse av arealene, samt om det kan være hensiktsmessig å benytte BYA, TU eller andre beregningsangivelser for å sikre best mulig utnyttelse.

Bestemmelsene må videre sikre at kun en begrenset del av utbyggingsarealet kan nyttes som bakkeparkering. Fylkesmannen går gjerne i dialog med kommune og utbygger om hvor stor andel av utbyggingsarealet som bør benyttes til bakkeparkering.

Det skal tilrettelegges for etablering av lager, logistikk og/eller forretninger for plasskrevende varegrupper og annen relevant næring. Det er viktig at det ikke åpnes for småhandel eller dagligvare og at kontorarbeidsplassene holdes på et minimum. Dette må sikres gjennom bestemmelsene. Både Trondheim og Orkdal kommune har arbeidet med utforming/formulering av bestemmelser for å sikre at planområdet benyttes etter intensjonen. Fylkesmannen går gjerne i dialog med kommune og utbygger for å drøfte formulering av bestemmelser.

Helse og omsorg, Klima og miljø og Barn og unge

Planområdet grenser mot areal for bolig samt skole og barnehage. Det skal også være nærhet til hybelbygg. Det er derfor viktig å være oppmerksom på hvilke konsekvenser aktiviteten innenfor planområdet vil ha for omgivelsene. De viktigste tema å vurdere er støy, luftkvalitet og trafiksikkerhet og lukt. Avstanden mellom de ulike arealformålene kan gjøre det nødvendig gjennom bestemmelsene å styre hvilke

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer
fmlpost@fylkesmannen.no

Besøksadresse:
Steinkjer: Strandveien 38
Trondheim: Prinsensgt 1
www.fylkesmannen.no/trondelag

Telefon:
74 16 80 00
Org.nr.:
974 764 350

Saksbehandler:
Tor Sæther
Telefon:
73 19 92 82

former for næring som skal tillates. Bestemmelsene må skrives slik at det tydelig fremgår hvilke grenseverdier som skal overholdes på utearealer og fasader på skole, barnehage og boliger. Selv om det ikke åpnes for etablering av industri innenfor området kan det likevel være hensiktsmessig å ha tydelige bestemmelser for å hindre at virksomheter med utslipp av lukt eller støy etableres innenfor området.

I den grad området har vært benyttet for ferdsel, må det vurderes om endringer i ferdselsmønster får konsekvenser, spesielt for barn og unge.

Samfunnssikkerhet

Fylkesmannen forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin nye veileder fra 2017; "[Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#)". Fylkesmannen vil 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. Se mer informasjon på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede [klimaprofiler](#) for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen.

Vi gjør videre oppmerksom på at for planområder under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. For oppfølging av eventuelle fareområder viser vi til NVE, sektormyndighet på skred og flom.

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

Fylkesmannen vil påpeke at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

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

Alf Petter Tenfjord (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Merete Gynnild – 73 19 92 08

Landbruk: Anne Berit Lein – 74 16 82 09

Samfunnsikkerhet: Jan Åge Gundersen – 73 19 91 69

Oppvekst og velferd: Margareth Halle – 74 16 83 79

Helse og omsorg: Frode Engtrø – 73 19 93 18

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune	Fylkets hus, Postboks 2560	7735	STEINKJER
Stjørdal kommune	Postboks 133 / 134	7501	STJØRDAL