



Arkplan AS
PB 172
7801 NAMSOS
v/ Anders Augdal

Saksbehandler, innvalgstelefon
Thomas Møller, 74 16 81 26

Uttalelse til varsel om oppstart - reguleringsplan - Lillemarktunet - Levanger kommune

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

Overordnede føringer

I henhold til gjeldende kommunedelplan ligger det aktuelle planområdet i et LNF-område, helt inn mot Staupeiendommen og arealer regulert til grønne formål. Revisjon av kommunedelplanen har vært i prosess over lengre tid. I plankartet som ble sendt på høring ved 2. gangs offentlige ettersyn ligger området som et LNFR-område. Vi legger imidlertid merke til at i plankartet som er sendt ut i forkant av mekling er det aktuelle området angitt som eksisterende byggeområde for bolig.

Denne arealangivelsen er ikke korrekt. "Eksisterende" områder angis for områder der gjeldende arealbruk etter tidligere gjeldende plan til eksempelvis byggeformål blir videreført i ny plan. I og med at dette området i eksisterende plan er LNF-område vil en evt. omdisponering av dette til boligformål kreve at det legges inn som «fremtidig» boligområde i kommunedelplanen og underlegges den saksbehandlingen som følger av loven, herunder konsekvensutredning. Dersom dette ikke er ønskelig, må området fortsatt angis som LNFR-område.

Det er adgang til å regulere området til boligformål, i strid med overordnet plan, men dette vil da utløse krav om planprogram og konsekvensutredning. Fylkesmannen vurderer ikke at denne saken faller inn under muligheten til å gjøre mindre endringer fra overordnet plan slik at den kan gjennomføres uten konsekvensutredning. Dette med utgangspunkt i selve endringen og de mulige virkningene dette kan få, jf. signalene fra landbruksavdelingen under.

Landbruk

Fylkesmannen som landbruksmyndighet vil være tydelig på at store fradelte tun, naturlig beliggende i jordbrukslandskapet, fortsatt skal ha LNFR-formål. De er ikke akseptert fradelte som byggeområder for framtidig boligbebyggelse. Dette er tvert imot eksisterende bygningsmasse, med konkret vurderte eiendomsgrenser, som er akseptert fradelte under forutsetning av at jorda og arealene for øvrig på eiendommen selges som tilleggsjord til landbrukseiendommer i nærheten som kan få konsesjon (bruksrasjonalisering).



Denne aktuelle eiendommen er et slikt gammelt fradelte gårdstun, omkranset av dyrka jord, og for øvrig regulerte arealer til grønne formål i forbindelse med Staup-eiendommen. Evt. ny arealbruk for området har ikke vært på høring ved revisjon av kommunedelplan for Levanger sentrum.

Både ved forrige revisjon av kommunedelplanen og i den som nå har vært i prosess, har det ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser vært viktig at grensene for utbyggingsformål ikke direkte eller indirekte utfordrer de store sammenhengende jordbruksområdene som omkranser Levanger sentrum. Ut fra det klart innskjerpede jordvernet har regional landbruksmyndighet vært tydelig på at den sammenhengende dyrka jorda som ligger oppe på dette platået må forbli liggende som LNFR-område. Videre at ev utbygging fra Eidsbotn og opp lia, eksempelvis noe lenger sørvest for dette området, ikke må strekke seg opp og inn på de sammenhengende jordbruksarealene i området.

Fylkesmannen som landbruksmyndighet er med dette som utgangspunkt svært kritisk til å endre arealbruken på dette fradelte tunet til et urbant utbyggingsgrep/utbyggingsvolum. Et tett og urbant utbyggingsgrep vil både direkte og indirekte medføre press på tilliggende dyrka jord. Eksempelvis er dagens vegadkomst, som går over dyrka jord, en en-felts kjøreveg, og jf. uttalelsen fra Statens vegvesen vil vegen og forskyving av gang- og sykkelvegen måtte medføre omdisponering av dyrka jord.

Fylkesmannen vil som landbruksmyndighet være tydelig på at en omforming/transformasjon av dette gamle fradelte tunet ikke kan vurderes å være i tråd med verken forslaget til kommunedelplan for området, SPR-BATP om klare og langsiktige grenser, eller nasjonale føringer for et klart innskjerpet jordvern, jf. Nasjonal jordvernstrategi.

Oppsummert vil Fylkesmannen som landbruksmyndighet med dette som bakgrunn og ut fra det innskjerpede jordvernet, sterkt fraråde videre planlegging for et urbant utbyggingsgrep på dette fradelte tunet. Dersom kommunen tross dette finner å ville åpne for videre planlegging, er det svært påregnelig at Fylkesmannen ut fra landbrukshensyn vil vurdere at det forespeilede plangrepet er i strid med nasjonal politikk/føringer.

Klima og miljø

Planforslaget må ta hensyn til eventuelle miljøkvaliteter i området, bl.a. biologisk mangfold, landskap og friluftsliv. Planen må vurderes etter prinsippene i §§ 8- 12 i naturmangfoldloven (nml.) av 2009 og holdes opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5 i nml. Da tiltakene vil kunne medføre en del terrenginngrep med oppgraving og forflytting av masser, må dette inkludere en vurdering av fare for spredning av fremmede arter.

I den grad tiltakene vil medføre endring med hensyn til støy og utslipp til luft, skal retningslinjene for støy T-1442 med tilhørende veileder (M-128) samt retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 legges til grunn for planforslaget. Dette gjelder også anleggsperioden.

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

Planområdet ligger i dag skjermet til for støy fra veg. Planområdet vil få innkjørsel på Alstadhaugvegen. På strekning ned til sentrum og til barneskolen/ungdomsskolen er det etablert gang- og sykkelveger, noe som legger til rette for trygg skoleveg og gode ferdselsårer for myke trafikanter. Det bør opparbeides gang- og sykkelveg også ned til planområdet.

Når planen kommer på høring, må det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt. Utforming av selve planområdet og tilgang til gode sosiale møteplasser er viktig for folkehelsen. Uteoppholdsareal og nærleikeplass bør være universelt utformet, tilgang til sol og lys 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 plan.

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 veileder [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging \(2017\)](#). Se også sjekklister i vedlegg 5 for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk.

Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyser ikke er å anse som en ROS-analyse. Analysen bør som et minimum ha en kilde liste, vurdere hvilke konsekvenser tiltaket vil ha for planområdet og tilstøtende områder og se på et endret klima, klimapåvirkning og ekstremvær.

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 det for planområder under marin grense må 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. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.



Fylkesmannen som samfunnssikkerhetsmyndighet oppfordrer kommunen til å være tydelig på hvilke forventninger til plankonsulent/utbygger som skal tilligge ROS-analysen og hvilke krav og innhold, samt kilder som er viktig for analysen. Fylkesmannen påpeker at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å kvalitetssikre og godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

Fylkesmannen har ut ifra sine øvrige fagområder ingen ytterligere merknader.

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

Thomas Møller
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Kommunal og justis: Thomas Møller – 74 16 81 26
Klima og miljø: Maia Vardenær – 74 16 81 86
Landbruk: Anne Berit Lein – 74 16 82 09
Samfunnssikkerhet: Jan Åge Sneve Gundersen – 73 19 92 41
Oppvekst og velferd: Margareth Halle – 74 16 83 79
Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 82 14
Reindrift: Ola Marius Amdal – 74 13 80 56

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune	Fylkets hus, Postboks 2560	7735	STEINKJER
Levanger kommune	Postboks 130	7601	LEVANGER