



Malvik kommune  
Postboks 140  
7551 HOMMELVIK

Vår dato: 21.09.2018  
Vår ref.: 2018/13782

Deres dato: 03.07.2018  
Deres ref.: 2017/590-100

## **Fylkesmannens uttalelse til kommuneplanens arealdel 2018 - 2030 - Malvik kommune.**

Fylkesmannen har kommuneplanens arealdel 2018-2030 til uttalelse. Under følger innspill til planen på Fylkesmannens ulike fagområder:

### **Overordnede føringer**

Malvik har en positiv befolkningsøkning som innebærer at det må legges til rette for et utbyggingsbehov. I planbeskrivelsen er det opplyst at det i løpet av planperioden 2018-2030 vil være behov for rundt 720 nye boenheter. Videre fremgår det av planmaterialet at Malvik kommune har en boligreserve på rundt 2000 boenheter gjennom allerede vedtatte reguleringsplaner.

Kommunen har gjort gode grep med å prioritere sentrumsområdene Hommelvik og Vikhammer for å møte den økte boligetterspørselen. Her ligger det godt til rette for å imøtekomme en tettstedsutvikling og boligbygging som bidrar til å understøtte målene om økt kollektivsatsing og reduksjon i privatbilbruken.

Ut i fra boligreserven har kommunen derfor kapasitet til å håndtere en befolkningsøkning ut over befolkningsprognosen i planperioden. Behovet for boligbygging i hele den kommende planperioden er allerede dekket før det tas inn nye boligområder i denne planen. Kommunen har ut fra dette valgt å vente med store nye utbygginger inntil det er definert et klart behov for nye arealer til boligbygging.

Kommunen har imidlertid tatt inn en del mindre boligfelt som ifølge kommunen er tilnærmet konfliktfrie. Fylkesmannen ser imidlertid at flere av disse likevel er utfordrende både med hensyn til jordvernet og bolig-, areal- og transportplanlegging, samt at planleggingen blir mindre helhetlig ved å ta inn disse mindre boligfeltene.

Utfordringen er å balansere ønsket om å legge til rette for ny bebyggelse med den reelle etterspørselen, slik at planen blir et sentralt styringsdokument for kommunens samfunnsutvikling.

Malvik kommune har fokus på å utvikle kommunens tre sentrumsområder, Hommelvik, Vikhammer og Sveberg. For å nå målet om å skape sterke sentrumsområder er det viktig at hovedvekten av utbyggingen konsentreres rundt de

---

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

tre prioriterte sentrumsområdene. Dette kan bidra til å ivareta det generelle tjenestetilbudet i kommunen, herunder sosial og teknisk infrastruktur; skole, barnehage, aktivitetsområder og trygge adkomster til disse.

Utvikling av tettsteder gir også mulighet for etablering av samlingsplasser, torg og kulturaktiviteter. Levende lokalsentre er i den sammenheng viktige for befolkningens trivsel og helse.

En satsing på de etablerte sentrumsområdene er etter Fylkesmannens vurdering en god utbyggingsstrategi som er både samfunnsøkonomisk og gir en effektiv ressursutnyttelse, og som kan bidra til å minske presset på omkringliggende natur- og landbruksområder.

### **Landbruk**

Det er kommunene som har hovedansvaret for å ta vare på jordressursene, og kommunens planlegging skal skje innenfor rammen av nasjonal politikk. Landbruksavdelingen vil minne om at jordvernet er innskjerpet, sist gjennom Nasjonal jordvernstrategi. Stortinget vedtok 08.12.15 enstemmig en ny Nasjonal jordvernstrategi med en tydelig innskjerping av maksimum årlig omdisponering av dyrka jord, fra 6000 daa til 4000 daa årlig. Målet skal gradvis nås innen 2020. En samlet næringskomite var i sin innstilling til Stortinget tydelig på at særlig må praktiseringen av jordvernet bli «mer restriktiv når det gjelder bygging av fritidsboliger, boliger og næringsbygg på dyrka og dyrkbar jord». Fylkesmannen som landbruksmyndighet vil i den forbindelse påpeke at det skal ligge viktige samfunnsinteresser og dokumenterte behov til grunn for omdisponering av dyrka mark. I tillegg er det viktig at det vurderes alternativer som ikke berører dyrka mark.

På samme måte som dyrka mark, er arealer som er egnet for nydyrking også en knapp og begrenset ressurs. Den har også et eget vern, jf. jordlova § 9, som angir at dyrkbar jord ikke må disponeres slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtida. Videre angir plan- og bygningsloven § 3-1 at planer skal sikre jordressursene. Det er i tillegg gitt føringer om økt matproduksjon, bl.a. i Meld. St. nr. 9 (2011-2012) Landbruks- og matpolitikken – Velkommen til bords. For å kunne øke matproduksjonen er beskyttelse av arealressursene en sentral forutsetning, og også i denne sammenheng er behovs- og alternativvurderinger viktig.

Det er også et mål innenfor landbruks- og matpolitikken at kulturlandskapet skal bevares og vedlikeholdes (Meld.St 9 2011-2012 Landbruks- og matpolitikken).

Malvik kommune forvalter verdifulle jord- og skogressurser. Kommunen har i mange år tatt et sterkt jordvernansvar med mange gode jordverngrep i sin arealforvaltning. Dette var bakgrunnen for at Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i 2017 foreslo Malvik kommune da Landbruks- og matdepartementet ønsket kandidater til nasjonal jordvernpris. Et av jordverngrepene kommunen har tatt er å avsette tre hensynssoner landbruk – kjerneområde jordbruk i kommuneplanens arealdel:

- Område H510\_1: Leistad-Hønstad
- Område H510\_2: Malvik sentrum-inkludert Naustan-Smiskaret
- Område H510\_3: Karlslyst-Hommelvikshøgda

Disse hensynssonene viser hvilke områder som er viktige for landbrukets sentrale samfunnsoppgaver: matproduksjon og opprettholdelse av jordbrukets kulturlandskap. Hensynssonene er videreført i planen som nå er på høring, og retningslinjene er endret til bestemmelser:

- 1) Dette er områder som i et 50-års perspektiv forbeholdes jordbruksproduksjon.
- 2) Det er viktig å unngå å dele opp kjerneområdene i flere mindre deler.
- 3) Retningen på nye utbyggingsområder styres vekk fra kjerneområdene.

Kommunen har også mål om jordvern i samfunnsdelen til kommuneplanen: «vi er kjent for et sterkt jordvern, god miljøkvalitet og naturmangfold». Arealoversikten i konsekvensutredningen viser imidlertid at dette forslaget til ny arealdel medfører omdisponering av mer enn 400 daa dyrka mark og mer enn 500 daa dyrkbar mark. Dette er tall som vil ha stor betydning med tanke på det nasjonale jordvernmålet.

I bestemmelsene er det nå tatt inn følgende bestemmelse om Landbruks-, natur- og friluftsmål: «Ved omdisponering av dyrkamark og dyrkbar mark skal ved jordflytting og etablering av ny dyrkamark, erstattes i forholdet 1:1». Dette er positivt for områder der omdisponering blir vedtatt, men uten at det kan brukes som argument for omdisponering. Vi ser at dette i tillegg er tatt med under bestemmelsene for enkelte områder, som travbanen (A1) og Næringsareal – Stav (NF2), muligens for å få frem at det for disse forutsettes at erstatningsarealet er likeverdig med opprinnelig dyrkamark. Bestemmelsen om erstatning 1:1 vil for øvrig gjelde for alle omdisponeringer av dyrkamark og dyrkbar mark, slik vi tolker bestemmelsen. Det er også positivt at det er tatt inn flere bestemmelser som går på det å ta hensyn til kulturlandskapet.

Kommunen har bestemmelser om byggegrense langs jernbane og langs sjø og vassdrag.

*Vi har faglig råd om at det også inntas bestemmelse om byggegrense mot dyrka mark og gårdstun for å unngå drifts- og miljømessige ulemper.*

*Når det gjelder omdisponering av skogarealer til annet formål, har vi et generelt faglig råd om å ha fokus på skogproduksjon og karbonbinding. Særlig viktig er det å ta vare på yngre og veksterlig skog. Ideelt sett bør skogen få stå til den er hogstmoden.*

Vi støtter vurderingene som er gjort i de tilfellene der foreslåtte tiltak ikke har blitt tatt inn på grunn av konflikt med landbruksinteressene. Det foreligger imidlertid mange tiltak i planforslaget som i stor grad utfordrer landbruksinteressene. Ut fra nasjonale og regionale hensyn har vi følgende merknader til de foreslåtte endringene i planen:

## **Boliger**

### **B27 Boliger-Foten (Sveian) (B15 i KU)**

Tiltaket ligger i utkanten av etablerte boligfelt. Arealet er i dag LNFR-areal. Ca. 1,5 daa dyrka mark blir berørt av tiltaket. I følge konsekvensutredningen er den ikke i drift i dag og har ligget brakk i 20 år. Selv om arealet har ligget brakk en lengre periode er det fortsatt fulldyrka jord det er snakk om, men av mindre god jordkvalitet. Hele teigen er i dag 4 daa, så den vil bli omtrent halvert ved et at dyrkajorda tas ut. Tiltaket

vurderes å være unødvendig med tanke på at kommunens behov for boliger allerede er dekket.

*Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet har vi innsigelse inntil dyrkamarka tas ut fra planområdet.*

#### B28 Boliger-Frank Bjørkli (B21 i KU)

I følge konsekvensutredningen foreslås det å endre hele eiendommen 57/25 fra LNFR til boligformål. I følge gårdskart er eiendommen på til sammen 28,8 daa fordelt på 8,6 daa fulldyrka jord, 7,5 daa produktiv skog og resten bebygd og annet markslag. På plankarte er det imidlertid kun dyrka jord og tunet som omfattes av planområdet. Som det går fram av konsekvensutredningen har tiltaket stor/svært stor negativ konsekvens for landbruket. Området ligger inne i hensynssone landbruk i kommuneplanen. Det opplyses at jordbruksområdene er svært små med ugunstig arrondering og at de er vanskelige å drifte med moderne landbruksutstyr.

Rådmannen legger til i sin innstilling at arealet ikke er i bruk i dag. Selv om arealet ikke er i bruk i dag er ikke det noe argument for omdisponering. Ca. halvparten av jordbruksarealene på eiendommen er jordsmonnkartlagt og er av god og svært god jordkvalitet. Det er ikke mer enn ca. 100 meter til nærliggende jordbruksarealer og arronderingen er ikke verre enn at drift av arealene bør være fullt mulig. Tiltaket har stor/svært stor negativ konsekvens for landbruket og kommunens behov for boliger er allerede dekket.

*Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet har vi innsigelse til B28 Boliger- Frank Bjørkli.*

#### B31 og B32 Boliger-Kvegjardsplassen (B7 og B17 på plankartet)

Kommunen har som tidligere nevnt valgt å ta inn enkelte av innspillene der det er snakk om mindre boligfelt som ifølge kommunen er tilnærmet konfliktfrie, selv om det fra før er tilstrekkelig areal til boligbygging i planavklarte områder. I dette tilfelle mener vi det er tatt inn små boligområder som kan bidra til drifts- og miljømessige ulemper i et landbruksområde som ligger innenfor hensynssone landbruk «Leistad-Hønstad» i gjeldende og foreslått kommuneplan. Verken B31 eller B32 legger beslag på dyrka mark, men grenser inntil jordbruksarealer. Riktignok ligger det noen boliger i området fra før, men drifts- og miljømessige ulemper kan forsterkes når det etableres flere boliger i nærheten av jordbruksarealene. I tillegg blir det også behov for adkomstveg til boligene, som foreløpig ikke er vist, men som det er opplyst i KU'en vil berøre dyrkajord.

Tiltaket vil ifølge konsekvensutredningen ha middels negative konsekvenser for kulturlandskapet. Vi mener B32 er mer akseptabelt enn B31 ved at B32 ligger i tilknytning til de eksisterende boligene, mens B31 tar hull på en nytt LNFR-areal på andre siden av dyrkamarka. Det er også B31 som kan ha behov for adkomstveg over dyrkamark.

*Med bakgrunn i at tiltaket er beliggende innenfor hensynssone landbruk og at det er påregnelig med drifts- og miljømessige ulemper som følge av tiltaket fremmer vi innsigelse til B 31 Boliger-Kvegjardsplassen, jfr. jordlova §§ 1,9 og 12.*

**SB Spredt boligbygging – Løva (B9 i KU)**

Kommunen foreslår ingen nye soner for spredt boligbygging. Dette er positivt og i tråd med vår uttalelse til oppstartsvarselet der vi skrev at spredt utbygging må begrenses til et minimum. Kommunen foreslår å utvide sonen for spredt boligbygging i Mostadmark. I dagens kommuneplan er det tillatt med spredt boligbygging av 10 boliger innenfor sonen, og i perioden 2010–2018 er det bygd 5 boliger innenfor denne sonen. Kommunen foreslår å justere opp tillatt antall boliger til 20 i planperioden.

Siden gjeldende sone for spredt utbygging berører det verdifulle kulturlandskapsområdet Snustad-Venn-Jøssåsen (valgt ut i forbindelse med prosjektet "Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag"), vil en slik oppjustering kunne ha konsekvenser for kulturlandskapet. Dette er imidlertid ikke omtalt i konsekvensutredningen. Vi støtter kommunens vurdering av at det i denne sørlige delen av kommunen, med begrenset etterspørsel etter boliger, kan være et fornuftig grep å utvide sonen noe for å nå målet i kommunens samfunnsdel om å bidra til positiv utvikling og tilrettelegge for vekst i Mostadmark fremfor å sette av et stort område for boliger.

*For å unngå at all utbygging skjer innenfor det verdifulle kulturlandskapsområdet, har vi faglig råd om at det settes en begrensning for antall enheter som kan lokaliseres innenfor Snustad-Venn-Jøssåsen.*

**Næringsarealer**

I følge planbeskrivelsen har kommunen allerede avsatte arealreserver i størrelsesorden 800 daa, med ulik planstatus. Behovet for nye næringsarealer er i liten grad beskrevet. I tillegg til eksisterende næringsarealer foreslås et nytt tatt inn (NF2/N1). I tillegg settes det av gjennomføringssoner: H810\_7 som skal vurderes som et framtidig næringsareal og H810\_4 der det skal utarbeides en samlet områdeplan for hele næringsområdet nye Sveberg. Vi mener H 810\_4 bør sees i sammenheng og evt. knyttes sammen med det eksisterende næringsområdet på Sveberg (N).

**NF2 Næringsareal – Stav (N1 i KU)**

Formålet med tiltaket er å etablere et nytt næringsområde (kombinert nærings- og forretningsområde) langs E6 som en utvidelse av dagens næringsareal på Sveberg og Stav. Forslaget forutsetter etablering av en ny veg langs E6 fra Vuluvegen i vest, jfr. KU.

Av konsekvensutredningen går det fram at nesten hele arealet på 320 daa enten er dyrka eller dyrkbar jord, om lag like mye av hver. Dyrkajorda er av svært god og god jordkvalitet. Tiltaket har med andre ord svært store negative konsekvenser for jordbruket. Det meste av arealet ligger i Område H510\_2: Malvik sentrum-Smiskaret som er hensynssone landbruk i gjeldende og foreslått kommuneplan.

I planbeskrivelsen til gjeldende arealdel er følgende opplyst: «Område 2 Malvik sentrum – Smiskaret: I hovedsak er arealene nord for E6 godt egnet til matkornproduksjon spesielt på grunn av den sjønære beliggenheten med godt klima og jordkvaliteten med gammel god kulturjord med god arrondering. Den øvrige del av området er meget godt egnet til matproduksjon og er i sin helhet godt egnet til kornproduksjon. Hele området er preget av vakkert og variert kulturlandskap.»

Et mindre areal ligger i Område H810\_5: Gjennomføringssone Storsand-Vulu Østre med bestemmelse om konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningsloven før det kan vurderes areal til næringsformål i området. Bare gjennomføringssonen er nevnt i konsekvensutredningen, ikke hensynssonen for kjerneområde jordbruk. Det kan også nevnes at vi allerede ved forrige rullering av arealdelen, i brev datert 29.4.2011, varslet at området Storsand-Vulu Østre viste en meget konfliktfylt utviklingsretning, og at det kunne bli aktuelt å fremme innsigelse om dette området ble foreslått som utbyggingsområde.

I tillegg til arealbeslaget av selve næringsarealet, ser vi at det utløser press for å etablere ny lokalveg mot Reitankrysset, som trolig også vil beslaglegge en del dyrkamark. Da vi i 2015 uttalte oss til reguleringsplan for E6 Ranheim-Værnes hadde vi innsigelse om at Reitankrysset måtte tas ut av planen og dagens kryssløsning videreføres. Bakgrunnen for dette var både det direkte beslaget av dyrka mark, som et ruterkryss med ny østgående rampe ville medføre, samt det presset på omkringliggende landbruksarealer slike kryss medfører. Innsigelsen ble senere trukket med bakgrunn i fremlagt informasjon som i større grad viste et behov for et firearmet kryss ved Reitan.

Som for travbanen er det tatt inn i bestemmelsene om at dyrka og dyrkbar mark skal erstattes ved jordflytting og etablering av ny dyrkamark, i forholdet 1:1 forutsatt at erstatningsarealet er likeverdig med opprinnelig dyrkamark. Vi viser til vår kommentar om jordflytting for travbanen.

Oppsummering:

Vi vurderer at tiltaket er i strid med jordloven, nasjonale føringer for jordvernet og nasjonale mål for kulturlandskapet. Tiltaket er heller ikke i tråd med målet i kommuneplanens samfunnsdel om jordvern eller bestemmelsene i arealdelen til hensynssone landbruk.

*Med hjemmel i jordlova § 9, nasjonale føringer for jordvernet, herunder nasjonal jordvernstrategi, fremmer Fylkesmannen innsigelse til næringsarealet NF2.*

H 810\_7 Gjennomføringssone – Stav handels- og næringspark – Brannlia pukkverk  
Gjennomføringssonen berører en mindre del av H510\_2: Malvik sentrum-Smiskaret som er hensynssone landbruk i gjeldende kommuneplan. Dette er ikke i tråd med bestemmelsene i arealdelen til hensynssonen. Dyrka jord av god jordkvalitet inngår i gjennomføringssonen, også i den delen som ligger innenfor hensynssone landbruk.

*Med hjemmel i jordlova § 9, nasjonale føringer for jordvernet, herunder nasjonal jordvernstrategi, fremmer Fylkesmannen innsigelse til den delen av gjennomføringssonen H810\_7 som berører hensynssone H510\_2 Malvik sentrum-Smiskaret.*

Arealbeslagene er ikke med i arealoversikten i konsekvensutredningen. Forklaringen på dette er trolig at dette er en gjennomføringssone med vage bestemmelser om arealbruken, mer et signal om at det her skal vurderes om næringsformål er aktuelt. Vi vil allerede nå signalisere at vi vil fraråde å utarbeide plan for området som utfordrer jordvernet, og at det kan bli aktuelt å fremme innsigelse. Vi vil komme med

nærmere uttalelse når vi eventuelt får tilsendt reguleringsplan for området. Alternativvurderinger er viktig. I tillegg til temaene som står oppført, bør konsekvensene for kulturlandskapet vurderes.

### **Deponi**

I konsekvensutredningen konkluderes det med at det kan være behov for å legge til rette for ytterligere noe areal til deponering av rene masser for kommende planperiode. Ut fra dette er det tatt inn noen deponi i planen. Mens deponiet på Vollan er et stort deponi, er de andre av en slik størrelse at de vil ha liten påvirkning på det samlede behovet for deponi i Trondheimsregionen. Til sammen berører disse deponiene 114 daa dyrka mark og 239 daa dyrkbar jord. Det konkluderes med at det generelt er en langsiktig positiv effekt av deponering for landbruket. Dette på bakgrunn av at arealet skal tilbakeføres til LNF og at det totale arealet av dyrka jord blir større etter endt deponering.

Vi er uenig i en slik konklusjon i de tilfeller der dyrka og dyrkbar jord blir berørt av deponiene. Vårt utgangspunkt er at dersom det skal tilføres masser på dyrka- og dyrkajord så må det foreligge klare agronomiske fordeler. I Bioforsk Rapport vol. 10 nr. 12, 2015, om flytting av jordsmonn og oppbygging av nye jordbruksarealer, står blant annet dette: «Generelt kan man ikke regne med å lage identiske eller bedre jordsmonn enn det som var opprinnelig før terrenginngrepet/flyttingen. Dette da jordas poresystem for transport av vann, næringsstoffer og luft til planterøttene ødelegges ved flytting, og oppbyggingen av et nytt effektivt poresystem er en relativt langsom prosess, og krever bl.a. aktiv jordfauna med ulike meitemarkarter». For god dyrkamark vil det sjelden være noen fordel for jordkvaliteten ved å få tilført overskuddsmasser. Tvert imot er det sannsynlig at jordkvaliteten forringes.

*Vi har faglig råd om at kulturlandskap tas med på listen som reguleringsplanene for deponiene skal beskrive/vise.*

Det er tatt med på nevnte liste at reguleringsplanene skal beskrive/vise en tilbakeføringsplan til LNF og frist for tilbakeføring.

*Vi har faglig råd om at det i den forbindelse også settes en tidsbegrensning på selve deponeringsperioden for å unngå at området blir et anleggsområde over mange år.*

Av bestemmelsene til deponiene går det fram at arealet skal tilbakeføres til landbruksjord etter endt oppfylling. Med bakgrunn i at vi mener landbruksjord ikke er et entydig begrep kontaktet vi kommunen og fikk bekreftet at det med det menes at etterbruken på deponiene skal være jordbruksareal.

*Vi har faglig råd om at bestemmelsen for deponiene om tilbakeføring til landbruksjord endres til at arealet skal tilbakeføres til jordbruksareal etter endt oppfylling.*

### **A2 Deponi – Verkland (M1 i KU)**

Området består av 11 daa dyrka jord av svært god og god jordkvalitet og drøyt 145 daa skog, det meste barskog av middels bonitet. Området er et anbefalt deponi i IKAP, men da med litt annen avgrensning, også i forhold til dyrkamarka. Ambisjonen til grunneier er ifølge konsekvensutredningen at tilnærmet hele arealet vil bli ny dyrket mark når området er ferdig deponert og i bestemmelsene er følgende tatt inn:

«Arealet skal tilbakeføres til landbruksjord». Det er positivt for landbruket med økte jordbruksarealer, men dette kan være mulig å oppnå uten å tilføre masser på eksisterende dyrka jord.

*Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet har vi innsigelse om at dyrkamarka må unntas fra deponi Verkland (A2).*

#### A5 Deponi – Buås 1 (M5 i KU)

Området omfatter 6,1 daa dyrka jord av mindre god jordkvalitet, 16 daa dyrkbar jord og 23 daa skog, det meste barskog av høy bonitet. Området er et anbefalt deponi i IKAP, men da avgrenses området mot dyrkamarka. Bestemmelsene sikrer at arealet skal tilbakeføres til landbruksjord etter endt oppfylling. Området ligger innenfor kulturlandskapet Hønstad-Herjuan, som er et av fire områder i Malvik til prosjektet «Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag» og ca. halvparten av området ligger innenfor hensynssone landbruk H510\_1 Leistad-Hønstad. Tiltaket vil påvirke kulturlandskapet negativt.

*Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet har vi innsigelse om at dyrkamarka må unntas fra planområdet inntil det eventuelt fremlegges en grundig landbruksfaglig utredning som viser at kvaliteten på jordbruksarealene forbedres som følge av tiltaket.*

#### A3 Deponi – Sjøvold (M7 i KU)

Det meste av arealet på ca. 35 daa er dyrka mark, dvs. 26 daa dyrka mark av svært god og god jordkvalitet. I konsekvensutredningen står det at tiltaket vil gi dyrka mark på hele arealet, med en forbedret arrondering og en mer leddrevet jord. Det opplyses videre at arealene i dag er preget av kupering og berg i dagen. Det konkluderes med at tiltaket vil ha en klar positiv konsekvens for jordbruk.

Vi er ikke enig i at det er klare agronomiske fordeler i dette tilfellet. Her er det dyrka mark av svært god og god jordkvalitet. Helning er en av flere faktorer som blir vurdert når jordkvalitet vurderes. Deponiet er ikke foreslått i IKAP. Området ligger innenfor kulturlandskapet Hønstad-Herjuan, som er et av fire områder i Malvik som inngår prosjektet «Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag», og innenfor hensynssone landbruk H510\_1 Leistad-Hønstad. Tiltaket vil påvirke kulturlandskapet negativt.

*Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet har vi innsigelse til deponi Sjøvold (A3) inntil dyrkajorda unntas fra planområdet.*

### **Steinbrudd**

Ut fra stor byggeaktivitet og ingen aktive steinbrudd i kommunen pr. dato, har kommunen konkludert med at det er behov for steinbrudd i Malvik kommune, jfr. planbeskrivelsen.

#### R2 Steinbrudd og A4 Deponi Vollan (M2 i KU)

Steinbrudd utgjør ca. 132 daa av arealet og deponi ca. 208 daa. Deponiet er angitt å være på ca. 2 millioner m<sup>3</sup>, dvs. et svært stort deponi som vil doble Malviks muligheter til deponering av rene masser i planperioden. Foreslåtte deponi ligger ikke inne i IKAP.



I følge konsekvensutredningen berører deponi og masseuttak 2,5 daa dyrka mark, 135 daa dyrkbar mark og 319 daa skog. Det angis imidlertid videre at det forutsettes at området er unøyaktig avgrenset og at dyrka jord ikke skal omdisponeres. Da blir det noe forvirrende når det lenger ut i beskrivelsen er angitt at innmarksbeite som inngår skal bli erstattet ved opparbeiding og istandsetting til dyrka mark etter at deponeringen er avsluttet. Innmarksbeite er dyrka jord i henhold til definisjonen av dyrka jord. I følge KU'en kan deler av arealene etter endt uttak og deponering sannsynligvis opparbeides til dyrka mark, noe som gjør at det er konkludert med at samlet sett så er konsekvensene for jordbruket positive.

I bestemmelsene er det for deponiet angitt at arealet skal tilbakeføres til landbruksjord, men at steinbruddet skal tilbakeføres til LNF-formål. Vi mener inntak av masser der det er dyrkbar mark bør begrenses til tilfeller der det kan vises til klare agronomiske fordeler av tiltaket og i forbindelse med nydyrking, dvs. at kvaliteten på jordbruksarealene forbedres. I slike tilfeller bør det foreligge en grundig landbruksfaglig vurdering som gjør rede for dette.

Topplaget på den dyrkbare jorda bør vurderes tatt av og lagt tilbake, for på den måten å oppnå best mulig jordkvalitet og ivareta jordressursen. Arealet ligger innenfor grensene til Mostadmark og omegn beitelag, og påvirkning av beiteområde er blant de tema reguleringsplan for området skal beskrive. Det burde vært nærmere beskrevet i konsekvensutredningen til arealdelen vi nå har på høring. Terrenget heves med opptil 30 meter. Konsekvensene for landskap, estetikk (kulturlandskap) er i KU'en vurdert å være middels negativ.

*Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet har vi innsigelse til steinbrudd (R2) og deponi (A4) Vollan, inntil dyrkamarka er unntatt fra planområdet. Vi har i tillegg faglig råd om at den dyrkbare jorda ikke benyttes til deponi før det foreligger en landbruksfaglig vurdering som viser at det vil være klare agronomiske fordeler av tiltaket.*

## **Annet**

### A1 Travbane (A7 i KU)

Fylkesmannen som landbruksmyndighet har vært tydelig på at det for ny travbane må det finnes alternativ som ikke medfører omdisponering av dyrka mark. Vi ser at det argumenteres med nærhet til tunnelmassene og at redusert transport av disse er positivt med tanke på utslipp av klimagasser og slitasje på asfalt. Vi mener imidlertid at gode jordbruksarealer ikke kan sees på som aktuelle når man leter etter deponi for steinmasser, og at det må finnes andre alternativ.

Den foreslåtte plasseringen av travbane har, som det står i konsekvensutredningen, svært stor negativ konsekvens for jordbruk og jordvern. I KU'en står det at tiltaket legger beslag på alt fra 87-116 dekar med dyrka mark og 44-103 daa dyrkbar jord, avhengig av hvilke alternativer som blir valgt. I tillegg pekes det på at tallene kan bli enda høyere på grunn av 50 meters byggegrense mot ny E6 og ny kommunal vei. Det dreier som om svært store arealer med dyrka og dyrkbar mark som blir omdisponert. Dyrkamarka er av svært god og god jordkvalitet beliggende

innenfor hensynssone landbruk «Leistad-Hønstad» i gjeldende kommuneplan. Hensynssonen er foreslått i videreført i planforslaget.

Det er tatt inn i bestemmelsene at dyrka og dyrkbar mark skal erstattes ved jordflytting og etablering av ny dyrkamark, i forholdet 1:1 forutsatt at erstatningsarealet er likeverdig med opprinnelig dyrkamark. I Bioforsk Rapport vol. 10 nr. 12, 2015, om flytting av jordsmonn og oppbygging av nye jordbruksarealer, står blant annet dette: «Generelt kan man ikke regne med å lage identiske eller bedre jordsmonn enn det som var opprinnelig før terrenginngrepet/flyttingen. Dette da jordas poresystem for transport av vann, næringsstoffer og luft til planterøttene ødelegges ved flytting, og oppbyggingen av et nytt effektivt poresystem er en relativt langsom prosess, og krever bl.a. aktiv jordfauna med ulike meitemarkarter».

På grunn av usikkerheten knyttet til jordflytting konkluderer vi at dette ikke er et argument for å ta i bruk dyrka mark til annet formål. I tilfeller hvor omdisponering ikke er til å unngå kan det anses å være et kompensierende tiltak. I dette tilfellet mener vi som sagt at det må finnes alternativ som ikke medfører omdisponering av dyrka mark.

Planforslaget er videre vurdert å ha stor negativ konsekvens for landskapet og kulturlandskapet, jfr. konsekvensutredningen. Et gårdsbruk vil også måtte rives dersom planen gjennomføres. Kulturlandskapsverdiene i området her, blant annet dokumentert gjennom «Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap (sluttrapport 5/96)», gjorde at Leistad – Bjørnstad ble valgt ut som et av fire områder i Malvik til prosjektet «Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag». I rapporten fra prosjektet datert 08.05.2006 beskrives Leistad-Bjørnstad som et helhetlig og harmonisk jordbrukslandskap der utbygging er en trussel mot helhetsinntrykket og det flotte landskapsbildet. Den planlagte travbanen ligger i hovedsak innenfor grensene for dette området.

I tillegg til det direkte arealforbruket vil en ny travbane i jordbruksområdet på Leistad skape press mot tilgrensende dyrkamark. Det må tas høyde for at et regionalt travanlegg kan får utvidelsesbehov på sikt og at det vil være en magnet for ulike typer etableringer. Slik vil det kunne føre til ytterligere arealbeslag og omdisponering av dyrka mark. Vi har liten forståelse for argumentasjonen om at travbanen vil kunne ha en mer stabiliserende effekt på resten av hensynssonen. Vi viser her til retningslinjene for hensynssone landbruk i kommuneplanens arealdel om at det er viktig å unngå å dele opp kjerneområdene i flere mindre deler og om å styre retningen på nye utbyggingsområder vekk fra kjerneområdene.

Oppsummering:

Fylkesmannen som landbruksmyndighet vurderer det slik at tiltaket er i strid med jordloven, nasjonale føringer for jordvernet og nasjonale mål for kulturlandskapet. Tiltaket er heller ikke i tråd med målet i kommuneplanens samfunnsdel om jordvern eller bestemmelsene i arealdelen til hensynssone landbruk. Konsekvensutredningen konkluderer med at også samlet sett, ikke bare for landbruk, medfører tiltaket en stor negativ konsekvens for planområdet. Kommunen har likevel valgt å ta inn forslaget i kommuneplanens arealdel basert på en helhetlig vurdering.

*Med hjemmel i jordlova § 9, nasjonale føringer for jordvernet, herunder nasjonal jordvernstrategi, fremmer Fylkesmannen innsigelse til travbanen A1.*

#### F1 Fritidsbebyggelse – Kolonihager Herjuan (A1 i KU)

I følge NIBIO's markslagskart er hele arealet på 13 daa fulldyrka mark. Det ser ikke ut til å være jordsmonnsskartlagt. Dette i motsetning til det dyrka arealet sør for dette, som er klassifisert som dyrka mark av svært god jordkvalitet. Årsaken til at det ikke er jordsmonnsskartlagt er trolig at det har vært midlertidig massedeponi som er tilbakeført til landbruksareal i henhold til vilkår for tillatelse for deponering. I gjeldende kommuneplan er arealet vist til LNF med henyssone friluftsliv. I konsekvensutredningen beskrives teigen som relativt liten, dårlig arrondert og ikke lettdrevet. Den vil trolig aldri bli oppdyrket og tiltaket kan være god tilleggsnæring for landbruksdriften. I KU'en konkluderes det med at tiltaket har middels negative konsekvenser for landbruket samlet sett. Det går også fram at satsing på fritidshytter ikke er en prioritert sak i Malvik kommune.

Med bakgrunn i konsekvensutredningen er vi forundret over at tiltaket er tatt inn i planen. Fylkesmannen vurderer det slik at fritidsformål svært sjelden er en viktig nok samfunnsinteresse til at jordvernet kan vike. I dette tilfellet er hele arealet dyrkamark, dvs. at det ikke er mulig innenfor det arealet å plassere bygningene på annet enn dyrka mark.

*Med hjemmel i jordlova § 9, nasjonale føringer for jordvernet, herunder nasjonal jordvernstrategi, fremmer Fylkesmannen innsigelse til F1 Fritidsbebyggelse – Kolonihager Herjuan.*

#### I1 Skileikanlegg ved Vollan (A4 i KU)

I følge arealoversikten i konsekvensutredningen inngår 8,7 daa dyrka mark i arealet for skileikanlegg (på totalt 15 daa). Det er ikke beskrevet hvordan skileikområdene eventuelt skal opparbeides, men ifølge konsekvensutredningen skal dyrkajorda bevares og drives (ikke omdisponeres). Dette er søkt sikret gjennom bestemmelsene.

Idrettsanlegg, som er et underformål til «Bebyggelse og anlegg» omfatter større anlegg som skibakker, golfbaner, stadioner og lignende, jfr. Miljøverndepartementets veileder om Kommuneplanens arealdel. Videre går følgende fram: «Formålet bebyggelse og anlegg brukes for å fastlegge arealene hvor bebyggelse eller anlegg av forskjellig slag tillates og er det dominerende innslaget i arealbruken. Det omfatter områder for både eksisterende bygninger og anlegg og nye områder. Veganlegg og grøntområder internt i området inngår i formålet.» Et jordbruksareal vil kunne benyttes til skileik selv om det er avsatt til LNF i kommuneplanen. Vi mener forslaget vil kunne medføre unødvendig svekkelse av jordvernet og ha negative konsekvenser for landbruksdriften i forhold til dagens situasjon. Vi mener et bedre alternativ vil være å legge på en henyssone friluftsliv, med bestemmelser som sikrer at tilrettelegging for friluftsliv ikke kommer i konflikt med drift av landbruksområdene.

*Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet fremmes det innsigelse til Skileikanlegg ved Vollan (I1) inntil dyrkamarka er unntatt fra planområdet.*

## Landbruk & Klima og miljø

### Bolig

Det er tatt inn 8 nye boligområder i planforslaget: Sakslund terrasse (B26), Sveian (B27), Bjørkli (B28), Smiskaret (B29), Kvegjardsplassen (B31, B32), Malvikbakk økolandsby (B33), Rota (B34) og Karlslyst (B35). Boligområdene ligger spredt rundt i kommunen, og det fremstår som noe tilfeldig hvilke områder som har blitt tatt inn i planen og hvilke som er avvist. De fleste områdene er relativt små utbyggingsområder som ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Malvikbakk økolandsby er et større utbyggingsområde som ikke er direkte tilknyttet etablerte boligfelt. I og med at det ikke er tatt inn bestemmelser i planen som angir krav til utnyttelse for nye boligfelt er det vanskelig å si hvor mange boliger det er potensiale for innenfor de foreslåtte utbyggingsområdene. Ut ifra beskrivelsen av boligområdene i KU'en kan det imidlertid se ut som at flere av områdene er tenkt for eneboliger og småhus og med en lav utnyttelse av arealene. Ut ifra nasjonale føringer innenfor både klima- og miljø- og landbrukssektoren er det en forventning om effektiv arealutnyttelse i by- og tettstedsområder. Med et blick på sammenlignbare kommuner i regionen er det ikke unaturlig å legge til grunn minimum 4 boliger per dekar i sentrumsnære områder. Se egne avsnitt om dette senere i uttalelsen.

Flere av boligfeltene er relativt små og konsekvensene for det de enkelte feltene kan fremstå som moderate. Konsekvensen av den samlede foreslåtte boligutbyggingen vil likevel ha negative konsekvenser med tanke på dyrka mark og klimautslipp. De foreslåtte boligområdene medfører samlet sett nedbygging av 25 daa dyrkamark. Dette utfordrer nasjonal jordbrukspolitik. Utbyggingen vil også åpne for etablering av over 100 nye, bilbaserte boliger utenfor de prioriterte sentrumsområdene. Dette vil være i strid med nasjonale klima- og miljømål.

### B33 Malvikbakk økolandsby (B5 i KU)

Forslag til ny kommuneplan legger til rette for etablering av et boligområde for 46 nye boliger på 67 dekar. Det er en visjon fra forslagsstiller å utvikle området som en økolandsby, hvilket innebærer en helhetlig innfallsvinkel rundt spørsmål om bærekraftig utvikling, miljøvennlig livsstil, grønn næringsvirksomhet, økologisk dyrking og kortreist mat. Dette er positive intensjoner og kan bidra til en mer bevisst holdning til natur- og miljøverdier.

Området ligger over 3 km fra sentrum på Vikhammer. Det er ikke gang- og sykkelveg ned til Malvikvegen og topografien gjør bruk av gange og sykkel tungvint. Det er grunn til å tro at utbygging i området vil bli bilbasert. Dette går også frem av konsekvensutredningen som følger planforslaget. Malvik kommune arbeider nå med en sentrumsplan for Vikhammer sentrum. Bakgrunnen for dette planarbeidet har vært å styrke sentrum og å redusere presset på natur- og landbruksarealer utenfor sentrum. 46 boliger på 67 dekar vil gi en utnyttelse på 0,7 boliger per dekar. En så lav utnyttelse av arealet er ikke i samsvar med nasjonale forventninger i SPR-BATP og nasjonal jordvernstrategi, hvor det settes tydelige mål om effektiv arealbruk og å redusere presset på natur- og landbruksområder.

Arealet er i gjeldende plan LNF-areal, samt at halvparten ligger innenfor hensynssone landbruk H510\_2 Malvik sentrum-Smiskaret. 11 daa fulldyrka mark inngår i arealet. Dette er tatt inn i arealoversikten (tabellen), men er ikke omtalt i konsekvensutredningen, noe som kan ha hatt betydning for konklusjonen om konsekvensen av tiltaket. Selv om det er snakk om en økolandsby der det er planer om blant annet å revitalisere landbruksjord m.m., er planforslaget vi nå har på høring at et areal som i dag er LNF-areal foreslås avsatt til boligformål.

Gjennom utarbeidelse av sentrumsplaner har Malvik kommune hatt et mål om å støtte opp under kollektivtilbudet, samt å legge til rette for effektiv bruk av arealene rundt kollektivknutepunktet. Dette er et arbeid som er i samsvar med retningslinjene i SPR-BATP, og som støtter opp under statlige og fylkeskommunale investeringer i jernbane, skysstasjon og park- and ride-anlegg. Ved behandling av NTP 2013-2023 uttrykte Stortinget at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtrafikk, sykkel og gange. Gjennom nasjonal transportplan (NTP) har Regjeringen og Stortinget vist at det er økt fokus på storbyområdene og at Staten de neste årene vil investere betydelige beløp i å bygge opp under tiltak som vil bidra til at nullvekstmålet kan nås. Dette vil innebære et økt fokus på sentrumsområdene og fortetting rundt kollektivknutepunkter. En utbygging som foreslått vil etter Fylkesmannens vurdering gi en lite effektiv arealutnyttelse og bidra til økt personbiltransport. Planforslaget er dermed i strid med retningslinjene i SPR-BATP og vil ikke bidra til å bygge opp under nullvekstmålet og statlige investeringer i sentrumsnær infrastruktur og kollektivknutepunkter.

Malvik kommune er en randkommune til Trondheim og en vekstkommune. Gjennom arbeidet med sentrumsplanene har Malvik kommune tatt initiativ til å styre befolkningsveksten til sentrumsnære områder, slik at økning i folketallet ikke bidrar til en økning i personbiltrafikken. Dette er et positivt grep og støtter også opp under Malvik kommunens målsetting 1.2 i samfunnsdelen, hvor det er oppgitt kommunen skal konsentrere bebyggelsessone og legge til rette for at det er mulig å nå arbeidsplasser og private/offentlige servicetjenester med begrenset bruk av bil.

Malvik kommune skal ta aktiv del i arbeidet med å nå nullutslippsmålet slik at alle nye transportbehov ved byvekst løses ved gange, sykkel eller kollektivtransport. Det er anslått at det kan bygges rundt 2000 nye boenheter innenfor allerede avsatte boligområder.

For å nå målsettingen om en mindre bilbasert utvikling er det viktig å styre utbygging av nye boliger til sentrumsområdene. Utbygging av eneboliger eller småhus på Malvikbakk vil verken bidra til effektiv arealutnyttelse eller sentrumsnære boliger.

*Med bakgrunn i SPR-BATP fremmer Fylkesmannen innsigelse til planforslaget inntil boligområdet B33 Malvikbakk økolandsby er tatt ut av planen.*

*Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet fremmer Fylkesmannen innsigelse om at dyrkamarka må unntas planområdet.*

Det planlegges utbygging av rundt 15 nye boliger på et knapt 9 daa stort område. Dette gir 1,7 boliger per dekar og er dermed en lite effektiv arealutnyttelse. Planområdet ligger inntil et eksisterende boligområde, 5 km fra Hommelvik sentrum og 4 km fra barneskole og 6 km fra ungdomsskolen. Med disse avstandene til sentrum og daglige gjøremål vil utbygging av området gi flere bilbaserte boliger. Dette vil være i strid med SPR-BATP og Malvik kommunes egne målsettinger om å styrke sentrumsområdene og å etablere boligområder slik at alle nye transportbehov ved byvekst løses ved gange, sykkel eller kollektivtransport. Selv om utbygging av feltet kan bidra til å styrke et eksisterende boligfelt på Smiskaret vurderes det at utbygging av flere boliger i dette området bidrar til å undergrave strategien om sentrumsnære boliger i gang- og sykkelavstand til daglige gjøremål.

For å nå målsettingen om en mindre bilbasert utvikling er det viktig å styre utbygging av nye boliger til sentrumsområdene. Utbygging av eneboliger eller småhus på Smiskaret vil verken bidra til effektiv arealutnyttelse eller sentrumsnære boliger. *Med bakgrunn i SPR-BATP har Fylkesmannen innsigelse til boligområdet på Smiskaret.*

Planområdet er også konfliktfylt ut i fra landbrukshensyn. Gammel Øk-raster og flybilder fra blant annet 2005 viser at dette tidligere har vært fulldyrka mark, ifølge NIBIO's jordsmonnkart av svært god og god jordkvalitet. Området utnyttes ikke som dyrka mark i dag, men som ridebane. Tiltaket berører også noe skog i østre del av området. Generelt er vi skeptiske til en gradvis omforming av jordbruksareal til annet formål. Foreslått omdisponering medfører i tillegg fare for drifts- og miljømessige ulemper ved at bebyggelsen kommer tett innpå gårdstunet.

*Med bakgrunn i SPR-BATP har Fylkesmannen innsigelse til boligområdet på Smiskaret.*

*Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet har Fylkesmannen innsigelse om at dyrkamarka må unntas fra planområdet.*

### B35 Karlslyst (B3 i KU)

Planområdet er 46 daa stort og ligger i gå- og sykkelavstand fra Hommelvik sentrum (2 km). I gjeldende kommuneplan er deler av arealet avsatt til boligformål (bebygd) og resten til LNF-formål. Arealet ligger innenfor hensynssone landbruk område H510\_3: Karslyst-Hommelvikhøgda. Jordbruksarealene i området er av god og svært god jordkvalitet. Ca. 4 daa dyrka mark blir berørt. Resten av arealet på totalt 42 daa består av dyrkbar jord.

Det er også store kulturlandskapsverdier i området. I «Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap» (sluttrapport for Sør-Trøndelag 5/96) er området klassifisert som område med stor verdi for kulturlandskapet (regional verdi). Dette var også bakgrunnen for at området ble valgt ut til prosjektet «Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag». Kulturlandskapsverdiene er både biologiske og kulturhistoriske. Som det står i konsekvensutredningen er det helheten i landskapet med gården, gårdsbebyggelsen, kulturminner og bjørkelunden som gir området stor verdi. Det er konkludert med at det er stor/svært stor negativ konsekvens for landskapet.

I Naturbase er området registrert som et helhetlig kulturlandskap og beskrevet som et variert kulturlandskap med beite, hagemark og en bjørkelund. Bjørkelunden er en velutviklet og godt kultivert bjørkeskog på god bonitet, med innslag av høgstauder.

Bjørkelunden mellom E6 og dagens bebyggelse er i tillegg registrert som viktig beiteskog. Her er imidlertid registreringene mangelfulle og det går frem av Naturbase at «lokaliteten bør undersøkes nærmere for å oppdatere status på området, samt gi en bedre beskrivelse av naturforholdene og begrunnelse for verdisettingen». Området har samlet sett stor verdi for naturmangfold, landskap og landbruk. Fylkesmannen vurderer derfor at det vil være uheldig med utbygging av boliger i kulturlandskapet på Karlslyst.

*Med bakgrunn i de store naturverdiene, landbruksverdiene dyrka og dyrkbar jord og kulturlandskap som blir berørt, og med hjemmel i jordlova § 9, nasjonale føringer for jordvernet, herunder nasjonal jordvernstrategi, samt naturmangfoldlovens § 4 fremmer Fylkesmannen innsigelse inntil område B35 Boliger Karlslyst gård er tatt ut av planforslaget.*

#### Effektiv arealbruk

I følge statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) bør det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med et stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse ut over det som er typisk. Det vil bidra til å redusere presset på omkringliggende landbruks- og naturområder i et langsiktig perspektiv.

I bestemmelsene til kommuneplanen er det tatt inn krav om maks % BYA i fortettingsområder. Dette kan være et godt styringsverktøy for kommunen, men sikrer ikke effektiv arealutnyttelse. Fylkesmannen viser til SPR-BATP hvor det fremgår at det i overordnede planer må fastsettes minimumskrav til utnyttelse. Utnyttingsgraden kan differensieres mellom sentrumsområdene/fortettingsområdene og områder utenfor sentrum. I en overordnet plan som kommuneplanen kan det være hensiktsmessig å angi krav til utnyttelse gjennom å sette minimumskrav til antall boliger per dekar. Fylkesmannen går gjerne i dialog med kommunen for å drøfte krav til utnyttelse.

*Med bakgrunn i SPR-BATP, jordlova §9 og nasjonale føringer for jordvernet har Fylkesmannen innsigelse til planen inntil det er tatt inn bestemmelser som angir minimumskrav til utnyttelse for boligbebyggelse.*

#### Parkering

I SPR-BATP går det frem at det er et nasjonalt mål at utbyggingsmønster og transportsystem bør redusere transportbehovet og at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Det er positivt at det er laget parkeringsnorm som er tatt inn i bestemmelsene. Parkeringsnormen angitt i bestemmelse 2.6 gir parkeringskrav for ny utbygging og differensierer mellom mange ulike formål. Det er positivt at det skilles mellom ulike arealformål og det kan være hensiktsmessig å differensiere mellom ulike boligstørrelser. Det fremstår som litt uklart om tallene i tabellen angir maksimal eller minimum parkeringsdekning. Det kunne med fordel vært angitt.

Det er på mange måter bra at man stiller et minimumskrav til antall parkeringsplasser. I et klima- og miljøperspektiv er det imidlertid også viktig at man setter en øvre begrensning på antall parkeringsplasser i sentrum, som et insitament til å velge gange, sykkel og kollektiv fremfor bil der hvor dette er mulig. For innpendlere fra Stjørdal og Trondheim er det mulig å velge kollektivtransport, og for innbyggere i sentrumsnære områder kan sykkel og gange være et alternativ. Så lenge det er lett tilgjengelige parkeringsplasser i sentrum vil det være enklere å velge bilen som framkomstmiddel. Dette gjør det vanskelig å nå nullvekstmålet og krever mer areal til parkering. Det er derfor viktig at det settes et tak på antallet parkeringsplasser. Fylkesmannen vurderer at 2 parkeringsplasser per boenhet for de minste leilighetene er i overkant høyt.

*Med bakgrunn i SPR-BATP har Fylkesmannen innsigelse til planen inntil det er tatt inn bestemmelser i planen som angir maksimalt antall parkeringsplasser for de enkelte utbyggingsområdene.*

Av hensyn til god arealutnyttelse er det vesentlig at man i sentrumsnære områder legger opp til at parkering skal legges under bakken. I enkelte tilfeller kan det likevel være noe behov for parkering på bakkenivå. Det er satt krav om at leiligheter i fortetningsområder skal ha parkering i kjeller. For nye byggeområder er imidlertid ikke satt krav om parkering under bakken. Fylkesmannen savner en vurdering av Malvik kommune må gjøre en vurdering for behovet og eventuelt differensiere mellom områder hvor dette er lite hensiktsmessig og omvendt, slik at man ved fortetting kan oppnå en mer effektiv arealutnyttelse. Dette må sikres i planen.

*Med bakgrunn i SPR-BATP og jordlova § 9 har Fylkesmannen innsigelse til planen inntil det er tatt inn bestemmelser i planen som angir maksimalt andel bakkeparkeringsplasser for de enkelte utbyggingsområdene.*

#### Utnyttelse av næringsarealer

Tall fra IKAP viser at nærings- og industriarealer i og rundt Trondheim har en utnyttelse på rundt 15 %, mens tilsvarende tomter i Oslo-, Bergens- og Stavangerregionen har en tomteutnyttelse på over 30 %. Dette viser at eksisterende nærings- tomter i Trondheimsregionen i dag er dårlig utnyttet. Potensialet for en høyere utnyttelse av tomtene er med andre ord til stede. Bedre utnyttelse av arealene vil kunne redusere presset på natur- og landbruksområder og dermed redusere behovet for å ta i bruk nye næringsarealer. Fylkesmannen viser her til statlige planretningsslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) hvor det går frem at det bør settes krav til utnyttelse av tomter i områder med arealpress. Fylkesmannen forstår at det er behov for store utendørs arealer til manøvrering, lasting og lagring og at det er viktig med en fleksibilitet i utbyggingsfasen. Det kan derfor ikke settes for høye krav til utnyttelse. For å sikre effektiv arealbruk og redusere presset om omkringliggende natur- og landbruksområder vurderer Fylkesmannen at det må sikres en best mulig utnyttelse av næringsarealene.

*Med bakgrunn i SPR-BATP og jordlova § 9 fremmer Fylkesmannen innsigelse til planen inntil det er tatt inn bestemmelser i planen som sikrer tilstrekkelig høy utnyttelse av næringsarealene. Fylkesmannen går gjerne i dialog med kommunen for å drøfte hva som vil være en hensiktsmessig utnyttelsesgrad.*



## Klima og miljø

Fylkesmannens miljøvernoppgave er å påse at viktige nasjonale og regionale miljøinteresser blir ivaretatt i planbehandlingen. For Fylkesmannen er det viktig å ivareta naturmangfold, strandsonen langs sjø, vann og vassdrag, friluftslivs- og landskapsverdier og urørt natur. Fylkesmannen skal også sikre at det gjennom arealplanleggingen tas hensyn til klima og klimatilpasning og at det sikres tilfredsstillende støy og luftkvalitet og at planlagt utbygging ikke medfører avrenning eller forurensning. Planforslaget er konsekvensvurdert i forhold til bruk og vern. Sett ut fra et miljøvernperspektiv er det imidlertid enkelte plantiltak som krever nærmere kommentarer i forhold til miljøverninteresser.

### B4 Sakslund terrasse (B26 i plankartet)

Området ligger 1,3 km fra Saksvik skole og med kort avstand til dagligvarebutikker og kollektivtilbud. Det er i KU'en vurdert at området er i samsvar med SPR-BATP. Utbygging vil imidlertid føre til nedbygging av viktig grønnstruktur. Ivaretagelse av grønne områder er viktig i fortettingsområder og det er uheldig å bygge ned attraktive grøntarealer. Området er også støyutsatt fra både jernbanen og Malvikvegen. Det kan gjøre det utfordrende å bygge ut området. *Ved en utbygging av området forutsettes det at grønnstrukturen ivaretas, og at nye boliger sikres tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2016. Det må gjøres støyutredninger som dokumenterer at boliger ikke etableres i rød støysone.*

### B6 Rota (B34 i plankartet)

Det foreslåtte boligfeltet er et lite område langs Malvikvegen. Det ligger 3,3 km fra Hommelvik sentrum, og 4 km fra skolen. Det planlegges fire nye boliger. I KU'en står det er uklart om området kan bygges ut da området er støyutsatt og avkjørsel vil være vanskelig med tanke på trafikksikkerhet.

Avstanden til sentrum og skole vil gi et bilbasert boligfelt. Utbygging vil dermed være i strid med SPR-BATP og Malvik kommunes egne målsettinger om å styrke sentrumsområdene og å etablere boligområder slik at alle nye transportbehov ved byvekst løses ved gange, sykkel eller kollektivtransport. Isolert sett vil ikke utbygging av 5-6 boliger på Kvegjardsplassen bidra til en vesentlig svekking av sentrumsområdene eller gi et vesentlig bidrag til den totale transportmengden i kommunen. Sett sammen med de øvrige, mindre feltene vil det imidlertid bidra til en uønsket utvikling av boligetablering. *Med bakgrunn i SPR-BATP vurderer det at utbygging av boliger i området er uheldig. Dersom områdene ikke tas ut av planen, forutsettes det at nye boliger sikres tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2016. Det må gjøres støyutredninger som dokumenterer at boliger ikke etableres i rød støysone.*

### B7 og B17 Boliger-Kvegjardsplassen (B31 og B32 på plankartet)

Det åpnes for utbygging av noen få boliger, deriblant boliger til egne barn. Dette vil gi noen få, men store tomter og en lite effektiv arealutnyttelse. Området ligger rundt 3 km fra Vikhammer. Det er gang- og sykkelveg fra E6 til Vikhammer, men topografien gjør gange og sykkel utfordrende. Det er i KU'en vurdert at utbygging av boliger på Kvegjardsplassen vil gi ny bilbaserte boliger, og dermed være i strid med SPR-BATP og Malvik kommunes egne målsettinger om å styrke sentrumsområdene og å etablere boligområder slik at alle nye transportbehov ved byvekst løses ved gange, sykkel eller kollektivtransport. Isolert sett vil ikke utbygging av noen få på

Kvegjardsplassen bidra til en vesentlig svekking av sentrumsområdene eller gi et vesentlig bidrag til den totale transportmengden i kommunen. Sett sammen med de øvrige, mindre feltene vil det imidlertid bidra til en uønsket utvikling av bolig-etablering. *Med bakgrunn i SPR-BATP vurderes utbygging av boliger i området som uheldig. Dersom områdene ikke tas ut av planen, forutsettes det at nye boliger sikres tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2016. Det må gjøres støyutredninger som dokumenterer at boliger ikke etableres i rød støysone.*

#### B15 Boliger-Foten (Sveian) (B27 på plankartet)

Boligområdet er 7 dekar stort og ligger i utkanten av et etablert boligfelt. Grunneier ønsker å skille ut noen få tomter, blant annet til barna. Dette vil gi noen få, men store tomter og en lite effektiv arealutnyttelse. Det er i KU'en vurdert at utbyggingen vil gi nye bilbaserte boliger, og dermed være i strid med SPR-BATP og Malvik kommunes egne målsettinger om å styrke sentrumsområdene og å etablere boligområder slik at alle nye transportbehov ved byvekst løses ved gange, sykkel eller kollektivtransport. Isolert sett vil ikke utbygging av noen få boliger på Foten/Sveian bidra til en vesentlig svekking av sentrumsområdene eller gi et vesentlig bidrag til den totale transportmengden i kommunen. Sett sammen med de øvrige, mindre feltene vil det imidlertid bidra til en uønsket utvikling av bolig-etablering. *Med bakgrunn i SPR-BATP vurderes utbygging av boliger i området som uheldig.*

#### Midtsandtangen - FRI1

I bestemmelse 7.3 punkt 5 åpnes det for utbygging av brygge/molo for rekreasjonsbruk på Midtsandtangen. Det er ingen krav til reguleringsplan for et slikt tiltak, men det er satt krav om at «vurdering av påvirkning av naturmangfoldet og eventuelle avbøtende tiltak skal følge saken».

Fylkesmannen oppfatter dette som et positivt tiltak for tilgjengeliggjøring av strandsonen for allmennheten, som vil øke dagens tilbud og mulighet for aktivitet i strandsonen. Bestemmelsene sier imidlertid ingenting om hvor i området brygge/moloen tenkes plassert.

Dette vil være problematisk siden det innenfor samme område er gjort registreringer av naturtypen Ålegraseng. Ålegraseng er av miljødirektoratet utnevnt som en utvalgt naturtype og er karakterisert som en svært viktig naturtype. Dette betyr at det skal tas særskilt hensyn til naturtypen når det tas offentlige beslutninger som kan påvirke tilstanden eller utbredelsen av denne typen natur.

Fylkesmannen ser samtidig at registreringen i Naturbase begynner å bli utdatert. En må derfor forvente at det er noe forandring i avgrensningen til naturtypen. Siden det ikke er lagt opp til detaljregulering av tiltaket er det viktig å sikre ivaretagelse av naturtypen gjennom bestemmelsene i kommuneplanen. Bestemmelsene må være så konkrete at de tydelig angir at det ikke skal gjøres inngrep i regionalt eller nasjonalt viktige naturverdier.

*Med bakgrunn naturmangfoldloven § 4 fremmer Fylkesmannen innsigelse til planen inntil bestemmelsene er presisert slik at det fremgår at nye inngrep ikke skal etableres i områder med regionalt eller nasjonalt viktige naturverdier.*

*Som faglig råd anbefaler vi også at det foretas en ny kartlegging av området for å finne mer nøyaktig avgrensning av ålegraslokaliteten, slik at man kan bedre sikre hensynet for å ivareta naturtypen.*

#### Hensynssone H810\_6

Planen er en videreføring av en gjennomføringssone som ligger inn i eksisterende plan. Gjennomføringssonen hjemler en fremtidig planlegging av en ny veg over til Stormyra i Stjørdal. Ser man på topografien i området er det svært begrenset handlingsrom for alternative vegtraseer gjennom Gammelåsdalen.

I nyere tid er det foretatt registreringer i området som har avdekt rødlista, sterkt truede arter (EN) innenfor gjennomføringssonen. Etablering av veg gjennom området vil ikke være forenelig med å ivareta hensynet til disse artene. Fylkesmannen mener derfor det må finnes en alternativ adkomstveg til næringsområdet som ikke medfører negative konsekvenser for rødlistede arter.

*Med bakgrunn i ny kunnskap om rødlistede arter og naturmangfoldloven §§ 4 og 5 har Fylkesmannen innsigelse til planen inntil gjennomføringssone H810\_6. hensynssonen er tatt ut av planen.*

#### B31 og 32 Kvegjardsplassen

Med utgangspunkt i SPR-BATP og kommunens behovsvurdering av nye boligareal vil vi på generelt grunnlag fraråde en slik bit-for-bit utbygging av nye områder. Boligområdene vil være bilbaserte, og dermed i strid med SPR-BATP og Malvik kommunes egne målsettinger om å styrke sentrumsområdene og å etablere boligområder slik at alle nye transportbehov ved byvekst løses ved gange, sykkel eller kollektivtransport. Utbygging av noen få boliger vil imidlertid ikke bidra til en vesentlig svekking av sentrumsområdene eller gi et vesentlig bidrag til den totale transportmengden i kommunen. *En utbygging av boliger i området er uheldig og anbefaler at områdene tas ut av planen. Dersom områdene ikke tas ut av planen forutsettes det at nye boliger sikres tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2016. Boliger må ikke etableres i rød støysone.*

Det er heller ikke registrert viktige naturverdier i området og ringvirkningen økologisk sett vurderes som liten, selv om kunnskapsgrunnlaget er noe mangelfullt. Vi er bl.a. ikke kjent med at det er foretatt kartlegging av naturverdier i området.

#### Næringsarealer

Planforslaget viser flere nye næringsarealer. Malvik kommune har i dag et etablert næringsområde på Sveberg. I gjeldende kommuneplan ligger det også inne et næringsområde som strekker seg fra E6 og innover i Svebergmarka (N4). Dette området er ikke opparbeidet per i dag. I ny kommuneplan åpnes det for ytterligere næringsvirksomhet langs E6. Det er også tatt inn en gjennomføringssone for utredning av næringsarealer til Stav handels- og næringspark. Totalt sett gir disse næringsarealene en tung næringskorridor langs E6 og det åpnes for langt større næringsarealer enn det var lagt opp til i IKAP. Fylkesmannen kan ikke se at det er gjort en vurdering av behovet for så store arealer. Det er en mangel ved planen. Samtidig ligger de avsatte næringsarealene nært Trondheim og kan bidra til å løse behovet for næringsarealer i Trondheimsregionen. Virksomheter som i dag er lokalisert i transformasjons- og forettingsområdene i Trondheim ser seg om etter nye

tomter. Nye næringsarealer langs hovedvegnettet kan være en løsning for disse bedriftene og slik sett bidra til å fristille sentrumsnære transformasjonsområder i Trondheim. Ut ifra nasjonale klima- og miljøinteresser har Fylkesmannen ikke merknader til nye næringsarealer.

Det er imidlertid viktig å sikre rett virksomhet på rett sted, samt at næringsarealene utnyttes godt. Fylkesmannen viser til SPR-BATP hvor det fremgår at utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes slik at transportbehovet kan begrenses og det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Bestemmelse 2.7 angir at ABC-planlegging skal legges til grunn ved lokalisering av virksomheter.

Vi legger til grunn at næringsarealene langs E6 anses som C-områder hvor det skal være lav arbeidsplass- og besøksintensivitet, og plasskrevende næring som industri og lager slik det er angitt i bestemmelse 2.7. I bestemmelse 3.5 som omhandler det nye næringsområdet NF2 står det imidlertid at «i det kombinerte formålet åpnes det for kunnskapsnæring og plasskrevende servicenæring». Det fremstår som utydelig hvilke virksomheter som faller inn under disse benevnelsene. Det er i bestemmelsesteksten ikke angitt at det skal åpnes for forretninger innenfor området, selv forretning inngår i formålsbenevnelsen. Det er uheldig.

Det bør ikke åpnes for forretning innenfor området og bestemmelsen med fordel kunne vært presisert slik at det klart går frem at det kun er lager, industri og plasskrevende næring med lav arbeidsplass- og besøksintensivitet som kan etableres innenfor NF2. Erfaring fra tidligere planprosesser, både i Malvik og i andre kommuner i Trondheimsregionen, viser at uklare bestemmelser i kommuneplanen gjør det vanskelig å sikre rett virksomhet på rett plass i senere planfaser.

*Med bakgrunn i SPR-BATP fremmer Fylkesmannen innsigelse til planen inntil bestemmelse 3.5 er presisert slik at det tydelig fremgår at det ikke skal etableres forretninger innenfor området, men kun åpnes for virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensivitet, og plasskrevende næring som industri og lager.*

#### Elbil og sykkelparkering

Bestemmelse 2.6 punkt 6 står at det skal legges til rette for lading av elbil i tilknytning til boliger. Det er positivt. *Det anbefales at bestemmelsen presiseres ved å ta inn minimumskrav til el-andel på parkeringsplasser for alle formål, og krav om at el-anlegget skal dimensjoneres slik at det kan enkelt kan oppgraderes til å håndtere en høyere andel el-biler etter hvert som behovet for lading økes. I den sammenheng vises det til at det er et nasjonalt mål at alle biler som selges i 2025 skal være fossilfrie.*

Det er stilt krav til sykkelparkering. Det er bra. Det er et nasjonalt mål å øke sykkelandelen og det går også frem av SPR-BATP at det skal tilrettelegges for gående og syklende. *Det bør også tas inn bestemmelser med krav om at det settes av plass til sykkelvogner og transportsykler.*

#### Fremmede arter

Planbeskrivelsen gjør ikke rede for eksisterende kunnskapsgrunnlag og håndtering av fremmede arter innenfor planområdet. I global sammenheng er spredning av fremmede arter betraktet som en av de største truslene mot naturmangfoldet.

Fremmede arter har stort spredningspotensial og en må av den grunn ta særlige hensyn ved håndtering av slike arter for å unngå uønsket spredning. Kommunen er myndighet i plansaker og skal vurdere om tiltaket kan føre til spredning av fremmede arter. Vi kan ikke se at dette er gjort, hverken i ROS-analysen eller i planbeskrivelsen. Bestemmelsene sier heller ingenting om håndtering av fremmede arter. Vi er kjent med at det er gjort flere registreringer av arter med både svært høy risiko for spredning og høy risiko for spredning innenfor planområdet (jf. Artsdatabanken). Kommunen bør derfor gjøre en vurdering av temaet før egengodkjenning av planen.

*Med bakgrunn i naturmangfoldloven § 28 fremmes det innsigelse til planen inntil det er tatt inn bestemmelser som hindrer spredning av fremmede arter og som sikrer at dette blir vurdert ved all massehåndtering. Bestemmelsen må sikre at det foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene.*

#### Hensynssone H190

Det gjøres oppmerksom på at hensynssonen har samme benevnelse som deponiområde for jernslag. Viktig at disse områdene skilles fra hverandre med egne benevnelser i plankartet. Videre må kommunen vurdere traseen i forhold til viktige naturverdier i sjø. Det er registrert ålegras i området. Viktige naturverdier i sjø må ikke påvirkes av ny trase.

#### Varig verna vassdrag

I Malvik er Homla (med tilhørende nedslagsfelt) vedtatt varig verna vassdrag. Vassdraget er primært verna mot kraftutbygging, men eventuelle nye inngrep i vassdragssonen skal vurderes iht. rikspolitiske retningslinjer. Eventuelle nye inngrep må ta hensyn til vassdragets status som varig verna vassdrag.

#### Sagelva

Sagelva er ikke et varig verna vassdrag, men har betydelige naturverdier. Det er bl.a. registrert forekomst av elvemusling (margaritifera margaritifera) som er kategorisert som sårbar (VU) iht. nasjonal rødliste og sterkt truet (EN) iht. IUCNs internasjonale rødliste. Det forutsettes at eventuelle nye inngrep med nærhet til Sagelva vurderes opp mot naturverdien(e) i vassdraget og at eventuelle avbøtende tiltak sikres gjennom vedtak og bestemmelser.

#### Strandsone og 100-metersbeltet langs sjø

Planforslaget har få nye tiltak i strandsonen og gir gode styringssignaler for å ivareta hensynet til miljøvern- og friluftinteressene i strandsonen. Malvik har strandlinje til Trondheimsfjorden. Kysten og strandsonen langs sjøen er et viktig område, både av hensyn til plante- og dyreliv, landskapsestetikk og friluftsliv. Områdene nærmest vatnet er viktige oppholds- og ferdselsarealer for allmennheten. Disse områdene bør derfor holdes tilgjengelig for alle som oppholder seg i området, og ikke bare for de som har bolig eller fritidsbolig langs sjøen. Ut fra et miljøperspektiv bør nye tiltak samlokaliseres med eksisterende inngrep, slik at man kan ta hensyn til friluftsliv, landskap, biologisk mangfold og andre verdier i strandsonen.

#### 2.1 generelle plankrav:

Det er ikke lagt inn generelle bestemmelser med krav til vurdering og dokumentasjon av naturverdier. Listen poengteres imidlertid at ikke er uttømmende. Fylkesmannen

viser imidlertid til at opplistingen er såpass detaljert at det er uheldig at naturmiljø og viktige naturverdier ikke nevnes. Herunder også fremmede arter og forurensing i grunnen.

### 6.3 spredt boligbebyggelse pkt. 6

Kommunen vil med denne bestemmelsen ikke kunne hindre utbygging i lokalt viktige naturområder. Det anbefales at kommunen utarbeider en formulering som gir mulighet for å avvise tiltak også i lokalt viktige naturområder, men som åpner for at man kan vurdere disse nedbygd etter behov.

### **Helse og omsorg**

Arealdelen har et godt fokus på folkehelse. Det er viktig at de konkrete tema innenfor folkehelseområdet omtales og at det stilles krav til utredning og hensyn som skal tas. Arealdelen legger føringer for videre planprosesser og setter dermed standarden for hva som forventes. Særlig positivt er det at kommunen i det første generelle plankravet fastslår at universell utforming skal være redegjort for i alle plansaker. Det synes også av dokumentasjonen å ha vært godt fokus på trafiksikkerhet i arbeidet med planen.

For solforhold kunne det gjerne under de generelle plankrav i 2.1 6) vært et krav om diagram som viste sol-/skygge forhold også for naboene, ikke kun ny bebyggelse.

Det er positivt at det i 2.16 hjemles krav som tilsvarer anbefalingene fra Statens strålevern samt at det er satt et minstekrav til bredden på hovedgrønndrag i nye utbyggingsområder.

### **Helse og omsorg og Klima og Miljø**

#### Støy

Bestemmelsene 2.2.4 og 2.3.4 gir krav til utforming og plassering av uteareal og lekeplasser. Bestemmelsene setter krav om at støynivå på lekeplasser skal være maksimalt Lden 55 dB. Det er positivt at det settes et slikt krav. *Det anbefales at det også settes krav om at lekeplasser og utearealer skal ha luftkvalitet under grenseverdier for gul sone for luftkvalitet i henhold til T-1520.*

Kravene til fortetning gjør det høyst aktuelt at det for temaene støy, luftkvalitet og solforhold er så konkrete føringer som mulig i arealdelen. Fortetting kan medføre at bokkvaliteten for fremtidige og nåværende beboere reduseres til et nivå hvor det også gir en negativ helsekonsekvens. Det er imidlertid mulig å sikre høy arealutnyttelse og samtidig sørge for at nye boliger får god bokkvalitet med akseptable støyforhold, god luftkvalitet, tilgang til grøntarealer og sollys. Klare føringer og gode bestemmelser i overordnede planer er viktig for å få til dette.

Bestemmelse 2.20 om støy er for svak. Det står i bestemmelsene at «Der boenheter blir liggende støyutsatt til, settes det krav om en stille side der minimum ett soverom plasseres». Det vises altså kun til støyutsatt bebyggelse og skilles ikke mellom gul og rød støysone. Bestemmelsene må presiseres slik at det konkret går frem hvilke støygrenser som aksepteres for ny bebyggelse. Dersom det åpnes for bebyggelse i gul støysone må det framgå at ny støyfølsom bebyggelse kan etableres i gul støysone med inntil Lden 65 dB på fasade dersom bebyggelsen har stille side der minimum ett soverom plasseres.

Det er ikke gjort vurderinger av om Malvik kommune ønsker å åpne for bebyggelse i rød støysone. I Malvik er det veier med til dels stor trafikkmengde og det er åpenbart at det i senere reguleringsplaner vil bli et tema hvorvidt det skal kunne etableres støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Det er da helt nødvendig at det på forhånd på kommuneplannivå er vurdert om dette skal tillates og at det er vurdert om det i kommuneplanen skal defineres avviksområder. Avviksområder kan kun defineres i sentrumsområder og rundt kollektivknutepunkt hvor det er aktuelt med høy arealutnyttelse.

Fylkesmannen som støymyndighet vil på ingen måte oppfordre kommunen til å tillate bebyggelse i rød støysone, men det er ikke realistisk å tro at dette ikke vil bli en problemstilling. Hvis det tillates må det kun være i klart avgrensede områder og være tydelig hvilke krav som stilles. Slik bestemmelsene nå er formulert stilles det kun krav om stille side hvor et soverom skal plasseres. Dette gir akseptable støyforhold i gul støysone så lenge det også er stille egnet uteoppholdsareal, mens det i eventuell rød støysone må være krav om gjennomgående boenheter og stille side. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side. Det må også sikres at grunnskoler, og eventuelt andre skoler og helseinstitusjoner, ikke kan etableres i rød støysone.

Dersom det åpnes for avviksområder, må det lages et temakart som viser hvordan disse avgrenses jf. T-1442/2016. Dette vil bidra til forutsigbarhet for innbyggere og sektormyndigheter. En slik avklaring vil også lette vurderingen av fremtidige planer for kommunens administrasjon og politikere.

Selv om støy er omtalt under uteoppholdsareal kan det gjerne av pedagogiske grunner også i 2.20 tas inn at det for støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder skal være tilgang til stille egnet uteoppholdsareal og angis konkret hvilken støygrense som gjelder.

Fylkesmannen har med bakgrunn i T-1442/2016 innsigelse til planen inntil bestemmelsene er konkretisert ved at det er tatt inn henvisning til T-1442/2016 samt grenseverdier for støy i planen, *samt inntil det klart fremgår at kommunen har vurdert om det skal tillates støyfølsom bebyggelse i avviksområder. Eventuell åpning for bebyggelse i rød støysone må synliggjøres gjennom kart og bestemmelser.*

#### Luftkvalitet

Fylkesmannen minner også om T-1520: Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging. Vegtrafikk er en av de viktigste kildene til luftforurensning.

I T-1520 punkt 4.4 står det at «Kommunen har ansvaret for å ivareta luftforurensningssituasjonen i kommuneplanen på en egnet måte. Kart over luftforurensningssituasjonen (luftsonkart) bør utarbeides som et temakart til kommuneplan, og legges til grunn for vurdering av ulike innspill og byggeområder». Det står videre at kommunen bør utarbeide kommuneplanbestemmelser som gir retningslinjer for hvordan arealbruk i områder med luftforurensning skal håndteres.

*Luftkvalitet er ikke omtalt i planen. Det er heller ikke utarbeidet luftsonekart. Det er en mangel ved planen.* Erfaringsvis vet vi imidlertid at områder med høye støynivåer også kan ha utfordringer knyttet til luftkvalitet. Ved mangelfull dokumentasjon på overordnet nivå er det viktig at temaet vurderes i alle reguleringsplaner. I T-1520 står det at «alle reguleringsplaner i områder med antatt luftforurensning skal omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning». For å gjøre retningslinjen juridisk bindende må det tas inn bestemmelser i planen som sikrer at det ved detaljregulering skal gjøres en vurdering av luftkvalitet i forbindelse med detaljregulering dersom planområdet ligger i et område med antatt luftforurensning, eller dersom det planlegges områder for virksomheter som kan medføre luftforurensning for tilgrensende bebyggelse.

*Med bakgrunn i T-1520 har Fylkesmannen innsigelse til planen inntil det er tatt inn en bestemmelse i planen som sikrer at luftforurensning skal vurderes og ivaretas i forbindelse med detaljplanlegging.*

### **Samfunnssikkerhet**

Kommunen skal i kommuneplanens arealdel gi et godt oversiktsbilde over hva som er de samfunnssikkerhetsmessige utfordringene knyttet til arealene i kommunen, og benytte de verktøyene som er relevante i plan og bygningsloven for å sikre at hensyn til samfunnssikkerhet blir ivaretatt.

Kommunen har i forbindelse med kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 utarbeidet en konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse. Vi har således ingen merknader i denne saken.

### **Fylkesmannens konklusjon**

Det fremmes følgende innsigelse til kommuneplanen:

#### *Bolig og fritid:*

1. Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet har Fylkesmannen innsigelse til **B27 Foten (Sveian)** inntil dyrkamarka tas ut fra planområdet.
2. Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet har Fylkesmannen innsigelse til **B28 Frank Bjørkli**.
3. Med hjemmel i jordlovens §§ 1,9 og 12 fremmes det innsigelse til **B 31 Kvegjardsplassen** grunnet i at tiltaket er lokalisert innenfor hensynssone landbruk samt at det er påregnelig med drifts- og miljømessige ulemper.
4. Med bakgrunn i SPR-BATP fremmer Fylkesmannen innsigelse til planforslaget inntil boligområdene **B33 Malvikbakk** økolandsby og **B29 Smiskaret** er tatt ut av planen. Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet har Fylkesmannen innsigelse om at dyrkamarka må unntas fra planområdene.
5. Med bakgrunn i de store naturverdiene, landbruksverdiene dyrka og dyrkbar jord og kulturlandskap som blir berørt, og med hjemmel i jordlova § 9, nasjonale føringer for jordvernet, herunder nasjonal jordvernstrategi, samt naturmangfoldlovens § 4 fremmer Fylkesmannen innsigelse inntil område **B35 Karlslyst gård** er tatt ut av planforslaget.



6. Med hjemmel i jordlova § 9, nasjonale føringer for jordvernet, herunder nasjonal jordvernstrategi, fremmer Fylkesmannen innsigelse til **F1 Kolonihager Herjuan.**

*Næring:*

7. Med hjemmel i jordlova § 9, nasjonale føringer for jordvernet, herunder nasjonal jordvernstrategi, fremmer Fylkesmannen innsigelse til næringsarealet **NF2.**

*Deponi og råstoff:*

8. Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet har vi innsigelse til **A2 Deponi – Verkland, A3 Deponi – Sjøvold og R2 Steinbrudd Vollan** inntil dyrkajorda er unntatt fra planområdet.
9. Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet har vi innsigelse til **A5 Deponi – Buås 1** om at dyrkamarka må unntas fra planområdet inntil det eventuelt fremlegges en grundig landbruksfaglig utredning som viser at kvaliteten på jordbruksarealene forbedres som følge av tiltaket.

*Annet:*

10. Med hjemmel i jordlova § 9, nasjonale føringer for jordvernet, herunder nasjonal jordvernstrategi, fremmer Fylkesmannen innsigelse til **travbanen A1.**
11. Med hjemmel i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet fremmer Fylkesmannen innsigelse til **I1 Skileikanlegg ved Vollan** om at dyrkamarka må unntas fra planområdet.

*Bestemmelser, bestemmelsessoner og hensynssoner:*

12. Med hjemmel i naturmangfoldlovens § 4 og med bakgrunn i viktige naturverdier i område **FRI1**, fremmes det innsigelse til planen inntil det er gjort en nærmere konkretisering av bestemmelsene tydeliggjør at hensynet til viktige naturverdier i området skal ivaretas.
13. Med hjemmel i jordlova § 9, nasjonale føringer for jordvernet, herunder nasjonal jordvernstrategi, fremmer Fylkesmannen innsigelse til den delen av gjennomføringssonen H 810\_7 Gjennomføringssone – Stav handels- og næringspark – Brannlia pukkverk som ligger innenfor hensynssone H510\_2 Malvik sentrum-Smiskaret.
14. Med bakgrunn i ny kunnskap om rødlistede arter og naturmangfoldloven §§ 4 og 5 har Fylkesmannen innsigelse til planen, inntil gjennomføringssone H810\_6. hensynssonen er tatt ut.
15. Med bakgrunn i SPR-BATP, jordlova §9 og nasjonale føringer for jordvernet har Fylkesmannen innsigelse til planen inntil det er tatt inn bestemmelser som:
- angir minimumskrav til utnyttelse for boligbebyggelse.
  - som angir maksimalt andel bakkeparkeringsplasser for de enkelte utbyggingsområdene.
  - angir maksimalt antall parkeringsplasser for de enkelte utbyggingsområdene.
  - det er tatt inn bestemmelser i planen som sikrer tilstrekkelig høy utnyttelse

- av næringsarealene. Fylkesmannen går gjerne i dialog med kommunen for å drøfte hva som vil være en hensiktsmessig utnyttelsesgrad for tomta.
16. Med bakgrunn i naturmangfoldlovens § 28 fremmes det innsigelse til planen inntil det er tatt inn bestemmelser som hindrer spredning av fremmede arter og som sikrer at dette blir vurdert ved all massehåndtering. Bestemmelsen må sikre at det foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene.
  17. Med bakgrunn i SPR-BATP fremmer Fylkesmannen innsigelse til planen inntil bestemmelse 3.5 er presisert slik at det tydelig fremgår at det ikke skal etableres forretninger innenfor området, men kun åpnes for virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensivitet, og plasskrevende næring som industri og lager.
  18. Fylkesmannen har med bakgrunn i T-1442/2016 innsigelse til planen inntil bestemmelsene er konkretisert ved at det er tatt inn henvisning til T-1442/2016 samt grenseverdier for støy i planen, samt inntil det klart fremgår at kommunen har vurdert om det skal tillates støyfølsom bebyggelse i avviksområder. Eventuell åpning for bebyggelse i rød støysone må synliggjøres gjennom kart og bestemmelser.
  19. Med bakgrunn i T-1520 har Fylkesmannen innsigelse til planen inntil det er tatt inn en bestemmelse i planen som sikrer at luftforurensing skal vurderes og ivaretas i forbindelse med detaljplanlegging.

Det fremmes følgende faglige råd til kommuneplanen:

1. Vi har faglig råd om at det også inntas bestemmelse om byggegrense mot dyrka mark og gårdstun for å unngå drifts- og miljømessige ulemper.
2. Når det gjelder omdisponering av skogarealer til annet formål har vi et generelt faglig råd om å ha fokus på skogproduksjon og karbonbinding. Særlig viktig er det å ta vare på yngre og veksterlig skog. Ideelt sett bør skogen få stå til den er hogstmoden.
3. For å unngå at all utbyggingen skjer innenfor det verdifulle kulturlandskapsområdet, har vi faglig råd om at det settes en begrensning for antall enheter som kan lokaliseres innenfor Snustad-Venn-Jøssåsen.
4. Vi har faglig råd om at kulturlandskap tas med på listen som reguleringsplanene for deponiene skal beskrive/vise.
5. Vi har faglig råd om at det på listen som reguleringsplanene for deponiene skal beskrive/vise tas med at det skal settes en tidsbegrensning på selve deponeringsperioden for å unngå at området blir et anleggsområde over mange år.
6. Vi har faglig råd om at bestemmelsen for deponiene om tilbakeføring til landbruksjord endres til at arealet skal tilbakeføres til jordbruksareal etter endt oppfylling.
7. Vi har faglig råd til A4 Deponi Vollan om at også den dyrkbare jorda ikke benyttes til deponi inntil det foreligger en landbruksfaglig vurdering som viser at det vil være klare agronomiske fordeler av tiltaket.
8. Fylkesmannen anbefaler at bestemmelsen presiseres ved å ta inn minimumskrav til el-andel på parkeringsplasser for alle formål, og krav om at el-anlegget skal dimensjoneres slik at det enkelt kan oppgraderes til å håndtere en høyere andel el-biler etter hvert som behovet for lading økes.

9. Fylkesmannen anbefaler at det også tas inn bestemmelser i planen som sikrer at det settes av areal til sykkelvogner, samt sikres at en andel av sykkelparkeringsplassene legges under tak.
10. Det anbefales å foreta en ny kartlegging av den registrerte Ålegraslokaliteten i område FRI1.
11. Med bakgrunn i SPR-BATP og tilstrekkelige boligareal, fraråder Fylkesmannen fremtidig utvikling av boliger i område avsatt til B31 og B32 i ny kommuneplan.

Med hilsen

Frank Jenssen  
fylkesmann

Alf-Petter Tenfjord  
sjonsleder  
Kommunal- og justisavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift*

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Merete Gynnild – 73 19 92 08

Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

Samfunnssikkerhet: Tore Brønstad – 74 16 83 38

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