



Steinkjer kommune
Postboks 2530
7729 STEINKJER

Saksbehandler, innvalgstelefon

Elisabeth Varsi Stubbrud, 73 19 91 55

Uttalelse - offentlig ettersyn - Kommuneplan - Steinkjer kommune - kommuneplanens arealdel - 2024 - 2037

Statsforvalteren har mottatt ovennevnte planforslag til uttalelse, samt tilleggshøring av reguleringsplan for Reitbakken, datert 14.3.25.

Under følger innspill på våre ulike fagområder:

Overordnet

Statsforvalteren vil berømme kommunen for å ha laget en oversiktlig og gjennomarbeidet arealdel. Det er gjort et svært solid arbeid med planen, som har gjennomgående god og lettfattelig form.

Det er gjort gode plangrep, ikke minst med gjennomgangen av områder tidligere avsatt/regulert til utbyggingsformål. Det er foretatt en ny vurdering av utbyggingsområder som ikke er regulert siden forrige planperiode. Alle reguleringsplaner eldre enn 10 år, med unntak av reguleringsplaner for råstoffutvinning, er gjennomgått for å vurdere om de skal oppheves, overstyres av KPA, eller videreføres uten endringer. Disse vurderingene har dannet grunnlaget for den foreslåtte arealbruken i KPA.

Statsforvalteren fremmer flere innsigelser til det endelige forslaget. Administrasjonens forslag er i stor grad i tråd med nasjonale og regionale føringer og med det forslaget ville vi hatt langt færre merknader. Bakgrunnen for dette er i all hovedsak at det for både bolig og næring er tatt inn stor planreserve, og mange av områdene kommer i konflikt med de interesser vi er satt til å ivareta. Mange av innsigelsene er imidlertid til kun deler av det foreslåtte området. Vi imøteser dialog om hvordan innsigelsene kan imøtekommes.



Det er samlet sett satt av svært store arealer til næringsformål. To av de foreslåtte områdene er i seg selv meget store, og hver seg over 1000 daa. Disse områdene utfordrer flere av de sektorverdiene som Statsforvalteren skal ivareta, det være seg miljø, klima, landbruksinteresser eller reindrift og blir i denne runden møtt med innsigelser. Samtidig anerkjenner vi behovet for flere nye næringsarealer av ulik type og størrelse både i kommunen og i hele Innherredsregionen.

Statsforvalteren er opptatt av at slike store næringsarealer, når de først etableres, har en god regional forankring og er egnet til å dekke behov som strekker seg ut over den enkelte kommune. Dette er også i tråd med formålet i nye Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet som slår fast at: *“Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger”*. Og de samme retningslinjene slår videre i pkt. 7.1 fast at et: «Overordnet utbyggingsmønster for [...] næring, [...] bør avklares i regional eller interkommunal plan». Statsforvalteren vurderer her at det allerede etablerte Innherredsbysamarbeidet kan være en god arena for å arbeide med en regional eller interkommunal forankring av nye store næringsarealer i regionen.

Samtidig som slike arealer bør lokaliseres slik at de best tjener det tiltenkte formålet bør de også plasseres slik at de best mulig kan nyttiggjøre seg eksisterende infrastruktur og i minst mulig grad kommer i konflikt med viktige nasjonale verdier. Vi ser at det trolig vil være vanskelig å fullstendig komme unna viktige verdier, så krevende avveininger mellom sektorinteresser på den ene siden og viktige samfunnsinteresser på den andre vil trolig uansett bli nødvendig. Da vil samfunnsinteressene veie tyngre dersom de har en god regional forankring og tilslutning. Vi gjør i denne sammenheng også oppmerksom på Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 hvor det i pkt. 34 fremgår:

“Det legges til rette for tilstrekkelige næringsarealer med minst mulig negative konsekvenser for klima, miljø og samfunn. Næringsarealer planlegges med et regionalt perspektiv, og energibruk, krafttilgang, gjenbruk og mer effektiv utnyttelse av eksisterende næringsarealer og infrastruktur inngår i planvurderingene.”

Også når det gjelder fritidsbebyggelse er arealreserven større enn det faktiske behovet selv om en betydelig del av det opprinnelig avsatte arealet til fremtidig fritidsbebyggelse i gjeldene kommuneplaner er tilbakeført til LNFR-formål.

Dialog og medvirkning

Det har vært flere dialogpunkter i løpet av planprosessen. Vi uttalte oss til varsel om oppstart i uttalelse av 29.3.2023, og planen er presentert i regionalt planforum 26.2.2025. Videre ble det gjennomført befaringsreise 17.3.2025. I den forbindelse var det i hovedsak områder for næring som ble befaringsreise.

Reinbeitedistriktene ble tidlig involvert gjennom oppstartsmøte i januar 2024, og har senere blitt konsultert hver for seg om planforslaget. Det er tatt hensyn til innspill fra reindriften, og samtidig gjennomført ny konsultasjon for tiltak det evt. ikke ble oppnådd enighet om i første omgang, og der



konsultasjonene og partenes syn er dokumentert i vedlagte protokoll. Vi vurderer kommunens arbeid med konsultering av reinbeitedistriktene som oversiktlig og tilstrekkelig.

Merknader til bestemmelsene

Vi ønsker først å gi kommunen tilbakemelding om at planbestemmelsene gjennomgående har god lesbarhet og stort sett har klar ordlyd, men minner om at planbestemmelser som etter plan- og bygningsloven ikke gir åpning for skjønn, skal være klare og entydige. Dette innebærer at uttrykk som «kan» og «bør» endres til entydige uttrykk som «skal» osv. Alternativt kan disse endres til retningslinjer.

Vi har tatt en gjennomgang av bestemmelsene til planen og har knyttet kommentarer til enkelte av disse. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at vi ikke har hatt kapasitet til å vurdere holdbarheten til alle bestemmelsene like grundig, men viser til at kommunen selv er ansvarlig for at planen har gyldige bestemmelser.

Vi ser at planbestemmelsene mangler henvisning til lovbestemmelsene i plan- og bygningsloven §§ 11-8 til 11-11 og ber kommunen om å ta inn dette.

Når det gjelder generelle bestemmelser, ber vi kommunen ta en ny gjennomgang om hvor disse er plassert i dokumentet. Generelle bestemmelser skal i utgangspunktet ikke være direkte knyttet til enkelte arealer slik det er gjort i eksempelvis punkt 2.2 «*Unntak fra plankravet*».

For sjøarealene har kommunen i stor grad benyttet hovedformålet Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Vi oppfordrer kommunen til å se på muligheten for å vise områdene som bruk eller vern ved bruk av underformål hver for seg eller i kombinasjon jf. plan- og bygningsloven. § 11-7 andre ledd punkt 6 og tredje ledd.

Vi gjør oppmerksom på at nummereringen av bestemmelsene på s. 26 er feil.

Vi har kommentarer til følgende bestemmelser:

Bestemmelse 1.2

a) Det er uklart hva kommunen i siste setning mener med at «*Illustrasjonen av hovedformålet har ingen rettsvirkning for det regulerte arealet*» og vi ber kommunen klargjøre dette, endre plankartet, se kommentarer for neste punkt:

b) Vi ser at kommunen har inntatt reguleringsplaner som gjelder uendret som hensynssone i bestemmelsen. For å kunne vise reguleringsplaner som hensynssone etter plan- og bygningsloven. § 11-8 tredje ledd bokstav f, stiller loven krav om at kommunen har vurdert om reguleringsplanene er i samsvar med nasjonale og regionale interesser. Det er knyttet usikkerhet til om dette er gjort. Videre fremgår det av forarbeidene til loven at det er en forutsetning for å kunne legge reguleringsplanene inn i hensynssonen at reguleringsformålet i det regulerte området er det samme



som i kommuneplanens arealdel. Vi ber kommunen om å gjøre en vurdering og evt. ta ut de reguleringsplanene som ikke oppfyller kravet ut av hensynssonen.

Bestemmelse 2.2

Her er det listet opp unntak som skal gjelde fra plankravet. Bestemmelsen kan kun hjemles etter arealformål og bes flyttet til avsnittet for det aktuelle arealformålet da det ikke gjelder generelt for alle arealformålene.

Bestemmelse 3

Vi ser det i bestemmelse 3, pkt. c er tatt inn følgende krav: «For store utbyggingsområder skal det angis rekkefølge for utbygging av felt.» Denne bestemmelsen sikrer imidlertid ikke en effektiv utbygging der et felt er så å si ferdig utbygd før det settes i gang utbygging i neste.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern, Rundskriv M-1/2025 og statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet fremmer, Statsforvalteren som landbruksmyndighet **innsigelse** inntil rekkefølgebestemmelsen konkret sikrer at utbyggingen av et felt skal være så å si fullført før det settes i gang utbygging av neste felt. Her vil det være naturlig å ta inn hvor stor prosentandel som skal være fullført før det kan settes i gang utbygging av neste felt.

Bestemmelse 4

Gjelder også som bestemmelse under bestemte arealformål og viser til kommentar til punkt 2.2. over.

Bestemmelse 5.1

Statsforvalteren gir **faglig råd** om følgende:

- at bestemmelse 5.1.3 b) konkretiseres og presiseres, slik at det tydelig framgår at vannforekomster som ikke oppfyller målene om god økologisk eller kjemisk kvalitet ikke skal motta ytterligere forurensning.
- at bestemmelse 5.1.4 e) utvides til også å omtale at snø skal endelig disponeres på godkjent snødeponi
- at kommunalt avløpsanlegg bygges ut parallelt med utbygging av kommunal vannforsyning.

Bestemmelse 5.3

Her er det tatt inn bestemmelse om at nettstasjoner tillates oppført i LNFR-områder og områder regulert til utbyggingsformål. De kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates ikke plassert på dyrka mark uten tillates fra kommunen.

Vi har tidligere mottatt brev fra KDD med følgende: «Alle arealformål med unntak av områder med vern, har en presumsjon for at det skal kunne brukes strøm. Dette tilsier at det skal mye til før det blir aktuelt å kreve dispensasjon for bygging av en nettstasjon i distribusjonsnett selv om nettstasjonen ligger i et LNF(R)- område. Dette må imidlertid vurderes konkret i det enkelte tilfelle».



Det betyr slik vi ser det at i mange tilfeller kan nettstasjoner være innenfor LNFR-formålet, men dette må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Man kan derfor ikke på et generelt grunnlag si at de skal unntas dispensasjonsbehandling. Fordi bestemmelsen er ugyldig, legger vi til grunn at den tas ut.

Bestemmelse 6.1

Bestemmelsen tar ikke høyde for forbudet mot tiltak i byggeforbudssonen i strandsonen og LNFR-areal og må derfor omformuleres, flyttes eller tas ut.

Bestemmelse 6.5

a) Innenfor byggegrensen mot sjø er alle tiltak som ikke fremgår av plan- og bygningsloven. § 1-8 forbudt og bestemmelsen må derfor omformuleres da ordlyden «unngås» vil stride mot byggeforbudet.

b) Det er her listet opp hvilke tiltak som er tillatt innenfor byggegrensen mot sjø. Viser her til merknadene over i bokstav a og hvilke tiltak som er tillatt. Tiltak som gjelder fritidsbebyggelse, faller derfor utenfor og må tas ut av bestemmelsen. Vi gjør for øvrig oppmerksom på at det er et overordnet mål at planbestemmelsene skal begrenses til et nødvendig nivå. Det innebærer at det i hovedsak ikke er nødvendig å gjengi lovtekst som egne punkt, men der det gjøres, må bestemmelsen i sin helhet gjengis for å unngå uklarheter.

Bestemmelse 6.7

Dersom dette gjelder LNFR-areal, bør bestemmelsen flyttes til denne delen av bestemmelsene og endres evt. til retningslinje. Det på grunn av at det er uklart hva som menes med «Ny bebyggelse og anlegg».

Bestemmelse 10

Vi kan ikke se at det er tatt inn bestemmelse om et generelt krav til kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold. Dette er nevnt i konsekvensutredning, men vi kan ikke se at det er tatt inn i bestemmelser. Arealregnskap nevnes ikke. Vi anbefaler at bestemmelser sier noe om arealregnskap og at det i all planlegging er et overordnet mål å bevare og styrke verdier knyttet til naturmangfold.

Statsforvalteren fremmer, med hjemmel i plan- og bygningsloven. § 5-4, forskrift om konsekvensutredning § 17 og med bakgrunn i T-2/16, **innsigelse** til bestemmelser om Natur og blågrønn struktur inntil det innarbeides en bestemmelse som setter krav om at ny kunnskap for naturmangfold skal innhentes for alle reguleringsplaner der kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt og der natur bygges ned eller påvirkes negativt.

Vi anbefaler også at det tas inn en bestemmelse som sikrer at nasjonalt viktige naturtyper settes av som natur eller hensynssone.

Bestemmelse 10.3

Regjeringen forventer at kommunen bidrar til gode miljøforhold i og langs vassdragene gjennom deltakelse i arbeidet med vannområdene, gjennomføring av miljøtiltak, god arealforvaltning og at



nedbygging av vassdragsnatur og utfylling i vassdrag reduseres. Kommunens planlegging skal bidra til å sikre naturverdier og god miljøtilstand i vann, blant annet ved å unngå å planlegge for byggetiltak i våtmark når det finnes gode alternativer. Kantskog og kantvegetasjon langs vassdrag er viktige leveområder og spredningskorridorer for en rekke arter.

Elvenatur dannes og opprettholder sitt mangfold når elver får renne noenlunde fritt gjennom landskapet. Meanderende elver, områder med flomfastmark, flomsletter, flomskogsmark, kroksjøer, bukter og evjer er en svært viktig del av og en forutsetning for å opprettholde en mangfoldig elvenatur. Alle inngrep i flomsonen til elver, som reduserer mengde kantskog, snevrer inn elveløpet og hindrer elva i å svinge på seg og ta nye løp, vil derfor hindre at viktige naturtyper og leveområder for fisk, fugl og andre arter i og langs elver dannes og opprettholdes.

Å hindre ytterligere nedbygging og negativ påvirkning på bekke- og elveløp, kantskog og elvetilknyttede naturtyper er svært viktig både for å ivareta naturmangfold i vassdrag, men også for å bidra til naturlig buffersone mot flom. Det er derfor både av hensyn til naturmangfold og samfunnssikkerhet uheldig å bygge i flomsoner. Vi anbefaler derfor at kommunen vurderer om det skal tas inn et generelt bygge- og tiltaksforbud i flomsoner.

Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet fremmer, med hjemmel i plan- og bygningsloven, § 5-4 og med bakgrunn i T-2/16, **innsigelse** til bestemmelse 10.3 Vassdrag, inntil bestemmelse pkt b) endres slik at den sørger for at bekker skal gjenåpnes, og inntil pkt c) endres til skal opprettholdes 15 meter fra vannkant og 10 meter fra bekk, og inntil det tas inn en grense for elv på 15 meter.

Vi anbefaler videre at bestemmelsen endres slik at det sikres at inngrep langs vassdrag ikke skal medføre tap av kantskog/kantsoner, hindre elvas naturlige flomdynamikk eller elvas evne til å meandere, danne flomløp, kroksjøer, åpen flomfastmark eller flomskogsmark over tid. Retningslinje om vannressurslovens § 11 er misvisende. Hogst av kantskog er ikke tillatt og skal omsøkes.

Bestemmelse 10.4

Det er foreslått følgende bestemmelser om omdisponering av dyrka mark:

- a) Omdisponering av dyrka mark skal som hovedregel unngås.
- b) Ved omdisponering av dyrka mark skal det utarbeides en matjordplan som sikrer optimal utnyttelse av jordressursen. Matjordplanen skal inkludere kompenserende tiltak og følge som høringsgrunnlag ved reguleringsplaner.

Retningslinje: Statsforvalterens veileder til matjordplaner i Trøndelag bør legges til grunn ved utarbeidelse av matjordplanen. Jordressursen bør fortrinnsvis flyttes til ikke-oppdyrkede områder. Dersom dette ikke er mulig, skal matjorda brukes til jordforbedring. Det skal dokumenteres klare agronomiske fordeler for mottaksarealet ved jordforbedringstiltak.

- c) Dyrka mark som er omdisponert til annet formål, men som ennå ikke er utbygd, skal drives som dyrka mark inntil bygging eller annen bruk påbegynnes.



Ordlyden i en slik bestemmelse er viktig og i hovedsak er denne bra. «Optimal utnyttelse av jordressursen» kan imidlertid tolkes på ulike måter. For å unngå det, mener vi det må stå «som sikrer at jordressursen blir ivaretatt og utnyttet på best mulig måte for videre jordbruksproduksjon». Det kan bety at jordressursen bør flyttes til ikke-dyrkbar jord fremfor dyrkbar jord, som ofte ikke har behov for å få tilført ekstra jordmasser i forbindelse med nydyrking. Til orientering har Landbruksdirektoratet i oppdrag å utarbeide en nasjonal matjordplanveileder, som kan bli mer aktuell å bruke når den er ferdigstilt enn den vi nå har utarbeidet for Trøndelag.

Slik forslaget til bestemmelse er nå mangler det en «link» mellom matjordplanen og reguleringsplanen. Dette kan løses ved å si at det skal utarbeides reguleringsbestemmelser som sikrer at det blir gjennomført kompenserende tiltak i henhold til matjordplanen.

Vi har erfaring med at dyrka mark som er regulert til utbyggingsformål blir negativt påvirket av midlertidige tiltak før selve utbyggingen og jordflyttingen. Dette kan løses ved å ta inn at hverken midlertidige eller andre tiltak som forringer jordressursen kan iverksettes før jordressursen er ivaretatt, og at jordflyttingen må ansvarsbelegges med ansvarlig prosjekterende og utførende.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i jordlovas § 9 og nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern, fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet **innsigelse** inntil bestemmelsen om omdisponering av dyrka mark er endret slik at den sikrer at jordressursen blir ivaretatt og utnyttet på best mulig måte for videre jordbruksproduksjon. Gjerne ta kontakt for dialog om utforming av bestemmelsen.

I regional plan for arealbruk 2022-2030 står det i retningslinje 13 at det ved eventuell permanent omdisponering av dyrkbar jord også bør vurderes kompenserende tiltak. Vi gir **faglig råd** om at det tas inn i bestemmelsene at kompenserende tiltak også skal vurderes ved omdisponering av dyrkbar jord.

Bestemmelse 12.2

a) Under denne bestemmelsen er det tatt inn følgende retningslinje: «For skog med høy bonitet, skal det legges særlig vekt på tilvekstpotensial og framtidig karbonfangst. Tiltak som sikrer at områder med størst karbonopptak i framtiden bevares lengst mulig, bør prioriteres. For myrområder, bør restaurering av tilsvarende myrarealer eller andre tiltak som kan øke karbonbinding vurderes som kompensasjon.» Dette er positivt.

Vi har **faglig råd** om å ta inn at det bør vurderes tiltak som kan øke karbonbinding som kompensasjon også for skogområder.

Bestemmelse 12.4

Bestemmelse 12.4 må utvides og gjøres tydeligere. Det må framgå at det før bygge- og gravearbeid settes i gang skal avklares om det kan være forurenset grunn i tiltaksområdet. Vi viser til forurensningsforskriften kap. 2.



Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet fremmer, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og med bakgrunn i Rundskriv T-2/16 **innsigelse** til bestemmelse 12.4 forurensset grunn inntil bestemmelsen endres slik at det går klart fram at tiltakshaver skal vurdere om det er forurensning i grunnen der det skal bygges og graves, at dersom det er, eller er mistanke om forurensset grunn skal tiltakshaver undersøke grunnen og hvis det er forurensning i området så skal tiltakshaver lage en tiltaksplan.

Bestemmelse 16.1

b) Første kulepunkt er en ugyldig bestemmelse, da tiltak ikke er tillatt innenfor byggeforbudssonen. Når det gjelder siste kulepunkt, ber vi kommunen vurdere om «ikke» skal utgå fra bestemmelsen.

Bestemmelse 21

Her står det i punkt g) at eksisterende massetak tillates tilbakeført til LNFR-formål ved avvikling av drift.

Vi har **faglig råd** om å endre «tillates tilbakeført» til «skal tilbakeføres».

Bestemmelse 24.1

Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet fremmer, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og med bakgrunn i Rundskriv T-2/16 **innsigelse** til bestemmelse 24.1 småbåtanlegg og naust **inntil** naust defineres. Naust skal blant annet ikke innredes for overnatting eller opphold utover at det brukes til oppbevaring av båt og utstyr. Det må blant annet settes begrensninger for vindu, dør, rekkverk, platting, veranda og unødige installasjoner i sjø.

Bestemmelse 30.1

c) I denne er det tatt inn bestemmelse om at det i LNFR-områder tillates 2 våningshus pr. landbrukseiendom samt driftsbygninger som har tilknytning til plante- og husdyrproduksjon og gårdstilnyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Innholdet i landbruksbegrepet er nærmere definert i veileder H-2401 Garden som ressurs. Kommunen kan ikke ha bestemmelser som gir rettigheter utover det som tillates innenfor L-formålet. I nevnte veileder er det vist til forarbeidene til plan- og bygningsloven og her fremgår det hvordan L-formålet skal forstås.

For å unngå en ugyldig bestemmelse, legger vi til grunn at foreslått bestemmelse tas ut.

Bestemmelse 30.2

Når det gjelder spredt boligbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse, er bestemmelsene mangelfulle ved at det for eksisterende spredt boligbebyggelse tillates fradeling av nye tomter uten bestemmelser om lokalisering og omfang og at det for fremtidig spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse mangler bestemmelser om omfang. Dette kan gi utilsiktede negative konsekvenser. Vi viser til plan- og bygningsloven §11-11 nr. 2 om at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen.



For å unngå ugyldig kommuneplan, legger vi til grunn at det tas inn bestemmelser om omfang og lokalisering der det mangler. Vi ser at de foreslåtte lokaliseringskriteriene for fremtidige spredt-områder ikke har tatt inn kriteriet om at avstand fra tiltak til fulldyrka jord skal være minst 4 meter, som står for de eksisterende spredt-områdene, og vi gir **faglig råd** om å ta inn minimumavstand til dyrka mark samt minimumavstand til driftsbygninger/tun, f.eks. 100 m. I tillegg anbefaler vi å ta inn at Miljøregistreringer i skog, MiS-figurer, ikke skal berøres.

Bestemmelse 30.4

Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet fremmer, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og med bakgrunn i Rundskriv T-2/16 **innsigelse** til bestemmelse 30.4 Lokaliseringskrav for fremtidig spredt bolig og fritidsbebyggelse **inntil** det tas inn krav om at bebyggelse ikke skal plasseres:

- nærmere vassdrag enn 50 meter,
- i eller ved myr og
- det tas inn avstandskriterium som sikrer at nye hus skal ikke blir bygd for langt fra eksisterende bebyggelse.

Bestemmelse 31.2

a) Dersom tiltakene som nevnes ligger innenfor byggegrensen, er tiltak som fremgår av bestemmelsen forbudt og betinget av dispensasjon med mindre de er tillatt etter plan- og bygningsloven § 1-8. Fritidsformål utgår i den sammenhengen.

Landbruk

Vi gir innledningsvis et generelt **faglig råd** om å søke å minimere beslaget av verdifulle landbruksarealer også i det videre arbeidet med denne planen, samt videreføre arbeidet med planvask fremover. Videre har vi **faglig råd** om å vurdere behovet for buffersoner mellom utbyggingsområder og landbruksarealer.

Det er positivt at det etableres hensynssoner i områder med verdifulle kulturlandskap og kulturmiljø.

Jordressurser

Det er kommunene som har hovedansvaret for å ta vare på jordressursene, og kommunens planlegging skal skje innenfor rammen av nasjonal politikk. Statsforvalteren som landbruksmyndighet viser til nasjonale føringer om at jordvernet skal stå sterkt, som sist presisert i ny nasjonal jordvernstrategi, vedtatt av Stortinget juni 2023. I jordvernstrategien er det et nytt og innskjerpet jordvernmål om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 2000 daa, og målet skal være nådd innen 2030. Fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite regnes som dyrka jord, jf. NIBIOs markslagsklassifisering. Som vi understreket i vår uttalelse til oppstartsvareselet, er også den dyrkbare jorda en del av det totale ressursgrunnlaget, som er viktig å ivareta. Denne har et eget vern, jf. jordlova § 9. Videre angir plan- og bygningsloven § 3-1 at planer



skal sikre jordressursene. I Regional plan for arealbruk er det en målsetting om at i 2030 er den dyrka og dyrkbare jorda og andre verdifulle naturområder i Trøndelag opprettholdt på 2022-nivå.

I «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027» forventes det at kommunene sikrer arealer for matproduksjon og bidrar til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med ny jordvernstrategi fra 2023. Det forventes også at kommunene ved revidering av kommuneplanens arealdel vurderer om arealer som tidligere har vært avsatt til formål som innebærer omdisponering av dyrka jord, skal tilbakeføres til LNFR. Kommunene har også mottatt brev (datert 29.01.2024) fra landbruks- og matministeren og kommunal- og distriktsministeren om dette. I brevet presiserer de at jordvern er viktigere enn noen gang, og at kommunene må vurdere nøye om det er viktige samfunnshensyn som ligger til grunn når man går inn for å omdisponere matjord til utbygging, og om alle alternativer er vurdert. Jordvernet har derfor blitt så strengt at omdisponering kun er beholdt svært viktige samfunnshensyn når alternativer ikke er mulig.

«Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet» ble fastsatt ved Kgl. res. av 24.01.2025. Jordvern har fått et eget kapittel der det står: «Omdisponering av dyrka jord skal minimeres, og arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med *nasjonal jordvernstrategi*. Jordvern bør være et *overordnet hensyn* i arealplanleggingen. Potensialet for *fortetting og transformasjon* skal kartlegges og bør utnyttes før det vurderes å ta i bruk dyrket eller dyrkbar jord til utbyggingsformål. Hensynet til jordbrukets kulturlandskap, urbant landbruk og matberedskap skal også vektlegges. Det bør vurderes å *opphøve gamle planer* som innebærer omdisponering av dyrka jord, og tilbakeføre arealene til LNFR-formål.»

24. januar 2025 kom Landbruks- og matdepartementet med «Rundskriv M- 1/2025 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innfor jordvern – klargjøring av motsegnpraksisen». Her står det blant annet at statlige styringsdokumenter fastlegger at vern av dyrka og dyrkbar jord er en nasjonal interesse. Statsforvalterne skal vurdere innsigelse til arealbruk som er i strid med statlige og viktige regionale jordverninteresser, og formålet med rundskrivet er å bidra til mer ensarta forvaltningspraksis og gjøre det mer forutsigbart for kommunal planlegging.

Vi ser at det har vært stort fokus på jordvernet i planarbeidet. Det er flere innspill som ikke er tatt med videre i planforslaget grunnet konflikter med jordvernet. Planforslaget innebærer også tilbakeføring av ca. 126 dekar fra utbyggingsformål til dyrka mark, hvorav tilnærmet alt arealet er fulldyrket jord. Det tilbakeføres også dyrka mark i forbindelse med oppheving av reguleringsplaner. Om lag 58 daa tilbakeføres til LNFR-formål. Det totale omfanget dyrka mark som videreføres for utbygging er om lag 28,8 daa. Planforslaget medfører ny omdisponering av ca. 134,7 dekar dyrka mark, hovedsakelig fulldyrket jord. Malm industripark utgjør det største enkeltprosjektet med omdisponering av ca. 110 dekar. Det er positivt at det totale jordbruksarealet som avsettes til utbyggingsformål er mindre i forslag til ny KPA enn i gjeldende KPA. Samtidig er nasjonale føringer, som Rundskriv M-1/2025, tydelig på at en eventuell tilbakeføring av tidligere omdisponert areal, nydyrking eller jordflytting ikke er et argument for å godta omdisponering av dyrka og dyrkbar mark et annet sted. Det er det samla arealbehovet i dag som er avgjørende. I konsekvensutredningens vurdering av samlede virkninger er de samlede konsekvensene for jordressursene vurderes som *noe*



negative. Planforslaget tilrettelegger for noe reduksjon i omdisponering av dyrka mark sammenlignet med gjeldende planer. Omfanget er imidlertid fortsatt betydelig sett i lys av det nasjonale jordvernmålet, som tar sikte på å redusere omdisponeringen av dyrka mark til maksimalt 2000 dekar per år på landsbasis.

Skog og utmark

Skogområder er viktige for skogbruk, klima, naturmangfold og friluftsliv, og avskoging til andre formål bør derfor begrenses til et minimum. Ivaretagelse av skogarealer er essensielt for å nå utslippsmålene for arealsektoren og for å mette en stadig økende etterspørsel etter lokalt trevirke i Trøndelag. Steinkjer er en viktig skogkommune med tanke på produktivt skogareal. Skogbruket har en viktig rolle for verdiskapingen lokalt, og kommunen har treindustri med stort behov for lokalt trevirke. En vedtatt strategi i kommuneplanens samfunnsdel er «Steinkjersamfunnet skal legge til rette for at landbrukets og reindriftas arealgrunnlag ivaretas». Mens det i planbeskrivelsen er vurdert måloppnåelse for strategien når det gjelder dyrka mark, savner vi tilsvarende for skogressursene. I tillegg sier samfunnsdelens areal- og transportstrategi at områder med skog av høy og svært høy bonitet ikke bør bebygges.

«Statlige planretningslinjer for klima og energi» ble fastsatt ved Kgl. res. av 20.12.2024 og har som formål å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen. Av disse går det blant annet fram at kommunale organer i sin planlegging skal legge til rette for arealbruk og løsninger som reduserer klimagassutslippene, opprettholder arealenes evne til karbonopptak- og lagring og støtter omstilling til et lavutslippssamfunn.

Regional plan for arealbruk har retningslinje (R18) om at produktive skogarealer ikke bør omdisponeres, og at før eventuell omdisponering av produktiv skog skal det vurderes kompensierende tiltak som både opprettholder skogens verdiskapingspotensial og karbonopptak. Hvis klimagassutslippene skal reduseres i tråd med nasjonale og regionale føringer og kommunens langsiktige mål om å arbeide for klimanøytralitet, er det viktig å opprettholde skogarealene i en god økologisk tilstand slik at disse kan fortsette å ta opp like mye, og helst mer CO₂ enn i dag. For å fremme skogbrukets verdiskaping og klimabidrag er det aller viktigste tiltaket å unngå avskoging og hogst av for ung skog. Det er også viktig å opprettholde og helst øke skogkulturaktiviteten. De mest verdifulle skogarealene, med grandominert skog på høy og middels bonitet nært skogsbilveger eller annen infrastruktur, bør sikres mot framtidig utbygging.

Planforslaget legger opp til omdisponering av ca. 4516 dekar skogressurser til utbyggingsformål. På den andre siden foreslås det at ca. 4744 dekar skogressurser tilbakeføres fra utbyggingsformål til LNFR-formål. Tilbakeføringen gir kun positiv besparelse i lav og impediment bonitetskategori. Nedbygging av produktiv skog med høy og middels bonitet øker i ny plan sammenlignet med gjeldende planer. Dermed er konsekvensene samlet sett vurdert som *noe negative* i konsekvensutredningen.

Sammenlignet med gjeldende planer er konsekvensene av det nye planforslaget vurdert å ha en tilsvarende, eller noe forverret klimaeffekt, i konsekvensutredningen. Dette blant annet som følge av



at planen tilrettelegger for økt utbygging på karbonrike arealer. Dette reflekterer i liten grad den nasjonale målsettingen om reduserte klimautslipp.

At det foreslås omdisponert over 4500 dekar av skogressursene mener vi ikke er i tråd med nasjonale og kommunale målsettinger. Hoveddelen av omdisponeringene går dessuten til store næringsarealer uten at det foreligger tydelig vurdering av faktisk behov.

Det er positivt at det i bestemmelsene er tatt inn følgende krav om vurdering av bonitet og karbonbinding i konsekvensutredninger: «For planer som krever konsekvensutredning og som berører myr eller skog med høy bonitet, skal karbonbinding og klimapåvirkning være sentrale temaer i konsekvensutredningen. Planen skal vurdere tiltak for å minimere tap av CO₂-opptak og karbonlagring, samt eventuelle avbøtende tiltak for å kompensere for tap.»

Utmark er en viktig forressurs for husdyr, og det er viktig at kommunen foretar grundige vurderinger av tålegrensene knyttet til aktiviteter og tiltak i beiteområdene. Vi viser i den forbindelse til «Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2023-2027», hvor det blant annet står at det skal legges til rette for en bærekraftig utvikling i fjell og utmark. Vi kan ikke se at kommunen tydelig har vurdert utmarksbeiteinteresser i planforslaget. I den forbindelse har vi et klart **faglig råd** om å vurdere planforslagets virkninger for beiteinteressene og legge dette til grunn for endelige avklaringer om de ulike utbyggingsområdene. Det er for øvrig positivt at det er tatt inn i bestemmelsene at inngjerding av hyttetomter ikke tillates.

MiS-figurer

Nøkkelbiotoper/MiS-figurer er områder i skogen som har særlig stor biologisk verdi, og som skal ivaretas i forbindelse med skogsdrift. Dette er fastlagt i PEFC Norges skogstandard. Omdisponering der skogbruksformålet tas ut vil gjøre at PEFC skogstandard ikke gjelder for området, men det er likevel ønskelig at MiS-figurer tas vare på av hensyn til biologisk mangfold. Vi gir **faglig råd** om at MiS-figurene inngår som del av kunnskapsgrunnlaget og tas med i vurderingene etter naturmangfoldloven §§ 8-12 som må gjøres i forbindelse med eventuell omdisponering.

Områder for bolig

Det er avsatt om lag 335 dekar til fremtidig boligbebyggelse i ny KPA (ikke medberegnet kommunedelplan Sentrum). Av dette er ca. 113 dekar videreført fra gjeldende kommuneplaner og reguleringsplaner som oppheves. Boligbebyggelsen er hovedsakelig plassert i gang- og sykkelavstand til eksisterende tjenestetilbud i lokal- og grendesentrene. I tillegg er det avsatt 27 områder for spredt boligbebyggelse.

SSBs hovedalternativ tilsier minus 523 innbyggere, mens høy nasjonal vekst tilsier pluss 711 frem til 2037. Ved høy nasjonal vekst vil det være behov for 339 nye boliger i planperioden (forutsatt 2,1 innbyggere pr. husholdning), jfr. boligbehovsanalysen som er vedlagt planen på høring. Samlet arealbehov for alle boligtyper totalt er beregnet til 73,9 daa.



Steinkjer kommune har vedtatt at hele kommunen skal tas i bruk, med en satsing på å videreutvikle lokalsenter og grendesenter med mer urbant preg, klimavennlige løsninger, attraktive botilbud, og fellesfunksjoner. For å oppnå disse målene er det tilrettelagt en betydelig arealreserve for boligbygging i alle lokal- og grendesentre. Boligreserven som videreføres for utbygging utgjør over 700 boenheter, hvorav hovedandelen ligger innenfor kommunedelplan sentrum (i underkant 500 boenheter). Til tross for en samlet reduksjon på ca. 65 daa sammenlignet med gjeldende kommuneplaner, er arealreserven for boligbebyggelse i planforslaget fortsatt langt over det faktiske behovet.

Boligområde Bratreit og Haugan i Malm

Områdene ligger nært hverandre og foreslås fra LNF til bolig. Bratreit er ca. 46,5 daa og Haugan ca. 98 daa. Ifølge KUen anses området å ligge svært attraktivt til med nærhet til alle sentrumsfunksjoner, og det er mulig å etablere vegforbindelse til begge feltene uten større tap av dyrka jord. Bratreit berører ca. 0,8 daa dyrka jord ved aktuell adkomstveg. Det er tatt inn bestemmelse om at adkomstveg skal etableres med minst mulig tap av dyrka mark. Det er skog av lav og middels bonitet på Bratreit, hogstklasse 4 og 5. Haugan berører noe dyrka mark i sør samt et større felt dyrkbar jord, hvorav 4,5 daa består av myr. Det er skog av høg og middels bonitet, samt enkelte felt med lav bonitet på Haugan, hogstklasse 3, 4 og 5.

Administrasjonen anbefalte Bratreit tatt inn med vekt på at Bratreit fremstår som attraktivt og at foreslåtte avbøtende tiltak i tilstrekkelig grad sikrer eksisterende miljø- og samfunnsverdier i området. Administrasjonen anbefalte ikke Haugan tatt inn på grunn av betydelige negative konsekvenser for jordressurser, myr, skogressurser, landskap, friluftsliv og utbyggingsmønster, med få avbøtende tiltak som er egnet til å redusere de negative konsekvensene. Formannskapet valgte å ta det inn likevel med bakgrunn i at evt. utvidelse av Malm Industripark og økt aktivitet i vest gir økt behov for attraktive boligarealer.

Det videreføres en boligreserve på ca. 30 boenheter fra eksisterende reguleringsplaner i Malm. Med bakgrunn i dette ser vi ikke at det er nødvendig å avsette begge områdene til boligbygging. I Haugan inngår et større felt dyrkbar jord, og begge områdene er viktige for skogbrukets verdiskaping og klimagassopptak generelt.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i jordlovas § 9, nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern og Rundskriv M-1/2025 fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet **innsigelse** til Haugan boligområde.

Boligområde Kråkhaugen, Beitstad

Området som foreslås er ca. 58 daa. Området består av barskog med høg, middels og lav bonitet, i hovedsak middels. Hogstklasse 2, 3 og 5. Området består av ung skog og yngre produksjonsskog i sin beste vekstfase. Bratt terreng medfører vanskelige driftsforhold. Formannskapet har valgt å ta inn området, til tross for administrasjonens anbefaling om å ikke ta det inn. Formannskapet har vurdert at forutsatt utbygging av Oksåsberga som nytt næringsareal vil det være behov for boliger både nord og sør for området. Med bakgrunn i at det videreføres en boligreserve på over 23



boenheter gjennom eksisterende reguleringsplaner i Beistad, ser vi ikke at det er nødvendig å avsette dette området til boligbygging.

Vi gir **faglig råd** om at Kråkhaugen boligområde tas ut med bakgrunn i områdets verdi for skogbruk og karbonbinding.

Områder for næring og industri

Ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel for Steinkjer ble det ikke foreslått nye næringsarealer. Vi gav da uttrykk for at vi så at kommunen har et framtidig behov for nye arealer til plasskrevende næringsvirksomhet og produksjon. Samtidig som både kommunen og vi så at en del næringsarealer som allerede var tatt i bruk kunne nyttes mer intensivt. Vi signaliserte allerede da at vi ville være kritiske til nytt næringsareal på bekostning av dyrka mark. Også til oppstartsvarselet til rullering av nåværende KPA var vi opptatt av dette, og at det er viktig å vurdere alternativer. Videre skrev vi at for store næringsarealer er det særlig viktig å se utover kommunegrensene.

I gjeldende KPA er det tilnærmet ingen ledige bebyggbare arealer for næringsvirksomhet innen planområdet, noe som har ført til en høy prioritering av nye næringsarealer i dette planforslaget, for å styrke lokal verdiskaping. Planforslaget tilrettelegger for 3010 dekar nytt næringsareal i planperioden. Ut fra figur 8 i planbeskrivelsen ser det ut som rundt 200 daa næringsarealer blir tilbakeført. Det er svært positivt for jordvernet at næringsområdet langs Rognevegen øst for Sparbu er redusert. Det ligger ikke noen behovsanalyse til grunn for å sette av så mye areal til næringsareal. Arealbehovet er basert på en ønsket arealutvikling og strategiske prioriteringer. Det er en strategi i samfunnsdelen, som ble vedtatt i 2021, at Steinkjer skal være en attraktiv kommune for lokalisering av næringsaktivitet. I temaplan næring, som ble vedtatt i 2023, er målsettingen 2000 daa næringsareal.

Samtidig identifiserer planen vesentlige målkonflikter knyttet til de større næringsområdene. Målkonfliktene oppstår særlig ved omdisponering av matjord, myr og produktiv skog til utbyggingsformål.

Med unntak av for Malm industripark er det i liten grad vurdert muligheter for fortetting og transformasjon av eksisterende næringsarealer. Kommunen har imidlertid opplyst om at det blir et sentralt tema ved rulleringen av kommunedelplanen for Steinkjer sentrum. De statlige planretningslinjene for klima og energi sier at det skal vurderes om det kan produseres fornybar energi på området når det planlegges større utbyggingsområder. Med unntak av for Malm industripark kan vi ikke se at dette er vurdert for de andre store næringsarealene.

Av planbeskrivelsen fremgår det at det er prioritert større, sammenhengende næringsarealer i tilknytning til hovedfartsårer som veg og sjø, og at alle næringsarealer, både nye og eksisterende, er klassifisert i samsvar med ABC-prinsippet for å sikre en effektiv og hensiktsmessig arealbruk.



Malm industripark

Tiltaket omfatter utvidelse av eksisterende næringsområde på Tjuin. Området omfatter store områder med sammenhengende dyrka mark av nasjonal/regional verdi, om lag 100 daa sør for Fv. 720 og om lag 19 daa nord for Fv. 720. Størsteparten av dette er fulldyrka jord, noe innslag av innmarksbeite nord for fv., og ut fra det vi kan se også noe overflatedyrka jord nord for fv. NIBIOs klassifisering viser middels verdi for jordbruksarealet med innslag av stor verdi i nord/øst. Ifølge NIBIOs jordsmonnkart kan jordbruksarealet brukes til å produsere både korn og grønnsaker. Når det gjelder skogressurser omfatter området om lag 9 daa i nord/øst med høy bonitet.

For noen år siden hadde vi oppstartsvarsel med planprogram for detaljreguleringsplan Malm industripark på høring. I vår uttalelse datert 23.3.2021 skrev vi: «Statsforvalteren som landbruksmyndighet og klima- og miljømyndighet vil allerede nå varsle at planforslag som omfatter utfylling i sjø og omdisponering av dyrkajord uten at behov og alternativ er grundig utredet og vurdert, vil være krevende å akseptere ut fra de interesser vi er satt til å ivareta. Et så stort inngrep som det man får med alternativ 4 fremstår uansett som krevende å akseptere.» Alternativ 4 var omtrent det samme som foreslått nå. 16.2.2024 gav vi høringsuttalelse til en utvidelse av planområdet, hovedsakelig på dyrkajord. Vi viste til vår tidligere uttalelse og til det innskjerpa jordvernet og oppsummerte med at et planforslag som ikke i tilstrekkelig grad tar innover seg de nye nasjonale føringene for jordvernet vil være svært utfordrende for Statsforvalteren som sektormyndighet på landbruk.

Dette har lenge vært en viktig sak, både for Verran kommune og nå sammenslåtte Steinkjer kommune, og vi forstår at dette er det viktigste næringsarealet for kommunen. Vi var på møte med befaring til området allerede i 2019, har hatt møter med kommunen etter det og har vært på befaring igjen nå i høringsperioden. Vi har rådet kommunen til å avvente en så omfattende plan til forestående revidering av kommuneplanens arealdel, slik det nå er gjort. Dette gir en bedre mulighet for overordna behovs- og alternativvurderinger. For store industriområder har vi også vært opptatt av at man bør vurdere situasjonen utover kommunens grenser.

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 står følgende: «Det legges til rette for tilstrekkelige næringsarealer med minst mulig negative konsekvenser for klima, miljø og samfunn. Næringsarealer planlegges med et regionalt perspektiv, og energibruk, krafttilgang, gjenbruk og mer effektiv utnyttelse av eksisterende næringsarealer og infrastruktur inngår i planvurderingene.» Og i Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet står det at planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger. Det er i arbeidet med KPA ikke avdekket andre aktuelle areal for sjønær næring i Steinkjer kommune. Vi har fått opplyst av kommunen at de har vurdert egen kystlinje, samt vært i kontakt med nabokommuner i søket etter aktuelle arealer. Konflikt med dyrka mark er en utfordring de støter på mange steder. Det er da vurdert at det er bedre med en utvidelse av et eksisterende næringsområde enn å starte på et nytt område.

Når kommunen har valgt å ta inn området, er det lagt vekt på at det foreligger vesentlige samfunnsinteresser som tilsier at området, sett i et langsiktig perspektiv, gir gunstige forutsetninger



for ny næringsutvikling i kommunen. Vi slutter oss til at samfunnsnyttene av foreslåtte tiltak er stor. Det vil være en utvidelse av et eksisterende sjønært næringsareal. En utvidelse av havneområdet vil øke effektiviteten i godstransport via sjø. I samfunnsdelen står det at Steinkjer skal være aktiv i interkommunalt samarbeid om havnedrift for å sikre fortsatt gode transporttjenester for næringsliv og samfunn rundt fjorden. Malm industripark styrker havneområdet ved Tjuin, noe som bidrar positivt til målet om å sikre gode transporttjenester rundt fjorden og for næringslivet særskilt. Utvidelsen av Tjuin næringsområde vil dessuten kunne bygge videre på den etablerte sirkulærøkonomiske praksisen i området, hvor blå og grønn næring samarbeider om å utnytte reststoffene til næringsaktørene i og rundt næringsparken. Behovet for utvidelsen av dette sjønære næringsarealet er godt dokumentert. Det er inngått opsjonsavtaler på godt og vel det areal som utvidelsen gir. Det er positivt at arealet fortsatt først og fremst skal brukes til å produsere mat, og at råstoffet og fiskeslammet fra Salmar Settefisk AS, kombinert med husdyrgjødsel fra 46 gårdbrukere organisert gjennom Beitstadfjord SISU, vil danne grunnlaget for den nye biogassfabrikken Malm Biogass AS, som har et stort potensial for reduksjon av klimagassutslipp.

De statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet skal særlig bidra til utvikling av levedyktige lokalsamfunn i distriktsområder med lavt utbyggingspress, lavt folketall og/eller negativ befolkningsutvikling. Steinkjer kommune har hatt en svak befolkningsnedgang fra 2015 til 2025, og mener det er avgjørende å styrke lokal verdiskaping og sikre attraktive arbeidsplasser for å opprettholde bosetting og samfunnsutvikling. Og i de nasjonale forventningene står følgende: «Målet er en politikk tilpasset regionale og lokale forhold, og slik at det kan legges til rette for ny vekst og sterkere utvikling i områder med svak eller negativ utvikling i folketallet Særlig i de områdene der folketallet går ned eller står stille, må det være betydelig større vekt på de lokale vurderingene og prioriteringene», samt: «Det settes av tilstrekkelige og egnede nye arealer for akvakultur gjennom oppdaterte regionale og kommunale planer for kystområdene, som også kan omfatte utvikling av akvakultur utenfor kysten og landbasert akvakultur.»

Det forventes at fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder vurderes før nye, større utbyggingsområder settes av og tas i bruk. Kommunen har vurdert fortetting og transformasjon av det eksisterende næringsarealet på Tjuin. Forstudien de har gjennomført viser at fortetting i Malm industripark er mulig, og at et areal på ca. 25 daa kan frigjøres forutsatt at bedriftene som omfattes kan reetablere sin virksomhet på annet sted i Malm. Dette er viktig for å kunne prioritere bedrifter som kan dra direkte nytte av sjøtransport hit.

Kommunen har selv gjort en grundig vurdering av forslaget i forhold til regional plan for arealbruk. Som for nasjonale forventninger vil det i en regional plan være ulike mål, som dels er i konflikt med hverandre. Forslaget blir dermed bare delvis i tråd med regional plan for arealbruk. Forslaget kommer i konflikt med mål om bevaring av bl.a. dyrka jord, der det står at jordvernet skal praktiseres særlig strengt for formålene bolig, næring og fritid. Samtidig støtter forslaget ABC-prinsippet for næringslokalisering, som fremhevet i den regionale arealplanen. Utvidelsen av Tjuin næringsområde vil dessuten kunne bygge videre på den etablerte sirkulærøkonomiske praksisen i området. Dette samsvarer med Retningslinje R11, som oppfordrer til samlokalisering av virksomheter som kan utnytte hverandres ressurser.



Når det planlegges større utbyggingsområder skal det vurderes om det kan produseres fornybar energi på området, jfr. Statlige planretningslinjer for klima og energi. For å begrense den totale nedbyggingen av landbruks- og naturområder må energiltaket løses på allerede nedbygde arealer eller i kombinasjon med andre utbyggingsformål. Vi har fått opplyst at produksjon av energi på «grå arealer» i industriparken vil være en viktig del av den fremtidige energimiksen, og at dette er et område kommunen jobber intensivt med. Salmar har allerede etablert Trøndelags største solcelleanlegg på taket.

Til tross for at jordbruksarealet som foreslås omdisponert er stort og av nasjonal/regional verdi har vi etter ei samla vurdering av samfunnsnytt og overordna nasjonale føringer på ulike områder kommet fram til at vi ikke går imot utvidelsen av næringsarealet som helhet. Vi har likevel innvendinger mot deler av det.

Forutsatt at traseen for Fv. 720 justeres slik at hele næringsarealet blir på sørsiden vegen, vil det trolig ikke bli så stort framtidig utbyggingspress på tilgrensende jordbruksarealer, da vegen blir en naturlig grense. Uten en slik justering av fylkesvegen vil det imidlertid kunne bli større press på jordbruksarealene nord for fylkesvegen.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern og Rundskriv M-1/2025 fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet **innsigelse** til den delen av næringsarealet som foreslås på nordsida av fylkesvegen.

Malm industripark vil være et svært viktig næringsareal for sjønær industri framover, ikke bare for kommunen, men også i et regionalt perspektiv. Det ligger imidlertid en fare i at næringsarealet kan bli fylt opp med virksomheter som strengt talt ikke behøver å ligge sjønært. Vi gir **faglig råd** om at kommunen søker å oppnå at næringsarealet prioriteres for sjønær industri, herunder undersøker muligheten for å sikre formålet på reguleringsplannivå, slik at nedbygging av denne type areal kan unngås i regionen for øvrig. Dette med tanke på hvor vanskelig det er å finne næringsarealer med slik beliggenhet uten at det går på bekostning av andre viktige samfunnsinteresser, som jordvernet.

Rambergskogen industriområde

Dette er et ca. 1150 daa stort LNFR-område. Det ligger ca. 5 km fra Malm industripark og ca. 10 km fra Follafooss. Det berører ikke dyrka mark. Myrareal innenfor området er registrert som dyrkbar mark. Dette gjelder 5 mindre teiger, til sammen om lag 100 daa, som ikke er sammenhengende. I KUen er de vurdert som marginale som dyrkajord ift. beliggenhet og potensielt rikmyr. Ca. 101 daa barskog av høy bonitet, ca. 458 daa barskog av middels bonitet, ca. 463 daa barskog av lav bonitet og ca. 154 daa uproduktiv skog omfattes av forslaget. Det er mye ung skog. Vi anser dette området som det viktigste området i skogbrukssammenheng blant de foreslåtte næringsarealene. I tillegg vil tiltaket ha svært stor negativ konsekvens for klima. Området er ikke registrert med særlige kulturlandskapsverdier, men er vurdert å ha stor negativ konsekvens for landskap. Det er et par MiS-figurer av type gamle trær i kanten sørvest i området.



Vi gir **faglig råd** om at Rambergskogen industriområde tas ut eller begrenses med bakgrunn i områdets verdi for skogbruk og karbonbinding. Videre gir vi **faglig råd** om at MiS-figurene av type gamle trær i kanten sørvest i området holdes utenfor planområdet.

Strømnes næringsområde

Dette er et ca. 100 daa stort LNFR-areal. Berører ikke dyrka mark, men det er ca. 70 daa dyrkbar mark innenfor området (skogareal i dag). Etter at forslaget ble fremmet har eiendommen fått ny eier, som vil fokusere på landbruksdrift og ikke ønsker ikke omdisponering av skogarealene, men er åpen for at allerede oppfylt areal kan nyttes til næringsareal eller som mottaksareal for matjord (om lag 20 daa). Ca. 43,3 daa blandingsskog av høy bonitet, ca. 34,8 daa barskog av middels bonitet og ca. 2,7 daa barskog av lav bonitet blir berørt. Kurante driftsforhold. Ungskog i vekst etter nylig hogst og tilplanting. Tiltaket vil ha betydelig negativ konsekvens for skogressurser. En utbygging vil i noen grad forringe landskapsbildet, både lokalt og ift. fjernvirkning.

Administrasjonen anbefalte at området ikke tas inn i planen og at det 20 daa store oppfylte arealet avsettes med hensynssone for landbruk H510 (mottaksareal for matjord) i tråd med grunneieres ønsker. Formannskapet har valgt å ta inn området med bakgrunn i at det er behov for et nærings-/industriområde som ligger avsides og kan akseptere for eksempel støy. Dette området tilfredsstiller slike krav. I tillegg er det god adkomst til FV17.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i jordlovas § 9, nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern og Rundskriv M-1/2025 fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet **innsigelse** til Strømnes næringsområde.

Næringsområde Oksåsberga

Dette er et ca. 1100 daa stort LNFR-areal. Det berører områder med dyrkbar jord i nord, om lag 85 + 50 daa i to teiger, som grenser mot dyrka jord, og tre områder med dyrkbart areal i sør. To av disse tre ligger på myr, mens den tredje er på ca. 31 daa og grenser ikke mot dyrka jord. Alle klassifisert som «Noe verdi» av NIBIO. Berører ca. 125 daa barskog med høy bonitet. Mesteparten av denne ligger i nordre del av området (sammenfaller med dyrkbart areal). Berører ca. 148 daa barskog av middels bonitet, ca. 248 daa barskog av lav bonitet og ca. 505 daa uproduktiv skog. Mye bratt terreng som medfører vanskelige driftsforhold. Utbygging i foreslått omfang vil gi negativ nær- og fjernvirkning. Administrasjonen har anbefalt området tatt inn i planen, med vekt på at området vurderes som egnet til å oppfylle bestillingen i planprogrammet på ett område med størrelse 1000 daa. Det ligger nært hovedvegnett.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i jordlovas § 9, nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern og Rundskriv M-1/2025 fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet **innsigelse** inntil dyrkbart areal som sammenfaller med barskogen med høy bonitet i nordre del av området, er tatt ut av planområdet for Oksåsberga næringsområde.



Videre gir vi **faglig råd** om at MiS-figurene av type gamle trær i kanten sørvest i området holdes utenfor planområdet eller bevares i størst mulig grad, samt at mest mulig av de produktive skogarealene holdes utenfor planområdet for Oksåsberga næringsområde.

Næringsområde Andersåsen

Dette er et ca. 85 daa stort LNFR-areal. Berører 29,2 daa barskog av høy bonitet, ca. 32,3 daa barskog av middels bonitet og ca. 21 daa barskog av lav bonitet. Hogstklasse 3, 4 og 5. I KUen er det vurdert positivt at høgbonitetsskogen er hogstmoden. Det står ikke i KUen, men det er trolig gode driftsforhold her. Forslaget vil i vesentlig grad endre landskapsbildet lokalt ved at åsen som er der i dag tas ut og området blir flatt. Når kommunen har valgt å ta det inn i planen er det lagt vekt på at området er gunstig lokalisert nært hovedvegnett og relativt nært sentrum.

Vi gir **faglig råd** om at mest mulig av de produktive skogarealene holdes utenfor planområdet for Andersåsen næringsområde.

Næringsområde Vist 1 og Næringsområde Vist 2

Dette er et ca. 192 daa stort LNFR-areal. Store deler av området er registrert som dyrkbar mark. Området består av 133 daa barskog med høy bonitet og 49,5 daa barskog av middels bonitet. Hogstklasse 2, 4 og 5 registrert i området. Gode driftsforhold. Tiltaket vil få betydelige negative konsekvenser for skogressurser og tilhørende klimaeffekt. I henhold til M-1/2025, skal dyrkbar mark ikke legges ut til andre formål enn landbruksformål.

Administrasjonen har anbefalt området tatt inn i planen, med vekt på at området er veinært og egnet for B-virksomheter. Kommunen har opplyst om at det er konkrete næringsbehov innen transport og logistikk for området, og at det kan være aktuelt å flytte bedrifter fra sentrum og hit. Området ligger i et sammenhengende jordbrukslandskap med skogarealer, deriblant dyrkbare, innimellom. Det vil være uheldig «ta hull på» dette LNF-området. Vi forstår at området med sin beliggenhet vurderes som et attraktivt næringsareal. Samtidig gjør det at framtidig press på omkringliggende jordbruksarealer vil være stort.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i jordlovens § 9, nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern og Rundskriv M-1/2025, fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet **innsigelse** til næringsområde Vist 1 og Vist 2, inntil det er synliggjort vurderinger av fortetting og transformasjon av eksisterende næringsarealer og foretatt en helhetlig vurdering av tilgjengelige næringsarealer, inkludert nye gjennom denne planen, som viser at det er nødvendig å ta i bruk dette arealet til næringsareal.

Næringsområde Vist 3

Dette er et ca. 155 daa stort LNFR-område. Ca. halvparten (søndre del) er registrert som dyrkbar mark. Området består av 94,7 daa barskog av høy bonitet og 54 daa barskog av middels bonitet. Hogstklasse 2, 3 og 4. Til dels gode driftsforhold i søndre del av området. I tillegg til å medføre nedbygging av dyrkbar mark, vil tiltaket gi betydelige negativ konsekvenser for skogressurser og



tilhørende klimaeffekt. Formannskapet har valgt å ta inn forslaget da de mener det er strategisk viktig for Steinkjer å bidra til å utvikle attraktive næringsareal også sør for sentrum.

Området ligger i et sammenhengende jordbrukslandskap med skogarealer, deriblant dyrkbare, innimellom. Det vil være uheldig «ta hull på» dette LNF-området. Vi forstår at området med sin beliggenhet vurderes som et attraktivt næringsareal. Samtidig gjør det at framtidig press på omkringliggende jordbruksarealer vil være stort.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i jordlovens § 9, nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern og Rundskriv M-1/2025 fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet **innsigelse** til næringsområde Vist 3.

Område for bebyggelse og anlegg

Solkraft Stormyra

Dette er et ca. 984 daa stort LNFR-område (etter at dyrka jord ble tatt ut av planforslaget) som foreslås til andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – Solkraftanlegg.

Formannskapet har valgt å ta inn forslaget med bakgrunn i at økt elektrisk kraft/energiproduksjon, jfr. Regional plan for arealbruk, og at Stormyra er det eneste arealet i plandokumentene som kan legge til rette for energiproduksjon.

Tilnærmet hele området er dyrkbar mark (verdiklasse 1), som også er myr. Det fremgår av innspillet at myra har vært drenert i 40 år. Myra er registrert med lav omdanningsgrad som typisk gir dårlige dyrkingsegenskaper. Tiltaket berører samlet ca. 103,2 daa barskog av høg bonitet, 149 daa barskog av middels bonitet, 12,6 daa lauvskog av lav bonitet og ca. 9,4 daa impediment lauvskog. Hogstklasser i området varierer fra 1 til 4. Skogsområdene mot øst vurderes å ha gode driftsforhold. Driftsforholdene sentralt i området og i vest vurderes som dårlige. Tiltaket vil forringe landskapsbildet, men tiltaket ligger lavt i terrenget og det er ikke ventet fjernvirkning som følge av anlegget.

I KUen er det oppført som et avbøtende tiltak å ta ut dyrkbar mark i nord, som ikke er myr. Den ligger nært eksisterende dyrka mark. Videre er det foreslått at produktive skogsareal i øst tas ut av området.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i jordlovens § 9, nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern og Rundskriv M-1/2025, fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet **innsigelse** inntil dyrkbart areal som sammenfaller med barskogen med høy bonitet i nord og øst, er tatt ut av planområdet og inntil det er tatt inn bestemmelser som sikrer skånsom bruk av området, samt tilbakeføring og istandsetting til LNFR-formål ved avvikling av drift.

Næring 29/75 Mære

Dagens formål er landbruksformål og samferdselsformål. Arealstørrelsen er 6,2 daa hvorav ca. 1,6 daa er regulert til vegformål. Hele teigen er fulldyrka jord. Jf. NIBIO-klassifisering er verdien høy i



nord og middels på øvrige. Tiltaket medfører betydelige negative konsekvenser for jordressurser. Deler av arealet er regulert til framtidig E6, om den blir realisert vil resterende areal kunne få mindre verdi som dyrkajord. Området vurderes som svært godt egnet til vegserviceanlegg, servering mv. forutsatt at E6 bygges som regulert. Flytting av matjord er foreslått som avbøtende tiltak.

Vi kan ikke se at det foreligger alternativvurderinger, herunder muligheter for fortetting og transformasjon, for plassering av vegserviceanlegg, servering mv. på dyrkamarka.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern og Rundskriv M-1/2025 fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet **innsigelse** til Næring 29/75 Mære.

Landbruk og Klima og miljø

Effektiv arealbruk

I Trøndelag er mye av veksten sentrert i den såkalte aksen fra Melhus og Orkanger i Sør til Steinkjer i nord. Som regionsenter er det særlig viktig med effektiv arealbruk i Steinkjer, og at bestemmelsene sikrer dette. Vi viser i den forbindelse til Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet, som legger vekt på effektiv arealbruk, fortetting og transformasjon.

Det inngår en tabell i bestemmelsene med krav til parkeringsdekning såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan. Videre er det tatt inn bestemmelse om at nye parkeringsløsninger skal tilstrebes etablert under bakken ved nybygging og omforming (transformasjon) i sentrum. Det er positivt.

Det er tatt inn bestemmelse om at det for fremtidig boligbebyggelse skal det tilstrebes arealeffektivitet i sentrale sentrumsområder og områder regulert til variert boligbebyggelse. Her står det videre at areal som ikke er en del av utbyggingen ikke skal legges til grunn for beregning av utnyttelsesgrad, og at dette blant annet gjelder offentlig vei, offentlige parker, lekeplasser og friområder, inkludert kantsone mot vassdrag. Vi mener dette kan bli noe misvisende da Statsforvalteren forholder seg til hele området som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen når antall boenheter skal beregnes. Kun i enkelte tilfeller, der planområdet omfatter f.eks. overordnet grønnstruktur, kulturminner eller større ferdselsårer (ikke f.eks. internveier eller interne lekeplasser i et boligområde) mener vi det kan være aktuelt å unnta slike areal fra beregningsgrunnlaget. Slike eventuelle reduksjoner i beregningsgrunnlaget må da begrunnes særskilt når en reguleringsplan sendes på høring.

For sentrumsformål er det tatt inn bestemmelse om at det skal legges vekt på effektiv arealutnyttelse og gode offentlige byrom (gater, plasser, torg og gårdsrom). Det er tatt inn særskilte bestemmelser til eksisterende næringsområder om tillatt utnyttelsesgrad. Vi oppfatter dette som et maksimumskrav.

I vår uttalelse til oppstartsvarselet anbefalte vi at det i rulleringen ble foretatt en vurdering av utnyttelsesgrad for utbyggingsformålene slik at den nye planen kan ha mer konkrete bestemmelser. Vi kan ikke se at det er tatt inn bestemmelser om minimum utnyttingsgrad for utbyggingsformålene.



Vi viser også til Regional plan for arealbruk der det står at det bør angis minimumskrav til utnyttelsesgraden til alle utbyggingsformål i sentrumsområdene for å oppnå god arealeffektivitet. Det vil bidra til å redusere presset på omkringliggende landbruks- og naturområder i et langsiktig perspektiv. Vi oppfatter planen vi nå har på høring til å være svakere enn gjeldende plan på dette området. Gjeldende plan har en bestemmelse om at minimum 6 boenheter per dekar legges til grunn ved ny boligutbygging i sentrumskjernen og avlastningsområdene. Den har også en generell bestemmelse som sier at det skal legges opp til en effektiv arealbruk i alle nye utbyggingsområder.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet og klima- og miljømyndighet **innsigelse** til manglende sikring av effektiv arealbruk.

Vi forventer også at det kan bli endringer i reguleringsbestemmelsene i forbindelse med revideringa av kommunedelplanen for sentrum.

Reindrift

Kunnskapsgrunnlaget/KU

Vurderingene som er gjort følger en standard «trafikklysmode» der det vurderes hvordan hvert enkelt tiltak påvirker reindrifta i et begrenset område. Samtidig er det eksisterende områder med formål «råstoffutvinning» som ikke er vurdert i dette planarbeidet. I vurderingen av samlet belastning på reindrifta fra alle eksisterende og nye tiltak (slik konsekvensutredningsforskriftens § 21 krever) kan dette anses som en mangel.

Vi oppfatter allikevel at det er gjort en større helhetlig vurdering og hensyntaking av reindriftsinteressene i planforslaget. Det åpnes for få nye utbyggingsområder i reindriftsområdene nettopp av hensyn til reindrifta.

Områder for fritidsbebyggelse

Det er gjort flere grep som reduserer omfanget av fremtidig utbygging av fritidsbebyggelse i reinbeiteområdene sammenlignet med gjeldende plan. Det er blant annet tilbakeført betydelig areal til LNFR-formål som tidligere var avsatt til fritidsbebyggelse og LNFR spredt, og områder avsatt til ny fritidsbebyggelse forslås hovedsakelig lokalisert til sjønære områder.

I området rundt Mokkaavann i Skæhkere sijte er de eksisterende områdene avsatt til fritidsbebyggelse tatt ut, flere av dem uregulert. Dette skaper bedre forutsigbarhet for reindrifta. Samtidig er det i Fovsen sijte og Tjæhkere sijte opphevet eller justert flere områder i samråd med distriktene, fordi de berører senvinterbeiter etter flyttleier.

Lustadvannet (Skæhkere sijte)

Det er foreslått oppheving av flere reguleringsplaner øst for Lustadvannet, hvilket er bra. Samtidig videreføres fritidsboligområdene rundt Lustadvannet med rundt 50 urealiserte hyttetomter i eksisterende reguleringsplaner. Det er ikke nødvendigvis arealbeslaget fra selve hyttene som er mest utfordrende, men ferdselen det medfører i reinbeiteområdene. De østre delene av Steinkjer



kommune som utgjør Skæhkere sijte er i stor grad skogsterreng, der ulike inngrep og forstyrrelser som påvirker reinens beitero kan forsterke allerede utfordrende driftsforhold.

Vi gir et **faglig råd** om at det gjøres en ny vurdering av om flere reguleringsplaner (f.eks. Torengåsen hytteområde) ved Lustadvannet, som ikke er fullt realisert, kan oppheves med tilbakeføring til LNFR for å redusere omfanget av fremtidig utbygging noe ytterligere i dette området.

Fergeli (Nord-Fovsen sijte)

Hytteområdet «Fergeli del 1 og 2» videreføres med et urealisert potensial på 34 fritidsboliger, og der det sørligste området (kalt F3 i gjeldende plan) berører flyttlei. Området har i tillegg verdi som senvinterbeite (minimumsbeite). Det er et betydelig antall eksisterende fritidsboliger i området. Vi gir et **faglig råd** om at det sørligste området oppheves og tilbakeføres til LNFR av hensyn til reindrifta.

Områder for næring og industri

Rambergskogen industriområde (Sør-Fovsen sijte)

Området dekker et stort areal i sør-Fovsen sijtes senvinterbeiter (minimumsbeiter). Også dette området ble opprinnelig ikke anbefalt videreført av administrasjonen. Vi vil igjen minne om fylkeskommunens regionale plan for arealbruk som sier at utbygging i minimumsbeiter bør unngås. Fovsen sijte har fra før hatt store inngrep i sine vinterbeiteområder, med utfordringer knyttet til dette. Vi fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i plan- og bygningsloven § 3-1 c, **innsigelse** til området «Rambergskogen industriområde» og ber om at området tas ut av planen.

Områder for bebyggelse og anlegg

Solkraft Stormyra (Skæhkere sijte)

Flyttleier har et særskilt vern og skal ikke stenges jf. reindriftsloven § 22. Planområdet dekker hele stormyra og vil medføre stenging av flyttleia på stedet slik vi vurderer det. Området utgjør i tillegg senvinterbeiter (minimumsbeiter). Vi vil minne om Trøndelag fylkeskommunes regionale plan for arealbruk som sier at utbygging i reindriftas minimumsbeiter og særverdiområder bør unngås. Vi støtter administrasjonens opprinnelige anbefaling om å ikke videreføre tiltaket, og fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, samt bakgrunn i reindriftsloven § 22, **innsigelse** til BA1 og ber om at området tas ut av planen.

Laulia, småkraftverk – videreføring (Sør-Fovsen sijte)

Området er viktig for reindrifta, og utgjør særverdiområder som høgsommerland og brunstland. Det fremkommer av konsekvensutredningen at tiltaket vil få betydelige negative konsekvenser for blant annet reindrift, og at det er usikkert om tiltaket vil bli realisert. Vi **gir faglig råd** om at området tilbakeføres til LNFR-formål, av hensyn til reindriftsinteressene i området.

Områder for råstoffutvinning

Kommunen opplyser at det ikke er gjort vurdering av eksisterende områder avsatt til råstoffutvinning i dette planarbeidet. Flere av områdene berører senvinterbeiter, og der tilsynelatende kun en mindre del av de regulerte områdene er utnyttet.



Vi gir et **faglig råd** om at det gjøres en vurdering av eksisterende områder for råstoffutvinning, og om noen av områdene kan avgrenses av hensyn til reindrifta. Eksempler på konkrete områder som bør vurderes er: «Steinuttak Brandsegga», «Okstad grustak», «Koltjønngruva» og «Sundbygd gård steinbrudd».

Klima og miljø

Kommuneplanen er ryddig og forholdsvis nøktern, og dette gjelder særlig administrasjonens innstilling. Vi vil særlig trekke fram at de fleste områder for spredt boligbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse er forholdsvis små, avgrensa og godt vurdert. Dette er positivt for naturen i Steinkjer. Det er også positivt at areal avsatt til fritidsbebyggelse er kraftig redusert selv om den kunne vært redusert ytterligere siden den fremdeles er større enn det kommunen anser som reelt behov.

Det er også positivt at areal avsatt til spredt boligbygging er noe redusert og at boligområder er plassert i gang- og sykkelavstand til tjenestetilbud. Avsatt boligreserve er imidlertid fremdeles langt over det som kommunen anser som et reelt behov, noe vi mener er uheldig sett i lys av at naturen i Trøndelag er under press.

Det er viktig at arealdisponeringer ikke øker presset på viktige naturtyper og arter mer enn nødvendig. I lys av dette anbefaler vi kommunen å sette av viktige naturtyper med formål natur eller som hensynssoner natur. Dette gjelder særlig trua naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon (dvs. naturtyper som kartlegges etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks etter NiN), men det kan også gjelde mer lokalt viktig natur som for eksempel natur som har betydning som nærmiljønatur. Kommunen har tatt inn gode prinsipper for naturområder og blågrønn-struktur. Det er imidlertid bare satt at 1 naturområde og 1 blågrønn-struktur. Vi anbefaler kommunen å ta inn flere slike områder i planen.

Klimagassutslipp

Norge skal bli et lavutslippssamfunn innen 2050. For å nå nasjonale klimamål, må arealplanleggingen legge til rette for utslippsfrie, arealeffektive, energieffektive og ressurseffektive løsninger. Reduksjon av klimagassutslipp skal vektlegges i arealplanleggingen. Planmyndigheten skal vurdere om tiltak som har negativ klimaeffekt kan unngås, flyttes eller forbedres (UFF-rammeverket). For å nå lavutslippssamfunnet skal planmyndigheten aktivt legge til rette for at transport, bosetting og næringsaktiviteter kan skje med så lave utslipp som mulig. Store næringsområder med mye myr og skog vil gi store klimagassutslipp hvis de realiseres, og er slik sett ikke helt i tråd med disse føringene.

Nye statlige retningslinjer for klima og energi vedtatt 20.12.2024 innebærer at planbeskrivelse skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivaretatt jf. plan- og bygningsloven § 11-14 andre ledd. Vi mener at dette ikke er godt nok beskrevet i planen.



Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og føringer gitt i T-2/16 fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet **innsigelse** til planen inntil planbeskrivelsen beskriver hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi skal ivaretas gjennom planen.

Kunnskapsgrunnlaget/KU

I konsekvensutredningens pkt 2.11 om vannmiljø refereres det til feil paragraf i vannforskriften. Riktig referanse er § 4.

Vurderinger av leveområder for arter og økosystemer er viktig for å kunne si noe om virkningene av kommuneplanen på naturmangfold. Det er ikke gitt noen oversikt over ulike økosystemer (naturtyper) som finnes i kommunen, hvilke naturtyper og arter som er typiske for kommunen eller hvilke naturtyper og arter kommunen har et særlig ansvar for å ta vare på. Vi mener at dette bør være en del av kommuneplanen og vurderingene etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Det er kartlagt naturtyper over større arealer i deler av kommunen som gir et visst grunnlag for å si noe om akkurat dette. Ulike typer kalkskog og høgmyr er blant annet viktige og særegne naturtyper for kommunen og som dermed også er særlig viktig for kommunen å ta vare på.

Vi mener at konsekvensutredningens pkt. 2.7.4 bør beskrive ulike økosystemer/naturtyper i Steinkjer, hvordan de påvirkes av de valg som tas i kommuneplanen og hva den samla belastningen for ulike økosystemer/naturtyper blir.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, føringer gitt i T-2/16 og i naturmangfoldloven §§ 8-12 fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet **innsigelse** til planen inntil konsekvenser for økosystemer/naturtyper og samla belastning for disse er beskrevet grundigere.

Områder for spredt bolig

LSB2 Hjeltneset 385/7

På Hjeltneset er det foreslått et område for spredt boligbebyggelse som i sørøst overlapper med naturtypen rik edelløvskog verdi B med alm (EN). Alm er en sterkt trua art og det er viktig å ta vare på leveområder for dette treslaget. Rik edelløvskog er en forholdsvis sjelden naturtype i Trøndelag og er også viktig å ta vare på.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til LSB2 Hjeltneset, 385/7 inntil areal med rik edelløvskog og en buffer rundt dette arealet er tatt ut av området.

LSB Tekset 440/3

På Tekset ser det ut fra flytfoto ut som om det kan være rik løvskog. Området er ikke systematisk kartlagt for naturtyper i nyere tid. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 og med bakgrunn i manglende kunnskap om naturtyper i området fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet **innsigelse** til LSB Tekset, 440/3 inntil det tas inn en bestemmelse som sikrer at området blir kartlagt for naturtyper før det kan vurderes om og hvor det eventuelt kan bygges innenfor området.



LSB Ryggvollen 99/3

På Ryggvollen ser det utifra flytfoto ut som om det kan være rik løvskog. Området er ikke systematisk kartlagt for naturtyper i nyere tid.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 og med bakgrunn i manglende kunnskap om naturtyper i området fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet **innsigelse** til LSB Ryggvollen, 99/3 inntil det tas inn en bestemmelse som sikrer at området blir kartlagt for naturtyper før det kan vurderes om og hvor det eventuelt kan bygges innenfor området.

LSB Ryggagrenda 100/2

I Ryggagrenda er det foreslått et område for spredt bolig som ut ifra flyfoto ser ut som om det er tresatt myr. Det er et stort myrområde øst for det foreslåtte området. Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, skal unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholdes. Alternative arealer skal vurderes, og konsekvenser skal belyses. Det er vanskelig å gjøre tiltak i og ved myr uten at vannet presses ut av myra og at hele eller deler av myra tørker ut. Naturmangfoldet på myra vil da forandres og på sikt ødelegges. Myr er i tillegg viktige karbonlagre. Nedbygging, drenering og annen ødeleggelse av myr vil derfor gi utslipp av CO₂. Myr er også leverandører av viktige økosystemtjenester som flomdemping, vannmagasinering og vannrensing. Det bør derfor ikke planlegges hverken bygging, grøfting eller andre tiltak i eller i kanten av myr og annen våtmark.

Området er ikke systematisk kartlagt for naturtyper og arter og vi vet ikke hvilken myrtype dette er, eller hvilken betydning området har for arter.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 og med bakgrunn i manglende kunnskap om naturtyper og arter i området, fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet **innsigelse** til LSB Ryggagrenda, 100/2 inntil området for spredt bolig flyttes unna det som kan være utkanten av myr eller det tas inn en bestemmelse som sikrer at området blir kartlagt for naturtyper før det kan vurderes om og hvor det eventuelt kan bygges innenfor området.

LSB Ryan 101/1

På Ryan ser det utifra flytfoto ut som om det kan være løvskog. Området er ikke systematisk kartlagt for naturtyper i nyere tid. Vi gir **faglig råd** om at området for spredt bolig flyttes lenger nord på eiendommen.

Områder for bebyggelse og anlegg

Solkraft Stormyra 144/1 m.fl. BA1

Området er et viktig friluftsområde. Solkraftanlegg vil påvirke denne verdien negativt.

Solkraftanlegget er tenkt satt opp på en stor eksentrisk høgmyr. Store deler av myra er grøftet opp og bærer i dag preg av en viss grad av gjengroing av blant annet spredt furu. Eksentrisk høgmyr er



en sterkt trua naturtype. Høgmyr er i tillegg svært dype myrer med svært store karbonlagre. Nordlige deler av myra er kartlagt etter NiN som eksentrisk høgmyr med moderat verdi. Størsteparten av myrsystemet er ikke kartlagt etter NiN.



Bilde av Stormyra fra befaring mars 2025. Foto: Beate Sundgård.

Selv om sørlige deler av myra er grøftet og er preget av noe gjengroing så er området fremdeles myr. Dette så vi tydelig da vi var der på befaring. Området må kartlegges etter NiN før vi kan konkludere om og i så fall hvilke deler av myrkomplekset som kan brukes til solkraft-anlegg. Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, skal unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholdes. Alternative arealer skal vurderes, og konsekvenser skal belyses. Det er vanskelig å gjøre tiltak i og ved myr uten at vannet presses ut av myra og at hele eller deler av myra tørker ut. Naturmangfoldet på myra vil da forandres og på sikt ødelegges. Myr er i tillegg viktige karbonlagre. Nedbygging, drenering og annen ødeleggelse av myr vil derfor gi utslipp av CO₂. Myr er også leverandører av viktige økosystemtjenester som flomdemping, vannmagasinering og vannrensing. Det bør derfor ikke planlegges hverken bygging, grøfing eller andre tiltak i eller i kanten av myr og annen våtmark som kan medføre økt drenering og ytterligere redusert vannstand.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16, fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet **innsigelse** til den del av BA1 Solkraft Stormyra som ligger på 144/1.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 og med bakgrunn i manglende kunnskap om tilstanden til høgmyra for søndre del av området, fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet **innsigelse** til den delen av BA1 Solkraft Stormyra som ligger på 145/2 og 145/1 inntil:

1. de delen av området som ikke er kartlagt etter NiN er kartlagt,



2. kartlagt naturtype med navn Brandseggmyran nord 1 og 2 og eventuelle andre deler av tilsvarende verdi etter ny kartlegging settes av med formål natur eller som hensynssone med bestemmelser som sikrer at høgmyra her tas vare på,
3. det tas inn bestemmelse for området som sikrer at de 2 østligste grøftene skal tettes
4. og at det tas inn bestemmelser som sikrer at solkraft-anlegget ikke skal medføre nedbygging, oppfylling, ytterligere grøfting eller andre inngrep som kan medføre at vannstanden i myra senkes ytterligere eller som medfører irreversible inngrep i myrsystemet.

Området må sendes på ny høring for vurdering når kartleggingsresultater og nye bestemmelser foreligger.

BA Lauliseren 763/1 Bebyggelse og anlegg, småkraftutbygging

Området er et viktig og svært viktig friluftsområde. Området rundt Lauvlifossen er kartlagt som bekkekløft og fossesprøytsone, verdi B etter DN-Håndbok 13 i 2001. Området er ikke kartlagt etter NiN i nyere tid. Det er ikke usannsynlig at området består av de rødlista naturtypene fosse-eng (VU) og fosseberg (VU) og det kan også være skogtyper av nasjonal verdi i området. Området for småkraft er noe justert og redusert i forhold til eksisterende kommuneplan. Dette er positivt. Vi mener imidlertid at enhver utbygging av området er negativt. Utbygging av vannkraft her vil påvirke friluftslivsverdiene i området negativt, det vil påvirke landskapsopplevelsen negativt og det vil ødelegge naturtyper som er avhengig av fuktighet og ødelegge levesteder for arter som lever i og ved bekkekløfter.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16, fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet **innsigelse** til BA Lauliseren, 763/1.

Områder for bolig

Bolig Gusthaugen 318/9

Området er kartlagt for naturtyper og består av eng-aktig sterkt endret fastmark med høy kvalitet. Denne naturtypen har sentral økosystemfunksjon noe som innebærer at den er et viktig levested for rødlista arter.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet **innsigelse** til Boligfelt Gusthaugen 318/9.

Bolig, naust og havn Kråkhaugen, Beitstad 430/1

Boligområdet og naust er plassert i et viktig friluftslivsområde, Tørret. Tørret er tilrettelagt for bading, grilling og generelt friluftsliv og er et turområde med turstier egnet for lek i skogen, på bergene og i fjæra. Boligområdet og naust vil i stor grad bygge ned dette området.

I sjøen er det bløtbunnsområder i strandsonen, verdi A. Bløtbunnsområder består av mudder og/eller fin, leirholdig eller grovere sand som ofte tørrlegges ved lavvann. Det er et stort antall arter i bløtbunnsområder i strandsonen og produksjonen i vannmassene kan være høy. Vanlige arter er fjæremark, sandmusling, knivskjell, hjertemusling, pelikanfotsnegl, tårnsnegl, sjøstjerner og



sjøpinnsvin. Flere arter lever nedgravd. Ofte kan områder med sterk bølgeaktivitet se helt livløse ut fordi organismene er veldig små og lever nede i sedimentet. Slike områder er svært viktige beiteområder både for fugl og sjøørret. Nedbygging av bløtbunnsområder og særlig av eventuelle ålegrasenger og andre undervannsenger vil innebære store klimagassutslipp. Ålegrasenger kan ha like stort CO₂ opptak som myr. Samla belastning på bløtbunnsområder i sjø og deltaområder i Trondheimsfjorden er stor. Det er flere slike viktige områder som helt eller delvis er/og vil bli nedbygd. Dette innebærer at den samla belastningen for sjøørret, sjøfugl og for bløtdyr og fisk som er knyttet til grunne sjøområder er stor i Trøndelag. Havn vil bygge ned naturtypen. Boligfelt kan gi økt avrenning og påvirke arter og naturtyper i bløtbunnsområdene negativt.

Vellamelen dyrefredningsområde ligger like nord for området. Området er viktig for svært mange trua og nær trua sjøfugler. Tilstanden for sjøfugler er i Norge generelt dårlig. Flere sjøfugler er mere trua nå enn i 2015. I Trondheimsfjorden er nedgangen for flere sjøfugler stor. Blant annet så viser tellinger av ærfuglhanner i 2000 og 2018 at mengde ærfugl er betraktelig redusert i løpet av disse årene. Et boligfelt, naust og havn vil virke forstyrrende og være negativt for fuglene her. Det er sjøørret og viklaks i Moldelva og Kvarvingelva. Det står svært dårlig til med sjøørreten i Trøndelag. Få sjøørretbestander i Trøndelag hadde i 2019 god tilstand (6 %). 40 % av bestandene var i moderat tilstand, 45 % i dårlig tilstand og 9 % i svært dårlig tilstand (Temarapport fra Vitenskapelig råd for lakseforvaltning nr 7). Sjøørreten har vært fredet siden 2009 i mange av elvene rundt Trondheimsfjorden. Fredningen ser imidlertid ikke ut til å ha bedret bestandssituasjonen. Fysiske inngrep, forurensning, tap av gyte- og oppvekstområder i elvene og ulike faktorer i sjøfasen er vurdert som hovedårsaken til dette. For sjøørret har den samla belastningen blitt for stor. Marine bløtbunnsområder er generelt viktige områder for sjøørret (Davidsen m.fl. 2020, NTNU rapport 2020-11). De er viktige beiteområder og viktige for osmoregulering. Kartlegginger av sjøørretens bruk av andre bløtbunnsområder i Trøndelag viser at de brukes aktivt av sjøørret. Havn her kan derfor redusere beiteområder for sjøørret.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet **innsigelse** til boligfelt, havn og naust ved Kråkhaugen, Beitstad 430/1.

Bolig Bratreitøra Malm 706/75 – tidligere industri

Området er avgrenset helt ned til sjø og elv. Områder langs sjø og elv er viktige leve- og spredningskorridorer for arter og er i tillegg viktige friluftsområder for folk. Det er derfor viktig å ha en buffer av natur mellom boligområdet og sjø og elv.

Boligområdet blir liggende som nabo til et næringsområde. Dette kan være utfordrende i forhold til støy.

Det er/har vært avfallsanlegg i området. Kommunen ansvarlig for opprydding i gamle deponi, der tidligere Fylkesmannen ikke var myndighet i driftsfasen. Kommunen er også myndighet når formålet med oppryddingen/aktiviteten er å grave/rydde for å bygge nytt jf. forurensningsforskriften kapittel 2. Masser som graves opp skal håndteres etter dagens regelverk. Det innebærer som regel sortering



på stedet eller på et avfallsanlegg i nærheten, og levering til forskjellige anlegg med tillatelse fra Statsforvalteren eller Miljødirektoratet. Hvis formålet er å rydde opp for å redusere eller fjerne forurensning er Statsforvalteren eller Miljødirektoratet myndighet. Hvis det skal etableres et sorteringsanlegg for avfall på anlegget er dette søknadspliktig. Søknad sendes til Statsforvalteren i Trøndelag. Hvis avfallet skal grovsorteres med gravemaskin i forskjellige containere så er det ikke søknadspliktig. Hvis avfalls-massene skal mellomlagres utenfor planområdet, så er dette søknadspliktig. Søknad sendes til oss. Rene masser som skal fraktes ut av området skal gjenbrukes til nyttige formål eller leveres til godkjent mottak. Vi minner om at deponiet skal registreres i databasen Grunnforurensning.

Miljøgifter i grunnen er ofte forårsaket av utslipp fra tidligere industri, avfallsfyllinger eller annen næringsvirksomhet. Målet med opprydding av områder med forurenset grunn er at det skal bli trygt for mennesker som oppholder seg der og at ikke naturen skal skades. Terrenginngrep i forurensa grunn øker risikoen for at mennesker blir eksponert for forurensning og for at forurensninga spres i naturen. Tiltakshaver skal vurdere om det er forurensning i grunnen der det skal bygges og graves. Dersom det er, eller er mistanke om forurenset grunn skal tiltakshaver undersøke grunnen. Hvis det er forurensning i området så skal tiltakshaver lage en tiltaksplan. Vi viser til Miljødirektoratets veileder M-820 | 2017 - Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet **innsigelse** til bolig Bratretøra Malm 706/75 inntil det sikres en buffer med natur mot sjø og elv, det redegjøres for at det kan oppnås gode støyforhold og det kartlegges/redegjøres for om området har forurensa grunn og hvilke tiltak som eventuelt må iverksettes i forhold til avfallsanlegg.

Områder for næring og industri

Næring Andersåsen 206/1

Området ligger i utkanten av et svært viktig friluftsområde. Et næringsområde her vil redusere landskapsopplevelsen, øke støynivået, bygge ned natur og være negativt for friluftslivet her. Området ligger tett på eksisterende E6 og er i utkanten av friluftsområdet. Friluftsområdet er stort. Næringsområdet utgjør på denne måten ikke noe stort inngrep i området som helhet. Området er kartlagt for naturtyper og det er ikke kartlagt naturtyper av nasjonal verdi her. Det er viktig at området planlegges slik at nødvendige hensyn i forhold til områdets verdi for friluftslivet tas vare på.

Næring Oksåsberga 213/1

Området er ikke systematisk kartlagt for naturtyper eller arter i nyere tid. Vi vet derfor ikke om og i hvilket omfang det er nasjonalt viktige naturtyper og hvilken betydning området har for arter. Området er kalkrikt og har derfor potensial for kalkrike skogtyper og rike myrtyper. Det kan se ut som om deler av området består av til dels eldre lavdominert furuskog slik som vi ser på bildet under:



Vestre deler av Oksåsberga. Bilde fra befaring mars 2025. Foto: Beate Sundgård.

Nedbygging av store arealer med skog og myr vil gi store klimagassutslipp. Kommunen har en viktig rolle i arbeidet med å redusere klimagassutslipp. God arealplanlegging vil redusere utslipp av klimagasser. Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, tidevannssump og andre typer våtmark og skog, skal unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholdes. Alternative arealer skal vurderes, og konsekvenser skal belyses.

Det er 148 dekar høgbonitetsskog og over 80 dekar myr i området. Det er vanskelig å gjøre tiltak i og ved myr uten at vannet presses ut av myra og at hele eller deler av myra tørker ut. Naturmangfoldet på myra vil da forandres og på sikt ødelegges. Myr er i tillegg viktige karbonlagre. Nedbygging, drenering og annen ødeleggelse av myr vil derfor gi utslipp av CO₂. Myr er også leverandører av viktige økosystemtjenester som flomdemping, vannmagasinering og vannrensing. Det er uheldig med næringsarealer på myr.

Hvis nedbyggingen øker i klimagassutslipp med over 2 000 tonn CO₂-ekvivalenter så skal klimagassutslipp konsekvensutredes etter metodikk i Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredninger (M-1941). Tap av ca. 5 dekar høgbonitetsskog vil gi utslipp av en slik størrelse og nedbygging av myr vil også gi store klimagassutslipp.

Ut ifra spor og aktivitet i området så antar vi at området har betydning som leveområde for hjortevilt.

Det er ikke etablert kommunalt vann og avløpsnett i området. Kommunen må forsikre seg om at det er akseptable løsninger for avløp før ny utbygging iverksettes. Det skal ikke bygges i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 og med bakgrunn i manglende kunnskap om naturtyper og arter i området fremmer Statsforvalteren som klima- og



miljømyndighet **innsigelse** til næringsområde på Oksåsberga 213/1 inntil området er kartlagt for naturtyper etter NiN og arter.

Vi anser potensialet for naturmangfold i området som stort, og større enn for Rambergskogen (se nedenfor). Det vil være utfordrende for Statsforvalteren å akseptere utbygging dersom det finnes verdier som tilsier at det bør bevares som helhet.

Området må sendes på ny høring for vurdering når kartleggingsresultater og nye vurderinger foreligger.

Rambergskogen industriområde 703/2

Dette området er heller ikke systematisk kartlagt for naturtyper eller arter i nyere tid. Vi vet derfor ikke om og i hvilket omfang det er nasjonalt viktige naturtyper og hvilken betydning området har for arter. Området er kalkrikt og har derfor potensial for kalkrike skogtyper og rike myrtyper. Skogen i området består for en stor del av gran og har ifølge grunneierrepresentant i stor grad vært drevet som produksjonsskog.



Bilde fra befarings av området mars 2025. Foto: Beate Sundgård.

Som tidligere nevnt, vil nedbygging av store arealer med skog og myr gi store klimagassutslipp.

Foreslått industriområde på Rambergskogen berører 101 dekar høgbonitetsskog og 158 dekar myr i området. Det er vanskelig å gjøre tiltak i og ved myr uten at vannet presses ut av myra og at hele eller deler av myra tørker ut. Naturmangfoldet på myra vil da forandres og på sikt ødelegges. Myr er i tillegg viktige karbonlagre. Nedbygging, drenering og annen ødeleggelse av myr vil derfor gi utslipp av CO₂. Myr er også leverandører av viktige økosystemtjenester som flomdemping, vannmagasinering og vannrensing. Det er uheldig med næringsarealer på myr.



Hvis nedbyggingen øker i klimagassutslipp med over 2 000 tonn CO₂-ekvivalenter så skal klimagassutslipp konsekvensutredes etter metodikk i Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredninger (M-1941). Tap av ca. 5 dekar høgbonitetsskog vil gi utslipp av en slik størrelse og nedbygging av myr vil også gi store klimagassutslipp.

Det er ikke etablert kommunalt vann og avløpsnett i området. Kommunen må forsikre seg om at det er akseptable løsninger for avløp før ny utbygging iverksettes. Det skal ikke bygges i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet. Avrenning fra området er ned til Beitstadsundet som bare har moderat økologisk og udefinert kjemisk tilstand. Forskrift om rammer for vannforvaltningen § 4 innebærer at tilstanden i kystvann, brakkvann og ferskvann ikke skal forverres, men derimot forbedres og gjenopprettes slik at vannforekomstene har minst god økologisk og kjemisk tilstand.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 og med bakgrunn i manglende kunnskap om naturtyper og arter i området fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet **innsigelse** til næringsområde Rambergskogen industriområde 703/2 inntil området er kartlagt for naturtyper etter NiN og arter, og det er redegjort for at næringsområdet ikke vil medføre økt belastning på vannforekomster.

Området må sendes på ny høring for vurdering når kartleggingsresultater og nye vurderinger foreligger.

Malm industripark 708/108

Undersøkelser fra området som er tenkt fylt ut øst for eksisterende industriområde viser sterk grad av forurenset sjøbunn. Det er funnet tilstandsklasse 5 i hele området. Det er ikke foretatt undersøkelser av sjøbunnen utenfor det området som er tenkt fylt ut. Kommunen har vist til rapporter fra Sweco i forbindelse med reguleringsplan for området. Det går ikke tydelig fram av disse om det er tenkt at forurensa masser skal fjernes eller om området bare skal fylles ut.

Vurderinger av §§ 4 og 12 skal gjøres så tidlig som mulig i planprosesser, slik at det blir tatt hensyn til vannmiljøet. Det er kommunen som har ansvar for å vurdere §§ 4 og 12 før vedtak treffes.

I Naturbase er både ytre og indre Beitstadsundet registrert som naturtypen fjorder med naturlig lavt oksygeninnhold i bunnvannet. I Vann-Nett er Beitstadsundet (ID 0320041600-1-C) satt til moderat økologisk tilstand. Dette har sammenheng med målinger av kobber og kobberforbindelser tilsvarende dårlig tilstand. Beitstadsfjorden (ID 0320041500-4-C) er satt i moderat økologisk tilstand knyttet til kvalitetselementet planteplankton. Det framgår også at Beitstadsfjorden bl.a. er påvirket av forurensning fra industri. Ressemelva har godt økologisk og udefinert kjemisk potensial. Bratreitnelva har moderat økologisk og udefinert kjemisk potensial.

Vannforskriftens § 4 sier blant annet følgende:

«Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand,...» Siden to av vannforekomstene har dårligere økologisk tilstand enn god, så vil tiltak som medfører ytterligere påvirkning på vannforekomstene måtte vurderes og eventuelt tillates etter § 12 i vannforskriften.



§ 12. sier blant annet følgende:

«Ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst kan gjennomføres selv om dette medfører at miljømålene i § 4–§ 7 ikke nås eller at tilstanden forringes, dersom dette skyldes:

- a. nye endringer i de fysiske egenskapene til en overflatevannforekomst, eller*
- b. ny bærekraftig aktivitet som medfører forringelse i miljøtilstanden i en vannforekomst fra svært god tilstand til god tilstand.*

Mens § 12 første ledd fastsetter hvilke forringelser av tilstanden som kan aksepteres for nye inngrep og aktiviteter, gir annet ledd tre tilleggsvilkår som det nye tiltaket må oppfylle for at forringelsen kan tillates:

- a. alle praktisk gjennomførbare tiltak settes inn for å begrense negativ utvikling i vannforekomstens tilstand,*
- b. samfunnsnyttien av de nye inngrepene eller aktivitetene skal være større enn tapet av miljøkvalitet, og*
- c. hensikten med de nye inngrepene eller aktivitetene kan på grunn av manglende teknisk gjennomførbarhet eller uforholdsmessig store kostnader, ikke med rimelighet oppnås med andre midler som miljømessig er vesentlig bedre.*

Det er en rekke fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse i området, deriblant storskarv (NT), ærfugl (VU), horndykker (VU), sothøne (VU), makrellterne (EN), gråmåke (VU), fiskemåke (VU) og havelle (NT). Det er naturreservat for fugl på Rambergholmen og fuglefredningsområde ved Vellamelen.

Sweco skriver i konsekvensutredningen for naturmangfold fra 2021 at sjøområdene i Beitstadsundet benyttes til næringssøk av en rekke fuglearter. En del av disse artene benytter området til overvintring, eksempelvis horndykker (VU), gråmåke (VU), ærfugl (VU), svartand (VU), havelle (NT), smålom og kvinand. Bestanden av ærfugl har gått markant tilbake i indre del av Trondheimsfjorden, en ser en tilsvarende utvikling i Beitstadsundet, som er en viktig overvintringslokalitet for ærfugl i fjorden (Follestad, 2019). Sommerstid benyttes Beitstadsundet til næringssøk av arter som hekker i nærområdet, slik som fiskemåke (VU), makrellterne (EN), og storskarv (NT). Det er registrert opp til 74 gråmåker samtidig om vinteren (Artskart). Området er å anse som et viktig overvintringsområde for arten.

Det er registrert svært viktige bløtbunnsområder i strandsonen i Hjellobotn. I Beitstadsfjorden er det registrert sårbart naturmangfold som koraller og ålegras. Området er kartlagt for naturtyper på land og det er gjort undersøkelser i sjø og funnet blåskjellbunn og sjøfjærsamfunn.

Ressemelva og Bratreitva har villaks og sjøørret. Vi kan ikke se at det er kartlagt i hvilke grad området brukes av villaks og sjøørret.

Området utenfor Ressemelva er kartlagt som gytefelt for torsk. Ifølge rapporten Kunnskapsstatus Trondheimsfjorden (Trøndelag fylkeskommune) har Trondheimsfjorden en egen selvrekutterende



bestand av torsk. Undersøkelser har vist at Trondheimsfjordtorsken skiller seg fra andre torskebestander. Hovedtyngden av torskens gyting foregår i de innerste delene av fjorden, spesielt i Verrasundet og Beitstadfjorden og i Borgenfjorden. Det er registrert gytefelt for torsk både i Beitstadsundet og i Beitstadfjorden.

Trondheimsfjorden har også sin egen lokale sildestamme, kalt Trondheimsfjordsild. Dette har blitt verifisert gjennom genetiske undersøkelser. Det er kjente gytefelter for sild i Verrabotn og Beitstadfjorden. Systematisk gytefeltkartlegging i 2022 indikerer at Trondheimsfjorden har flere gytefelt for torskefisk, flyndrefisk og brisling som kan fungere som lokalt viktige gytefelt. Ifølge rapporten ble det i 2022 funnet nygytte egg av både torskefisk, flyndrefisk og brisling i Beitstadsundet, Beitstadfjorden og Verrasundet.

Vi mener det er en forutsetning for en videre utfylling i sjø i området at det gjennomføres forurensningsreducerende tiltak knyttet til forurensete masser i sjøbunn. Dette for å oppnå forbedring av tilstanden i vannforekomsten, og dermed også forbedring av forholdene for arter og naturtyper i fjorden, og for fuglearter som bruker området.

Det er også en forutsetning for å utvide næringsområdet at utfylling, aktiviteter, økt skipstrafikk ikke medfører økt forurensning til sjø, negativ påvirkning på sild, torsk, villaks og sjøørret, nasjonalt viktige naturtyper i sjø eller på fuglebestandene i området.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet **innsigelse** til Malm industripark 708/108 inntil:

- det er dokumentert at tiltaket gir en bedret tilstand i vannforekomsten og
- det er dokumentert at tiltaket ikke medfører økt forurensning til sjø, negativ påvirkning på sild, torsk, villaks og sjøørret, nasjonalt viktige naturtyper i sjø eller på fuglebestandene i området.

Området må sendes på ny høring for vurdering når kartleggingsresultater og nye vurderinger foreligger.

Helse og omsorg og Klima og miljø

Støy

Bestemmelsen viser til at retningslinjens, T-1442/2, angitte grenseverdier og kvalitetskriterier skal tilfredsstilles. Denne er en generell henvisning til hele retningslinjen og gir rom for tolkninger, selv om retningslinjene gir noen føringer. For etablering av støyfølsom bebyggelse må bestemmelsen sikre minimum tabell 2.

Det er positivt at det ikke tillates støyfølsom arealbruk i rød støysone, samtidig åpner bestemmelsen opp for at innenfor rød støysone kan tillates gjenoppbygning, ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse til støyfølsom bebyggelse. Det åpnes også oppfor at det kan etableres støyfølsom bebyggelse i gul støysone.



Retningslinjen er tydelig på at dersom det åpnes opp for tiltak i rød støysone må bestemmelsene sette tydelige vilkår/krav om at kvalitetene skal ivaretas. Dette gjør seg også gjeldende for etablering av støyfølsom bebyggelse i gul støysone.

Bestemmelsen har en retningslinje, denne vil ikke være juridisk bindende. Åpning for å etablere støyfølsom bebyggelse i støysoner, må planlegges godt for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Kommune bør på kommuneplannivået, sette en standard som sikrer befolkningen kvalitativt gode løsninger ved etablering av boliger i rød og gul støysone. Særlig kan det vurderes å ta inn krav om at det for boenheter som etableres i rød sone skal ha tilgang til stille side (her; ombygging/utvidelse av eksisterende bebyggelse) hvor soverom skal plasseres og andre kompensierende tiltak (jf. T-1442/21) og at det for nedre del av gul støysone sikres at alle boenheter skal ha stille side, hvor soverom kan plasseres og at for øvre del av gul støysone (60-65 dB) stilles det krav om at alle boenheter skal ha stille side og at minst et soverom skal plasseres mot denne siden.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i T-1442/2021 og T-2/16 har Statsforvalteren som sektormyndighet for miljø og folkehelse, **innsigelse** til planen inntil det er utformet en støybestemmelse som sikrer tydelige kvalitetskrav i henhold til T-1442-21, minimum må tabell 2 gjøres gjeldende.

Luft

I områder som er utsatt for støy, kan det forekomme redusert luftkvalitet. T-1520 anbefaler at det utarbeides et luftsonekartet i kommuneplanens arealdel. Dette kan vi ikke se at kommunen har tatt stilling til, og vil gi **faglig råd** om at behovet for et luftsonekart vurderes, vurderingen bør fremkomme av planbeskrivelsen.

Retningslinje for behandling av luft i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn i all planlegging etter plan- og bygningsloven. Etter samme prinsipper som for støy, må kommuneplanen legge tydelige føringer gjennom bestemmelsene. Befolkningen må beskyttes mot skadelig luftforurensning og i områder med overlappende soner kan det oppstå samspillseffekter mellom støy og luftforurensning.

Statsforvalteren som sektormyndighet for støy og folkehelse har **innsigelse** til planen inntil det er utarbeidet bestemmelser som hjemler T-1520, med minimum henvisning til tabell 1. I tillegg bør bestemmelsene sikre kvalitetskrav/ avbøtende tiltak i henhold til retningslinjen.

Samspillseffekt

Samspillseffekter ved støy- og luftforurensning gir dårligere bokvalitet og større helsebelastning. I områder med rød eller gul støybelastning, kan det foreligge overlapp mellom luftforurensning og støyforurensning i slike områder må det gjøres en vurdering av om samspillseffekter gir grunn til særlig varsomhet.



Overordnet plan må derfor gi tydelige føringer for plankrav i saker med overlapp mellom støysone og sone for luftforurensing. T-1442/2021 legger føringer for at kommunen da skal innhente en medisinskfaglig vurdering av eventuelle helseeffekter. Dette bør sikres i bestemmelsene.

Statsforvalteren som sektormyndighet for miljø og folkehelse har med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 med henvisning til retningslinje T-1520 og T 1442/21, **innsigelse** til planen inntil bestemmelsene sikrer at det skal gjøres en medisinskfaglig vurdering av samspillseffekter i områder med sammenfallende luft- og støyforurensning.

Bygge- anleggsfase

Forurensning, trafikksikkerhet og tilgjengelighet kan være utfordrende i bygge- og anleggsfasen og overordnet plan må stille krav til at det skal utformes en plan for bygge- og anleggsfasen. Planen bør sikre at det skal redegjøres for trafikksikkerhet og avbøtende tiltak, tilgjengelighet/universell utforming i tillegg til at den må sikre kvalitetskrav som ivaretar støy- og støvgrenser og prosess ved overskridelse. Vi viser her til kap 6 i T-1442/21 og T-1520. Det bør også stilles krav til at det skal gjennomføres en støyutredning for bygge- og anleggsfasen.

Statsforvalteren med sektormyndighet for miljø og folkehelse fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med henvisning til T-1442/21 og T-1520, **innsigelse** til planen inntil bestemmelsene sikrer støygrenser (tabell 4 og 5, T-1442/21) og prosess ved overskridelse (kap. 6 T-1442/21). Bestemmelsen må også sikre begrensning av luftforurensning fra bygge- og anleggsfasen, herunder må T-1520 kap. 6 gjøres gjeldende.

Støyende virksomhet

Bestemmelsene oppgir at T-1442/21 skal legges til grunn ved etablering av nye støykilder eller endring av eksisterende støykilder. Henvisning til en hel retningslinje gir lite føringer for krav knyttet til støyende virksomheter/eksisterende støykilder. Det bør på kommuneplannivå stilles krav om reguleringsplan ved etablering av ny støyende virksomhet eller utvidelser av støyende virksomhet i, eller i nærheten av, bebyggelse med støyfølsom bruk og stille områder. Slik detaljplanlegging gir mulighet for en bedre støymessig vurdering av forholdene og anledning til å stille mer detaljerte og juridisk bindende støykrav.

Statsforvalteren med sektormyndighet for miljø og folkehelse fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med henvisning til T-1442/21, **innsigelse** til planen inntil bestemmelsene sikrer tydelige krav til at det skal gjennomføres støyutredning ved etablering av ny støyende virksomhet eller endringer ved eksisterende støykilder.

Helse og omsorg og Barn og unge

Universell utforming

I planbeskrivelsen skal fortetting tillates i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse med inntil tre nye boenheter pr tomt uten krav til regulering. Bestemmelse 15.2 viser til at det tillates fortetting med inntil 5 nye boenheter pr gårds- og bruksnummer med fradeling som enkelttomter uten krav om reguleringskrav. Vi antar at det er feil i bestemmelsene og at denne korrigeres til 3. Det bør også



her presiseres at det er en forutsetning at tiltakene er i samsvar med gjeldende bestemmelser at den aktuelle eiendommen ligger innen 2 km fra nærmeste skole, slik det er presisert i planbeskrivelsen

Av planbeskrivelsen fremkommer det at minst 30 % av boenhetene skal være universelt utformet for å legge til rette for en aldrende befolkning og sikre at personer kan bo hjemme lengst mulig. Vi kan ikke se at dette er sikret i bestemmelsene. Vi vil gi **faglig råd** om at dette settes inn enten under bestemmelsen 7.2 eller bestemmelsen 15.1 b).

Innspill til nye områder

Egge – B6

Arealreserven for boligbebyggelse i planforslaget er langt over det faktiske behovet. Boligområdet B3 og B5 Egge, videreføres som fremtidig boligbebyggelse (B6). Området er registrert som et viktig friluftsområde med flere stier som går gjennom området. Ivaretagelse og tilrettelegging for friluftslivet er viktig for folkehelsen. Det er også utfordrende å videreføre området, da området ligger ca. 4 km fra skole, og dette vil medføre at det vil være behov/økt sannsynlighet for at barna blir kjørt til skolen. Slik vi vurderer vil dette ikke være i tråd med intensjonene i Innherredsstrategien, om bærekraftig areal- og transportplanlegging.

Steinkjer kommune har i planprogrammet lagt til grunn at nye boligområder bør ligge innen gang- og sykkelavstand (under 2 km) fra barnehage, barneskole og nærbutikk, noe som støtter opp om lokal aktivitet, reduserer transportbehov og øker tilgangen til nødvendige tjenester og sosiale møteplasser. For barn og unge er det viktig å kunne gå/sykle til skolen og det er en tydelig forventning om at overordnet plan også skal legge til rette for økt fysisk aktivitet. Å sikre trygg skoleveg er her et viktig tiltak for å fremme fysisk aktivitet fra tidlig alder.

Med bakgrunn i overstående gir vi **faglig råd** om at område Egge – B6 tas ut av planen.

Solkraft Stormyra 144/1 m.fl. BA1

Mulighet for fysisk aktivitet er en viktig faktor som gir økt bostedsattraktivitet. Det er viktig i den sammenheng at kommunen vektlegger natur- og friluftsområder. Vi viser til regjeringens handlingsplan for fysisk aktivitet Sammen om aktive liv 2020- 2029. I handlingsplanen uttrykker regjeringen at fysisk aktivitet spesifikt skal ses på som en nasjonal interesse i planleggingen. Dette bygger på erkjennelsen av at Norge og flere andre land har en bekymringsfull utvikling når det gjelder befolkningens aktivitetsnivå og fysiske form.

Nedbygging av registrerte friluftsområder, og særlig et område med mange kulturminner, etablerte turområder som leder inn til friluftsområder som er mye brukt, er svært uheldig og vil kunne være negativt for folkehelsen. Vi vil med bakgrunn i overstående gi **faglig råd** om at Stormyra tas ut av planen.



Barn og unge

Planforslaget sikrer både gjennom bestemmelsene og krav til særlige områder at barn og unge ivaretas i planleggingen. Dette er positivt og synliggjør både krav til erstatningsarealer for arealer og arealer som må sikres videre bruk i senere regulering. Det er også positivt at nærhet til skole/barnehage, fritidsaktiviteter og trygg skoleveg har vært førende for fremtidige boligområder.

Krav til lekeareal

Det er bra at bestemmelsene sikrer tilgang og opparbeidelse av lekeplasser. Vi mener at det kan være hensiktsmessig å presisere krav gitt i de tikspolitiske retningslinjene pkt. 5 a) om at lekeareal skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. I likhet med kvartalslekeplassen bør også krav til størrelse for småbarnslekeplassen være i samsvar med antall boenheter som skal etableres for å sikre tilstrekkelig tilgang til lekesoner for småbarn i større byggeprosjekter. Vi vil gi **faglig råd** om at størrelsen sikres minimum i tråd med kravet til kvartalslekeplass.

Det er også viktig å sikre opparbeidelse av lekearealer før brukstillatelse kan gis. Vi vil gi **faglig råd** om at bestemmelsene sikrer dette.

Samfunnssikkerhet

Vi viser til vår uttalelse til oppstart av kommuneplanens areal del datert 29.03.23, «Vi registrerer i planprogram kommuneplanens arealdel 2024-2030 at det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Vi viser i den forbindelse til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017)».

Vi kan derimot ikke se at det er vedlagt/gjort en slik risiko- og sårbarhetsanalyse. Vi registrerer at det er gjort en KU, hvor det er gjort vurdering på naturfare som skred- og flomfare med tilhørende vurdering av konsekvens og oppfølging av tema i planen.

Dette tilfredsstillende imidlertid ikke kravene til en ROS-analyse som skal ligge til grunn for kommuneplanens arealdel i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

I en arealdel skal det gjøres en bred tilnærming til samfunnssikkerhetsforhold som kan påvirke arealene i kommunen som er omfattet av planen. Analysen skal danne grunnlag for videre arealplanprosesser på alle nivå, og skal inngå som en av forutsetningene for arbeidet med kommuneplanen. Slik risiko og sårbarhet skal vurderes med sannsynlighet og konsekvens, med en vurdering av både eksisterende risiko knyttet til arealene i seg selv, og hvordan en utbygging kan påvirke risikobildet. Analysen skal også vise hvilke tiltak som benyttes for å redusere risiko, disse videreføres som planvirkemidler; bestemmelser og hensynssoner i planen.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og § 4-3, samt med henvisning til retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse (DSB 2010), fremmer Statsforvalteren som samfunnssikkerhet og beredskapsmyndighet **innsigelse** inntil vi har mottatt en slik fullstendig ROS-analyse.



Vi viser til at det kom ut ny veileder for [Havnivåstigning og høye vannstander i samfunnsplanlegging](#) fra DSB 30.06.24. «ROS-analysen som gjøres til kommuneplanens arealdel, må som minstekrav identifisere mulige farer og sårbarheter som følge av havnivåstigning og høye vannstander. En ROS-analyse på dette nivået kan være grovmasket.»

«Det anses på dette plannivået som tilstrekkelig å identifisere arealer med mulig fare for skade som følge av havnivåstigning, høye vannstands nivåer og evt. bølgepåvirkning. Vi anbefaler som et minimum å legge grensen for «øvre estimat vannstand» med klimapåslag for år 2100 til grunn for å avgrense arealet der fare for havnivåstigning og høye vannstander alltid vurderes i plan- og byggesaker. Da inkluderes all bebyggelse og infrastruktur som omfattes av regelverket i TEK17 § 7-2.»

Denne bør hensyntas i utarbeidelsen av ROS-analysen.

Vi viser til Bestemmelser *kapittel 5 Teknisk infrastruktur* - 5.1.1 Overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO) hvor det står «a) En overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann skal vedlegges forslag til reguleringsplan der planlagt tiltak skaper behov for dette. VAO-planen skal utarbeides av fagkyndige med vann- og avløpsfaglig kompetanse og inkludere flomveger og overvannshåndtering.»

Statsforvalteren gir et **faglig råd** om å oppdatere planbestemmelsen 5.1.1.a med at tilgang på tilstrekkelig sløkkevann og slukkevannskapasitet bør omfattes og inngå i VAO-planen.

Statsforvalterens konklusjon

Det fremmes følgende innsigelser til planforslaget:

Bestemmelser

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern, Rundskriv M-1/2025 og statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, fremmer Statsforvalteren innsigelse inntil rekkefølgebestemmelse 3 sikrer at utbyggingen av et felt skal være så å si fullført før det settes i gang utbygging av neste felt.
2. Statsforvalteren fremmer, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, forskrift om konsekvensutredning § 17 og med bakgrunn i T-2/16, innsigelse til bestemmelser om Natur og blågrønn struktur inntil det innarbeides en bestemmelse som setter krav om at ny kunnskap for naturmangfold skal innhentes for alle reguleringsplaner der kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt og der natur bygges ned eller påvirkes negativt.
3. Statsforvalteren fremmer, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i T-2/16, innsigelse til bestemmelse 10.3 Vassdrag inntil bestemmelse pkt b) endres slik at den sørger for at bekker skal gjenåpnes og inntil pkt c) endres til skal opprettholdes 15 meter fra vannkant og 10 meter fra bekk og inntil det tas inn en grense for elv på 15 meter.



4. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i jordlovas § 9 og nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern, fremmer Statsforvalteren innsigelse inntil bestemmelsen om omdisponering av dyrka mark er endret slik at den sikrer at jordressursen blir ivaretatt og utnyttet på best mulig måte for videre jordbruksproduksjon.
5. Statsforvalteren fremmer, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og med bakgrunn i Rundskriv T-2/16 innsigelse til bestemmelse 12.4 forurenset grunn inntil bestemmelsen endres slik at det går klart fram at tiltakshaver skal vurdere om det er forurensning i grunnen der det skal bygges og graves, at dersom det er, eller er mistanke om forurenset grunn skal tiltakshaver undersøke grunnen og hvis det er forurensning i området så skal tiltakshaver lage en tiltaksplan.
6. Statsforvalteren fremmer, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og med bakgrunn i Rundskriv T-2/16 innsigelse til bestemmelse 24.1 småbåtanlegg og naust inntil naust defineres. Naust skal blant annet ikke innredes for overnatting eller opphold utover at det brukes til oppbevaring av båt og utstyr. Det må blant annet settes begrensninger for vindu, dør, rekkverk, platting, veranda og unødige installasjoner i sjø.
7. Statsforvalteren fremmer, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og med bakgrunn i Rundskriv T-2/16 innsigelse til bestemmelse 30.4 Lokaliseringskrav for fremtidig spredt bolig og fritidsbebyggelse inntil det tas inn krav om at bebyggelse ikke skal plasseres:
 - nærmere vassdrag enn 50 meter,
 - i eller ved myr og
 - det tas inn avstandskriterium som sikrer at nye hus skal ikke blir bygd for langt fra eksisterende bebyggelse.

Landbruk

8. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i jordlovas § 9, nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern og Rundskriv M-1/2025 fremmer Statsforvalteren innsigelse til Haugan boligområde.
9. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern og Rundskriv M-1/2025 fremmer Statsforvalteren innsigelse til den delen av næringsarealet som foreslås på nordsida av fylkesvegen.
10. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i jordlovas § 9, nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern og Rundskriv M-1/2025 fremmer Statsforvalteren innsigelse til Strømnes næringsområde.
11. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i jordlovas § 9, nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern og Rundskriv M-1/2025 fremmer Statsforvalteren innsigelse inntil dyrkbart areal som sammenfaller med barskogen med høy bonitet i nordre del av området, er tatt ut av planområdet for Oksåsberga næringsområde.
12. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i jordlovens § 9, nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern og Rundskriv M-1/2025 fremmer Statsforvalteren innsigelse til næringsområde Vist 1 og Vist 2 inntil det er synliggjort



vurderinger av fortetting og transformasjon av eksisterende næringsarealer og foretatt en helhetlig vurdering av tilgjengelige næringsarealer, inkludert nye gjennom denne planen, som viser at det er nødvendig å ta i bruk dette arealet til næringsareal.

13. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i jordlovens § 9, nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern og Rundskriv M-1/2025 fremmer Statsforvalteren innsigelse til næringsområde Vist 3.
14. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i jordlovens § 9, nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern og Rundskriv M-1/2025, fremmer Statsforvalteren innsigelse inntil dyrkbart areal som sammenfaller med barskogen med høy bonitet i nord og øst av Stormyra, er tatt ut av planområdet og inntil det er tatt inn bestemmelser som sikrer skånsom bruk av området, samt tilbakeføring og istandsetting til LNFR-formål ved avvikling av drift.
15. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern og Rundskriv M-1/2025 fremmer Statsforvalteren innsigelse til Næring 29/75 Mære.

Landbruk og Klima og miljø

16. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet fremmer Statsforvalteren innsigelse til manglende sikring av effektiv arealbruk.

Reindrift

17. Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i plan- og bygningsloven § 3-1 c, innsigelse til området «Rambergskogen industriområde» og ber om at området tas ut av planen.
18. Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, samt bakgrunn i reindriftsloven § 22, innsigelse til BA1- Stormyra, og ber om at området tas ut av planen.

Klima og miljø

19. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og føringer gitt i T-2/16 fremmer Statsforvalteren innsigelse til planen inntil planbeskrivelsen beskriver hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi skal ivaretas gjennom planen.
20. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, føringer gitt i T-2/16 og i naturmangfoldloven §§ 8-12 fremmer Statsforvalteren innsigelse til planen inntil konsekvenser for økosystemer/naturtyper og samla belastning for disse er beskrevet grundigere.
21. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 fremmer Statsforvalteren innsigelse til LSB2 Hjeltneset, 358/7 inntil areal med rik edelløvskog og en buffer rundt dette arealet er tatt ut av området.
22. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 og med bakgrunn i manglende kunnskap om naturtyper i området fremmer



Statsforvalteren til LSB Tekset, 440/3 inntil det tas inn en bestemmelse som sikrer at området blir kartlagt for naturtyper før det kan vurderes om og hvor det eventuelt kan bygges innenfor området.

23. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 og med bakgrunn i manglende kunnskap om naturtyper i området fremmer Statsforvalteren innsigelse til LSB Ryggvollen, 99/3 inntil det tas inn en bestemmelse som sikrer at området blir kartlagt for naturtyper før det kan vurderes om og hvor det eventuelt kan bygges innenfor området.
24. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 og med bakgrunn i manglende kunnskap om naturtyper og arter i området, fremmer Statsforvalteren innsigelse til LSB Ryggagrenda, 100/2 inntil området for spredt bolig flyttes unna det som kan være utkanten av myr eller det tas inn en bestemmelse som sikrer at området blir kartlagt for naturtyper før det kan vurderes om og hvor det eventuelt kan bygges innenfor området.
25. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16, fremmer Statsforvalteren innsigelse til den del av BA1 Solkraft Stormyra som ligger på 144/1.
26. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 og med bakgrunn i manglende kunnskap om tilstanden til høgmyra for søndre del av området, fremmer Statsforvalteren innsigelse til den delen av BA1 Solkraft Stormyra som ligger på 145/2 og 145/1 inntil:
 - de delen av området som ikke er kartlagt etter NiN er kartlagt,
 - kartlagt naturtype med navn Brandseggmyran nord 1 og 2 og eventuelle andre deler av tilsvarende verdi etter ny kartlegging settes av med formål natur eller som hensynssone med bestemmelser som sikrer at høgmyra her tas vare på,
 - det tas inn bestemmelse for området som sikrer at de 2 østligste grøftene skal tettes
 - og at det tas inn bestemmelser som sikrer at solkraft-anlegget ikke skal medføre nedbygging, oppfylling, ytterligere grøfting eller andre inngrep som kan medføre at vannstanden i myra senkes ytterligere eller som medfører irreversible inngrep i myrsystemet.
27. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16, fremmer Statsforvalteren innsigelse til BA Laulisetere, 763/1.
28. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 fremmer Statsforvalteren innsigelse til Boligfelt Gusthaugen 318/9.
29. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 fremmer Statsforvalteren innsigelse til boligfelt, havn og naust ved Kråkhaugen, Beitstad 430/1.
30. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 fremmer Statsforvalteren innsigelse til bolig Bratreitøra Malm 706/75 inntil det sikres en buffer med natur mot sjø og elv, det redegjøres for at det kan oppnås gode støyforhold og det kartlegges/redegjøres for om området har forurensa grunn og hvilke tiltak som eventuelt må iverksettes i forhold til avfallsanlegg.



31. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 og med bakgrunn i manglende kunnskap om naturtyper og arter i området fremmer Statsforvalteren innsigelse til næringsområde på Oksåsberga 213/1.
32. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 og med bakgrunn i manglende kunnskap om naturtyper og arter i området fremmer Statsforvalteren innsigelse til næringsområde Rambergskogen industriområde 703/2 inntil området er kartlagt for naturtyper etter NiN og arter og det er redegjort for at næringsområdet ikke vil medføre økt belastning på vannforekomster.
33. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 fremmer Statsforvalteren innsigelse til Malm industripark 708/108 inntil:
 - det er dokumentert at tiltaket gir en bedret tilstand i vannforekomsten og
 - det er dokumentert at tiltaket ikke medfører økt forurensning til sjø, negativ påvirkning på sild, torsk, villaks og sjøørret, nasjonalt viktige naturtyper i sjø eller på fuglebestandene i området.

Helse og omsorg og Klima og miljø

34. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i T-1442/2021 og T-2/16 har Statsforvalteren innsigelse til planen inntil det er utformet en støybepbestemmelse som sikrer tydelige kvalitetskrav i henhold til T-1442-21, minimum må tabell 2 gjøres gjeldende.
35. Statsforvalteren har innsigelse til planen inntil det er utarbeidet bestemmelser som hjemler T-1520, med minimum henvisning til tabell 1.
36. Statsforvalteren har med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 med henvisning til retningslinje T-1520 og T 1442/21, innsigelse til planen inntil bestemmelsene sikrer at det skal gjøres en medisinskfaglig vurdering av samspillseffekter i områder med sammenfallende luft- og støyforurensning.
37. Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med henvisning til T-1442/21 og T 1520, innsigelse til planen inntil bestemmelsene sikrer støygrenser (tabell 4 og 5, T-1442/21) og prosess ved overskridelse (kap. 6 T-1442/21). Bestemmelsen må også sikre begrensning av luftforurensning fra bygge- og anleggsfasen, herunder må T-1520 kap. 6 gjøres gjeldende.
38. Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med henvisning til T-1442/21, innsigelse til planen inntil bestemmelsene sikrer tydelige krav til at det skal gjennomføres støyutredning ved etablering av ny støyende virksomhet eller endringer ved eksisterende støykilder.

Samfunnssikkerhet

39. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og § 4-3, samt med henvisning til retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse (DSB 2010), fremmer Statsforvalteren innsigelse inntil vi har mottatt en slik fullstendig ROS-analyse.



Det fremmes følgende faglige råd til planforslaget:

Bestemmelser

1. Vi gir faglig råd om at
 - bestemmelse 5.1.3 b) konkretiseres og presiseres, slik at det tydelig framgår at vannforekomster som ikke oppfyller målene om god økologisk eller kjemisk kvalitet ikke skal motta ytterligere forurensning.
 - at bestemmelse 5.1.4 e) utvides til også å omtale at snø skal endelig disponeres på godkjent snødeponi
 - at kommunalt avløpsanlegg bygges ut parallelt med utbygging av kommunal vannforsyning.
2. Vi gir faglig råd om at det tas inn i bestemmelsene at kompenserende tiltak også skal vurderes ved omdisponering av dyrkbar jord.
3. Vi gir faglig råd om å ta inn at det bør vurderes tiltak som kan øke karbonbinding som kompensasjon også for skogområder.
4. Vi gir faglig råd om å endre bestemmelsen om eksisterende massetak fra «tillates tilbakeført» til «skal tilbakeføres».
5. Vi gir faglig råd om å innarbeide minimumavstand til dyrka mark samt minimumavstand til driftsbygninger/tun, f.eks. 100 m, i bestemmelse 30.2. I tillegg anbefaler vi å ta inn at Miljøregistreringer i skog, MiS-figurer, ikke skal berøres.

Landbruk

6. Vi gir faglig råd om å søke å minimere beslaget av verdifulle landbruksarealer også i det videre arbeidet med denne planen, samt videreføre arbeidet med planvask fremover.
7. Vi gir faglig råd om å vurdere behovet for buffersoner mellom utbyggingsområder og landbruksarealer.
8. Vi gir et faglig råd om å vurdere planforslagets virkninger for beiteinteressene og legge dette til grunn for endelige avklaringer om de ulike utbyggingsområdene.
9. Vi gir faglig råd om at MiS-figurene inngår som del av kunnskapsgrunnlaget og tas med i vurderingene etter naturmangfoldloven §§ 8-12 som må gjøres i forbindelse med eventuell omdisponering.
10. Vi gir faglig råd om at Kråkhaugen boligområde tas ut med bakgrunn i områdets verdi for skogbruk og karbonbinding.
11. Vi gir faglig råd om at kommunen søker å oppnå at næringsarealet prioriteres for sjønær industri, herunder undersøker muligheten for å sikre formålet på reguleringsplannivå, slik at nedbygging av denne type areal kan unngås i regionen for øvrig.
12. Vi gir faglig råd om at Rambergskogen industriområde tas ut eller begrenses med bakgrunn i områdets verdi for skogbruk og karbonbinding.
13. Vi gir faglig råd om at MiS-figurene av type gamle trær i kanten sørvest i Rambergskogen industriområde holdes utenfor planområdet.
14. Vi gir faglig råd om at MiS-figurene av type gamle trær i kanten sørvest i Oksåsberga næringsområde holdes utenfor planområdet eller bevares i størst mulig grad, samt at mest mulig av de produktive skogarealene holdes utenfor.



15. Vi gir faglig råd om at mest mulig av de produktive skogarealene holdes utenfor planområdet for Andersåsen næringsområde.

Reindrift

16. Vi gir et faglig råd om at det gjøres en ny vurdering av om flere reguleringsplaner (f.eks. Torengåsen hytteområde) ved Lustadvannet, som ikke er fullt realisert, kan oppheves med tilbakeføring til LNFR for å redusere omfanget av fremtidig utbygging noe ytterligere i dette området.
17. Vi gir et faglig råd om at det sørligste området i hytteområdet «Fergeli del 1 og 2», oppheves og tilbakeføres til LNFR av hensyn til reindrifta.
18. Vi gir faglig råd om at området Laulia småkraftverk tilbakeføres til LNFR-formål, av hensyn til reindriftsinteressene i området.
19. Vi gir et faglig råd om at det gjøres en vurdering av eksisterende områder for råstoffutvinning, og om noen av områdene kan avgrenses av hensyn til reindrifta.

Klima og miljø

20. Vi gir faglig råd om at avsatt område for spredt bolig, LSB Ryan, flyttes lenger nord på eiendommen 101/1.

Helse og omsorg og Klima og miljø

21. Vi gir et faglig råd om at behovet for et luftsonekart vurderes, vurderingen bør fremkomme av planbeskrivelsen.

Helse og omsorg og Barn og unge

22. Vi vil gi faglig råd om at det innarbeides under bestemmelsen 7.2 eller bestemmelsen 15.1 b), at minst 30% av boenhetene skal være universelt utformet.
23. Vi gir et faglig råd om at området Egge – B6 tas ut av planen.
24. Vi gir et faglig råd om at foreslått område for solcelleanlegg på Stormyra tas ut av planen.

Barn og unge

25. Vi vil gi faglig råd om at minimumsstørrelse i tråd med kravet til kvartalslekeplass, innarbeides i bestemmelsene.
26. Vi gir faglig råd om at bestemmelsene sikrer opparbeidelse av lekearealer før det kan gis brukstillatelse.

Samfunnssikkerhet

27. Vi gir et faglig råd om å oppdatere planbestemmelsen 5.1.1.a med at tilgang på tilstrekkelig slokkevann og slukkevannskapasitet bør omfattes og inngå i VAO-planen.



Med hilsen

Frank Jenssen
statsforvalter

Trude Mathisen
direktør
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Kommunal og justis: Elisabeth Varsi Stubbrud – 73 19 91 55

Kommunal og justis: Thomas Møller – 74 16 81 26

Vurdering av planbestemmelsene: Anne Waagø-Hansen – 73 19 92 77

Klima og miljø: Beate Sundgård – 73 19 92 61

Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

Samfunnssikkerhet: Anette Lie – 74 16 83 03

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

Reindrift: Simon Gran Stensrud – 74 13 80 53