



# Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim  
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks: 73 19 91 01  
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler  
**Per-Anders Robertsen**  
Miljøvernavdelingen

Innvalgstelefon  
**73 19 92 38**

Vår dato  
**06.12.2017**  
Deres dato  
**10.11.2017**

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)  
**2017/8274-421.3**  
Deres ref.  
**13601/2017**

Bjugn kommune, Rådhuset  
Alf Nebbs gate 2  
7160 BJUGN

## Uttalelse - dispensasjon kommuneplanens arealdel - fradeling av tomt for boligbygging - Bjugn 32/44

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene:

### Landbruk og bygdeutvikling

Fylkesmannen uttalte seg til denne saken tidligere i høst på følgende måte:

«Ettersom jordbruksareal er blitt frigitt til annet formål, bør plankrav følges for å sikre god utnyttelse. Vi slutter oss derfor til rådmannens foreløpige vurdering av at det ikke bør dispenseres fra plankravet.»

Det som er nytt i denne runden, er at tomta som er søkt fradelt er redusert fra 1,8 dekar til 1,2 dekar. Ut over dette kan vi ikke se at det er pekt på andre forhold.

Fylkesmannen har ingen ytterligere landbruksfaglige merknader, og viser til vår uttalelse gitt i brev herfra den 15.09.2017.

### Miljøvern

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt for boligbygging på eiendommen 32/44 i Bjugn kommune. Omsøkte tiltak er innenfor et område i kommuneplanens arealdel med formål for LNF.

Fylkesmannen mener at det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, fordi en slik praksis over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. En kommuneplan er et resultat av en prosess hvor kommunen, innbyggerne og regionale og statlige etater har kommet til enighet om omfang og lokalisering av utbyggingsområder. Kommuneplanen er en kontrakt mellom kommunen og regionale myndigheter om arealbruken. Fylkesmannen forholder seg til denne kontrakten og forventer at også kommunen er lojal mot den overordnede og omforente planen.

Fylkesmannen påpeker at sumeffekten av en bit-for-bit-utbygging kan ha negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap, og det vil også ha samfunnsøkonomiske konsekvenser.

### Bolig- areal- og transportplanlegging

Målet med de statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging er at: «utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder, reduserer transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.» og at «planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse ...». For å legge til rette for å oppnå dette må det legges vekt på høy arealutnyttelse og fortetting i by og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter.

Slik det legges opp til i de nye retningslinjene er det viktig å se utbyggingen av nye boliger i sammenheng med behovet for infrastruktur.

Det omsøkte tiltaket ligger i et område avsatt til LNF(R). Selv om det ikke ligger mer enn ca. 6,5 km fra Botngård sentrum (tiltaket ligger ikke i nærheten av offentlige servicefunksjoner) og det finnes ikke gang- og sykkelvei her. En fradeling og oppføring av boliger i dette området vil derfor være uheldig i forhold til SPR for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging, og vil bidra til å undergrave gjeldene arealplaner.

### **Konklusjon**

Fylkesmannen viser til ovenfornevnte merknader og fraråder at det gis tillatelse til fradeling av omsøkte tomt.

**Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune.** Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt for boligbygging på eiendommen 32/44. Fylkeskommunen mener at det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, fordi en slik praksis over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi

Det omsøkte tiltaket ligger i et område avsatt til LNF, det er ikke offentlige servicefunksjoner i nærheten og det finnes ikke gang- og sykkelvei. En fradeling og oppføring av boliger i dette området vil derfor være uheldig i forhold til statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging. Fylkeskommunen minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Ut fra overnevnte fraråder Sør-Trøndelag fylkeskommune omsøkte fradeling.

### **Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven**

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Med hilsen

Stein-Arne Andreassen (e.f)  
miljøverndirektør

Per-Anders Robertsen  
rådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kopi:  
Sør-Trøndelag fylkeskommune v/ Heidi Flatås    HER