



## Saksframlegg

| <i>Saksnr</i> | <i>Utvalg</i> | <i>Møtedato</i> |
|---------------|---------------|-----------------|
|               | Arealutvalget |                 |

Saksbehandler: Anne Lise Sætre

Arkivsak: 2020/6017

Dato: 01.12.2020

### **Skaugdalsveien 1550 - gbnr. 98/1 - deling av grunneiendom - dispensasjon**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, i forbindelse med fradeling av ei boligtomt på eiendommen gbnr. 98/1 med følgende vilkår:
  - Før søknad om byggetillatelse må det foreligge godkjent avkjøringstillatelse fra Trøndelag fylkeskommune.
  - Før søknad om byggetillatelse må det foreligge godkjent utslippstillatelse for avløp.
  - Ved søknad om byggetillatelse, senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, må det foreligge dokumentasjon som viser at drikkevannet er i henhold til kravene satt i drikkevannsforskriften.
  - Ved søknad om byggetillatelse må det foreligge geoteknisk vurdering som viser at sikkerhet mot naturfare er tilstrekkelig.
  - Resterende areal som ikke skal nyttes til boligformål må tilbakeføres til landbruksformål, jfr. Vilkår i dispensasjonsvedtak fra 2014.
2. Med hjemmel i jordloven § 12 og plan- og bygningsloven § 20-2 fradeles en parsell på om lag 1 dekar til boligformål, av eiendommen gbnr. 90/1, som omsøkt.

#### **Gebyrer**

*Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt separat.*

#### **Klageadgang**

*Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. Forvaltningsloven § 28*

*Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, klagen sendes kommunen for behandling.*

*Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er sendt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for kommunen om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.*

*Forvaltningsloven §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.*

## **Oppsummering:**

Eier av landbrukseiendommen gbnr. 98/1 søker om å få fradele en parsell på om lag 1 dekar til boligformål i et område som tidligere er brukt til deponi i Skaugdalen.

Området omfattes av arealdel til kommuneplan for Rissa, og parsellen ligger innenfor område avsatt til LNF-formål hvor det i utgangspunktet er bygge- og delingsforbud.

I saken er momenter som både taler for og imot dispensasjon.

Fylkeskommunen og Fylkesmannen gir **faglig råd** om å ikke innvilge dispensasjonen. Som hovedgrunn anføres at det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan. En fradeling og oppføring av bolig vil være uheldig i forhold til de statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Kommunen har vektlagt bosettingshensyn. I Skaugdalen er bosetting avgjørende, både for bygdas og landbrukets framtid.

Etter en samlet vurdering kommer en fram til at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene er i tillegg klart større enn ulempene, og kommunedirektøren tilrår at dispensasjon gis.

## **Saksutredning**

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for fradeling av en boligtomt fra grunneiendom gbnr. 98/1. I henhold til kommuneplanens arealdel er ikke bygging og deling til annet formål enn stedbunden næring tillatt.

Det omsøkte tiltaket ligger i et område som har blitt brukt til deponi for steinmasser og rene løsmasser i forbindelse med endring av fylkesveg 715. Området er ikke blitt tilbakeført til landbruksformål og landskapet har spor etter deponeringen.

Da det ble gitt dispensasjon i 2014 i forbindelse med deponisaken, ble det satt vilkår om at området skulle tilbakeføres til landbruksareal så snart deponidriften ble avsluttet. Dette er ikke blitt fulgt opp, verken fra tiltakshavers eller kommunens side.

Naboer og gjenboere har blitt varslet på lovbestemt måte. Det foreligger ingen nabomerknader til tiltaket.

## Eiendommen 98/1

Ifølge gårdskart har eiendommen dette arealgrunnlaget:

| Markslag (AR5) 7 klasser                                                          |                           |                   |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|--------|
| TEGNFORKLARING                                                                    |                           | AREALTALL (DEKAR) |        |
|  | Fulldyrka jord            | 38.6              |        |
|  | Overflatedyrka jord       | 0.0               |        |
|  | Innmarksbeite             | 15.7              | 54.3   |
|  | Produktiv skog *          | 928.1             | 928.1  |
|  | Annet markslag            | 641.5             |        |
|  | Bebyggd, samf., vann, bre | 20.6              | 662.1  |
|  | Ikke kartlagt             | 0.0               | 0.0    |
|                                                                                   | Sum                       | 1644.5            | 1644.5 |

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

## Høringsuttalelser

Saken har vært sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen for uttalelse.

**Trøndelag fylkeskommune** mener at arealet framstår som mer egnet for næringsformål enn boligformål. Videre skriver fylkeskommunen at det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, da dette bidrar til undergraving av gjeldene arealplaner og fører til bit-for-bit utbygging. Fylkeskommunen gir faglig råd om å ikke innvilge dispensasjonen. Til sist minner de om at dersom dispensasjonen innvilges, må det søkes fylkeskommunen om avkjøringstillatelse fra fylkesvei 715.

**Fylkesmannen i Trøndelag** ønsker innledningsvis å presisere at arealdisponering i hovedsak skal skje i henhold til plan. Med kravet om at området skal tilbakeføres til landbruksareal (jfr. dispensasjonsvedtak fra 2014) faller begrunnelsen om at arealet ikke er egnet til landbruk bort. Fylkesmannen skriver at det er viktig at kommunen følger opp slik at vilkåret blir oppfylt. Videre skriver de at selv om dette ikke ser ut til å være av de beste skogområdene i kommunen, vil det ikke være særlig god ressursutnytting å plassere en bolig midt inne i et LNF-areal, med de driftsmessige konsekvensene det kan få. Fylkesmannens faglige råd er å avslå søknaden.

**Statens vegvesen** har ikke kommet med høringsuttalelse.

Tiltakshaver er gitt anledning til å kommentere høringsuttalelsene. Høringsuttalelsene i sin helhet og tiltakshavers tilsvare vedlegges saksframlegget.

## Vurdering

### Vann- og avløp:

I fradelingssøknaden er det opplyst om at det er planlagt å bore etter vann og at det skal etableres privat avløpsanlegg med kloakktank og sandfiltergrøft.

I henhold til plan- og bygningsloven § 27-1 må ikke bygning føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Hvis kravene knyttet til slokkevann ikke kan innfris, må det i byggesaken søkes om dispensasjon fra kravet. Før en eventuell bolig kan få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må det tas prøver av drikkevannet, og det må kunne vises til at vannet er forskriftsmessig.

I henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 må bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller før oppføring av bygning. Før det innsendes byggesøknad for bolig må det derfor foreligge gyldig utslippstillatelse.

#### Avkjøring:

Før det kan gis byggetillatelse må det foreligge godkjent avkjøringstillatelse. Det er fylkeskommunen som behandler søknad om avkjøring fra fylkesvei utenfor regulert område.

#### Grunnforhold:

Parsellen som søkes fradelt ligger på ei fylling bestående av steinmasser og rene løsmasser. Søk i skredatlas viser imidlertid at tiltaket ligger i nærheten av den kartlagte kvikkleiresonen *1080 Flataunet*. Ved byggesøknad må det foreligge geoteknisk vurdering som viser at det er tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare.

#### Landbruksfaglig vurdering:

Tilbakeføring av området parsellen ligger på til landbruksformål bør gjennomføres jf. vilkår i dispensasjonsvedtaket fra 2014. I praksis vil dette si tilførsel av jord og planting av skog. Området vil nødvendigvis framstå som grunnlendt og betegnes som lavbonitetsmark, men vil kunne nyttes til skogproduksjon. Vi ser ikke at en boligtomt som omsøkt vil være til vesentlig hinder for framtidig drift av skogen. Skaugdalen er et område hvor bosettingshensyn veier sterkt. Bosetting i området er avgjørende også for bygda og landbrukets framtid. Kommunal landbruksforvaltning har samlet sett ikke vesentlige motforestillinger mot fradeling av boligtomten.

#### Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

##### **Naturmangfoldlovens § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)**

Søk i naturbase viser ingen relevante treff. Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å fatte vedtak i saken.

##### **Naturmangfoldlovens § 9 (føre-var-prinsippet)**

Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig – føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

##### **Naturmangfoldlovens § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)**

Saksbehandler vurderer at omsøkte tiltak ikke fører til presedens. Prinsippet anes derfor ikke å være relevant for saken.

## **Naturmangfoldlovens § 11(kostnadene ved miljøforringelser skal bæres av tiltakshaver)**

Det anses ikke at tiltaket fører til miljøforringelser som gjør det aktuelt å kreve kostnadsdekning for eventuelle skader.

## **Naturmangfoldlovens §12 (miljømessige teknikker og driftsmetoder)**

Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.

## **Dispensasjon**

### Til lovens § 19-2.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon med vilkår.

Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon.

Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknad.

Etableringen av boligtomten vil ikke være til vesentlig hinder for skogsdrift, og en kommer i denne saken derfor fram til at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, så lenge vilkår satt i dispensasjonsvedtaket blir fulgt.

Ulempene ved å gi dispensasjon er at det legges til rette for boligbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan. Tiltaket er i strid med de statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging der utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utviklingen av kompakte tettsteder, og redusere transportbehovet.

På den andre siden er Skaugdalen et område hvor bosettingshensyn veier sterkt. Bosetting i området er avgjørende for bygda og landbrukets framtid. Etter en samlet vurdering kommer en fram til at fordelene er større enn ulempene i denne saken, og at dispensasjonen kan innvilges.

## **Uttalelse fra andre utvalg**

## **JA/NEI**

|                                               |     |
|-----------------------------------------------|-----|
| Ungdomsrådet                                  | Nei |
| Eldrerådet                                    | Nei |
| Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne | Nei |
| Andre råd eller utvalg                        | Nei |

## Vedlegg

- 1 Skaugdalsveien 1550 - gbnr. 98/1 - søknad om deling av grunneiendom/oppmålingsforretning
- 2 Kart med inntegnet tomt
- 3 Oversiktskart
- 4 Skaugdalsveien 1550 - gbnr. 98/1 - deling av grunneiendom/oppmålingsforretning - uttalelse fra Fylkeskommunen
- 5 Skaugdalsveien 1550 - gbnr. 98/1 - deling av grunneiendom/oppmålingsforretning - uttalelse fra Fylkesmannen