



Indre Fosen kommune
Postboks 23
7101 RISSA

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - oppføring av fritidsbolig og anneks - Drakestranda 936 - Indre Fosen 307/4

Statsforvalteren er statens representant i fylket og har flere roller og oppgaver i henhold til plan- og bygningsloven. En viktig oppgave for Statsforvalteren som sektormyndighet, er å gi uttalelser i dispensasjonssaker hvor vi uttaler oss som sektormyndighet innenfor flere fagområder. I tillegg skal Statsforvalteren sikre at kommunale vedtak i plan- og byggesaker er i samsvar med gjeldende lovverk.

Statsforvalteren har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse.

Bakgrunn

Søknaden gjelder riving av eksisterende uthus og bolig, for å kunne oppføre ny fritidsbolig, uthus samt 3 stk. anneks på eiendommen. I tillegg skal det etableres parkeringsplasser i tilknytning til både ny fritidsbolig og for anneksene.

Dispensasjonsadgangen

Arealplanlegging skjer gjennom arealplaner som har gjennomgått en helhetlig vurdering etter en demokratisk prosess hvor berørte parter har hatt en mulighet til å medvirke. Alle tiltak innenfor planområdet skal følge de samme bestemmelsene for å kunne ivareta likebehandling. Dispensasjon er en snever unntaksregel som kan benyttes i enkeltstående tilfeller som ikke skaper uheldige presedensvirkninger som igjen kan ha som følge at de i praksis setter bestemmelser i plan til side.

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at dispensasjon for fradeling av eiendom ikke endrer formålet for den fradelte eiendommen. Det må derfor søkes særskilt dispensasjon for alle videre tiltak som ikke er i tråd med formålsbestemmelsen LNFR. Det vil være en fordel å ta eiendommen inn i et regulert område med riktig arealformål for å skape forutsigbarhet og en mindre ressurskrevende søknadsprosess dersom det skal gjøres tiltak på eiendommen senere.



Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Eiendommen ligger innenfor et område som er avsatt til LNF-formål hvor det ikke er tillatt med spredt utbygging. Ut fra at eiendommen allerede er bebygd, området rundt er preget av fritidsbebyggelse i dag og også grenser mot område avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplanen, har vi ingen avgjørende merknader. Kommunen bør vurdere å stille vilkår som ivaretar kulturlandskapshensynet.

Klima og miljø

Omsøkt areal ligger innenfor arealformål LNFR hvor det ikke er tillat med spredt utbygging. Øverste, nordlige del av eiendommen ligger i gul støysone fra fylkesveg 755. Av eksisterende bebyggelse berøres et uthus av støysonen. Sørliche del av eiendommen ligger innenfor 100m beltet mot sjø. Arealet bebygd i dag er ikke innenfor 100m beltet mot sjø. Det er eksisterende tomter og bebyggelse lenger ned mot sjøen her.

Det er uheldig dersom kommunen tillater enkeltvis utbygging av fritidsboliger i områder som ikke er vurdert i overordnet plan. Søknaden viser at det pågår omregulering til fritidsformål i området rundt, det vil være en fordel om eiendommen kan reguleres sammen med naboeiendommene. Så vidt vi kan se vil ny bebyggelse ikke komme innenfor 100m beltet mot sjø, med unntak av deler av et uthus.

Av tilsendte bilder ser vi at det er fremmede arter på tomte, ser ut som hagelupin og skogskjegg. Ved eventuelt bygge- og anleggsarbeid bør det derfor benyttes rutiner som ikke medfører spredning av disse artene. Dette bør komme tydelig frem i saken, eventuelt som vilkår.

Vi gir et **faglig råd** om at det settes vilkår om at eventuell ny bebyggelse holdes utenfor 100m beltet mot sjø, og utenfor støysone fra fylkesveg.

Dersom det skal bygges innenfor 100m beltet må det foretas vurderinger etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø. Det er i naturbase eller artsdatakart ikke funnet registreringer av biologisk mangfold-verdier av nasjonal eller regional verdi. Vi minner om at kommunen selv har ansvar for å ta lokale miljøhensyn.

Statsforvalteren 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 i bestemmelsene er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Konklusjon

Statsforvalteren gir **faglig råd** om at det settes vilkår om at eventuell ny bebyggelse holdes utenfor 100m beltet mot sjø, og utenfor støysone fra fylkesveg.

Ved spørsmål til Statsforvalterens uttalelse, ta kontakt med den aktuelle saksbehandler i fagavdeling, se oversikt nedenfor.



Med hilsen

Thomas Møller (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Anne Waagø-Hansen
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Kjersti Dalen Stæhli – 73 19 92 18

Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER