



Indre Fosen kommune
Postboks 23
7101 RISSA

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - deling av grunneiendom til boligformål - Markabygdveien 77 - Indre Fosen 45/19

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 fradeling av eiendom for oppføring av bolig. Søknaden er betinget av dispensasjon fra formålsbestemmelsen LNFR i kommuneplanens arealdel.

Dispensasjonsadgangen

Arealdisponering i hovedsak skal skje i henhold til plan. Det skal ikke være kurant å dispensere fra plan. Årsaken til dette er at en plan er utarbeidet etter en helhetlig prosess hvor man har vurdert en overordnet og langsiktig plan for blant annet bosetting i forhold til infrastruktur og kommunale tjenester samt områder bestemt for landbruksvirksomhet.

Konsekvenser for jordvern er spesielt trukket frem som et område man skal tillegge særlig vekt i en dispensasjonsvurdering.

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 - som blant annet bolighus og adkomstveg.

I vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt, jf. pbl. § 19-2. Vi viser i den forbindelse til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging hvor planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Kommunen skal i sitt vedtak vise hvordan retningslinjene er vurdert.



Det er derfor viktig at kommunen påser at nye boliger plasseres der det er mulig å ferdes trafiksikkert spesielt for barn og unge på skoleveien og når de skal besøke venner eller oppsøke fritidsaktiviteter både sommer og vinter. Dette vil oppfylle intensjonen med retningslinjene - å fremme helse, miljø og livskvalitet.

Uttalelse fra fagavdelingene

Klima og miljø

Omsøkt område er avsatt til LNF formål i kommunedelplanen, hvor det er forbudt med spredt bolig-nærings- og fritidsbebyggelse.

Det er uheldig dersom kommunen tillater enkeltvis utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan. Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet viser til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP). Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder, med mindre arealkonflikter. Alle nye boliger bør i utgangspunktet ha gang- og sykkelveger eller trafiksikker veg til skole, idrettsanlegg og sentrumsfunksjoner for å legge til rette for gåing og sykling.

Enkeltvis dispensasjoner fører til bit- for bit endringer i landbruks-, natur- og friluftsområder. Ny utbygging vil bidra til å undergrave gjeldende arealplan. På grunnlag av ovennevnte gir vi **faglig råd** om at kommunen avslår dispensasjon som omsøkt.

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. I saken må det framgå at prinsippene i naturmangfoldloven er vurdert.

Landbruk

Eier av gbnr. 45/19 søker om å fradele en parsell om lag 1,8 dekar fra sin eiendom til boligformål. Gbnr. 45/19 består ifølge NIBIO's gårdskart av 1,9 daa produktiv skog og 3 daa bebyggt areal. Eiendommen ligger innenfor område avsatt til LNF-formål i arealdel til kommuneplan for Rissa. Tiltaket krever derfor dispensasjon.

Dispensasjonssøknaden er begrunnet med at tomte som er tenkt fradelt i hovedsak inneholder berg, stein og kratt, og derfor er uegnet til landbruks-, natur- og friluftformål. Gårdskart viser at parsellen i hovedsak er klassifisert som produktiv skog. Etter en eventuell fradeling vil det fortsatt være en buffersone mot dyrka jord. Allerede eksisterende vei skal benyttes. Bakgrunnen for fradelingen er at søker har blitt kontaktet av et ungt par som ønsker å bosette seg på Stadsbygd, men som ikke ser for seg å bo i byggefelt. Ifølge søker trenger kommunen folk i denne aldersgruppen.

Vi viser til uttalelsen fra klima- og miljøavdelingen om at enkeltvis dispensasjoner fører til bit- for bit endringer i landbruks-, natur- og friluftsområder og at ny utbygging vil bidra til å undergrave gjeldende arealplan. Dette slutter vi oss til. Vi mener det også har betydning at kommunen er i gang med revidering av kommuneplanens arealdel. Vi slutter oss videre til klima- og miljøavdelingens uttalelse om SPR-BATP. Med flere boliger i et jordbruksområde kan det dessuten bli større press for å få gang- og sykkelveg, på bekostning av dyrkajord. Vi er fra tidligere kjent med at det er mange tomter ledige andre steder i Stadsbygda og ikke et presserende behov for nye tomter, så bosettingshensynet er i dette tilfelle ikke så tungtveiende.

På bakgrunn av dette har vi **faglig råd** om å avslå søknaden.



Samfunnssikkerhet

Ingen merknader.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

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 å avslå søknaden, se uttalelser over.

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

Samfunnssikkerhet: Tore Brønstad – 74 16 83 38

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER