



Indre Fosen kommune
Postboks 23
7101 RISSA

Statsforvalteren fraråder dispensasjon fra kommuneplan for fradeling av eiendom - Grønning - Indre Fosen 20/3

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 uttalelser 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 enebolig med 1000 m² stor tomt som ligger i tilknytning til gårdstunet på gnr. 20 bnr. 3. Eneboligen ble oppført som kårbolig på gården i 1978, og har vært bebodd av nær familie siden da. I 1998 ble det foretatt bruksendring av stabburet til kårbolig, slik at det ble tre bebodde boliger på eiendommen: våningshus bebodd av grunneier, stabbur (kårbolig) bebodd av grunneiers foreldre og enebolig bebodd av grunneiers søster med familie siden 1991.

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.

Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

På grunn av praktiske økonomiske forhold som følge av at eneboligen ikke har egen tomt, ønskes eneboligen fraskilt tunet på gnr. 20 bnr. 3. Grunneier skal sikres forkjøpsrett til eneboligen via tinglysing.



Boligen har egen adkomstvei på østsiden av redskapsbua, og ikke gjennom gårdstunet. Boligen ønskes fradelt for å kunne ta opp lån til oppussing og/ evt. garasje. Slik det er i dag må alle lån i forbindelse med oppussing på bygninger på gården heftes på gnr. 20 bnr. 3. Gårdeier/ grunneier har ikke behov for 3 bolighus, og heller ikke råd til å vedlikeholde 3 bolighus i tillegg til andre bygninger, ifølge søknaden.

Kommunens foreløpige vurdering:

«Landbrukseiendommen gnr. 20 bnr. 3 ligger nært sjøen, i et av de mest produktive landbruksområdene i Indre Fosen kommune, omlag 2 km fra sentrum på Stadsbygd. Eneboligen er bygd på en landbrukseiendom i et LNF-område, med de begrensninger det innebærer. Fradelinga vil i første omgang ikke medføre vesentlig situasjonsendring, men vil i framtida kunne skape ulempe og konflikter mellom landbruk og boligeier mht støy, støv og lukt. Kommunen har på generelt grunnlag store betenkeligheter med fradeling av boliger som ligger i tilknytning til gårdstun. Eventuelle gjenkjøp av boliger til markedspris er tunge å bære for hvilken som helst landbrukseiendom, og grunneiere kan bli satt i en situasjon der de mister råderetten over boliger som er en naturlig del av tunet på driftsenhetene, og som ligger tett inntil våningshus og dyrkajord. Kommunen anser derfor at utleieforhold gir eiere av landbrukseiendommer større framtidig handlingsrom, og at økonomiske forhold må løses ved hjelp av andre verktøy enn fradeling. Indre Fosen kommune har mange landbrukseiendommers langsiktige interesser å ivareta, og anser at en slik fradeling vil kunne skape presedens.»

Kommunen har gjort en grundig vurdering, som vi slutter oss til. Vi kan tilføye at det i første rekke er forhold knyttet til areal- og ressursdisponeringen som er relevant i dispensasjonsvurderingen. Et dispensasjonsvedtak kan normalt ikke begrunnes med f.eks. økonomiske forhold, jfr. veileder for dispensasjon etter plan- og bygningsloven (<https://www.statsforvalteren.no/Trondelag/Plan-og-bygg/Arealforvaltning/>). Når man velger å etablere tre boliger i tilknytning til gårdstunet, kan man ikke regne med å få fradelt en av dem i ettertid. Vi kan også tilføye at det kan skje at grunneier ikke ønsker å benytte seg av forkjøpsretten selv om det lar seg gjøre rent økonomisk, slik at man på den måten får en fritt omsettelig boligeiendom i tilknytning til gårdstunet. En har ingen garanti for at fremtidige eiere av den fradelte boligeiendommen er tolerante for lukt, støv, støy osv. I forvaltningen av arealressursene må man legge et langsiktig perspektiv til grunn, og konflikter med bakgrunn i slike forhold er ikke uvanlig.

Med bakgrunn i potensielle drifts- og miljømessige ulemper vil Statsforvalteren som landbruksmyndighet **fraråde** at det gis dispensasjon som omsøkt. Vi ber om å få oversendt vedtaket så snart det er fattet, og vil vurdere å påklage et positivt dispensasjonsvedtak.

Konklusjon

Statsforvalteren fraråder dispensasjon som omsøkt.
--

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



Med hilsen

Trude Mathisen (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Anne Waagø-Hansen
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:
Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

Kopi til:
Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER