



Indre Fosen kommune
Postboks 23
7101 RISSA

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av det bebygde tunet på eiendommen Ratet - Ratheveien 162 - Indre Fosen 134/14

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 det bebygde tunet på eiendommen Ratet, gnr. 134 bnr. 14. Parsellen som søkes fradelte er på 2430 m², og skal benyttes til boligformål. Gbnr. 134/14 ble ervervet som tilleggsjord til eiendommen gbnr. 136/1 i 2019. Grunneier bor selv på gbnr. 136/1, og ønsker nå å selge tunet på gbnr. 134/14.

Dispensasjonsadgangen

Vi gjør for 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.

Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Kommunen skriver følgende i oversendelsesbrevet «Arealet som blir berørt er i hovedsak klassifisert som bebygd, men tunet ligger på en åkerholme, så fradelingen vil også omfatte noe fulldyrka jord.» For øvrig vurderer kommunen saken slik: «Mest relevant for vurderingen i denne saken er i hvor stor grad fradelingen vil berøre dyrkamark, samt gi grunnlag for fremtidig konflikter og ulempe for landbruket. Den fradelte boligeiendommen skal selges, og en endring av tunet fra landbruksformål til boligformål vil kunne være kilde til konflikter med tanke på lukt, støy og støv. I kommunens foreløpige vurdering har vi funnet at bosettingshensynet veier tungt i denne saken. Kommunen har i utgangspunktet betenkeligheter med fradeling av dyrka mark til boligformål. Toleransen for at noe dyrkajord går tapt er noe større i denne saken, siden salg av tunet vil gi fast bosetting i området. Tunet har større mulighet for å bli ivaretatt og bli et positivt bidrag til kulturlandskapet ved et frasalg.



Det vektlegges også at det ved ervervet av 134/14 i 2019 ga en god driftsmessig løsning, og at frasalget av tunet kommer som en naturlig følge av dette.»

Med bakgrunn i ervervet av gbnr. 134/14 til gbnr. 136/1 har vi ingen avgjørende merknader til at det bebygde tunet blir fradelte og solgt. Ut fra det vi kan se vil det i den fradelte parsellen inngå om lag 700 m² fulldyrka mark som en «ring» rundt arealet som er registrert som bebygd i dag. Det er ikke gitt noen særlig begrunnelse for at dette er nødvendig. For oss ser det ut til at det vil kunne bli en bra tomt uten dette arealet. Og bosettingen vil bli den samme med eller uten det fulldyrka arealet. Med bakgrunn i dette har vi et **faglig råd** om å avgrense tomte slik at det ikke inngår fulldyrka jord i den. Vi ber om å bli holdt orientert om kommunens vedtak for å se vurderingene som blir gjort av dette.

Klima og miljø

Ingen merknader.

Konklusjon

Statsforvalteren gir **faglig råd** angående størrelsen på tomte, se 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

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER