



Indre Fosen kommune
Postboks 23
7101 RISSA

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - deling av grunneiendom - Kvithyllvegen 245 - Indre Fosen 56/55

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 tomt på inntil 1,2 daa med eksisterende bolig på landbrukseiendommen gnr. 56 bnr. 55. Eiendommen er på ca. 313 daa, herav 97 daa fulldyrka jord. Den ligger i LNF-område i kommuneplanens arealdel 2010-2021, delplan Rissa sentrum, hvor deling og bygging til annet formål enn landbruk i utgangspunktet ikke er tillatt. Tiltaket krever derfor dispensasjon.

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

Kommunen opplyser at det i 2012 ble søkt om og innvilget omdisponering (etter jordloven) av inntil 0,8 dekar. I 2013 ble det som følge av omdisponeringen søkt om og innvilget dispensasjon for oppføring av generasjonsbolig. Som kommunen skriver, går det av Nibio's gårdskart frem at nå utgjør bebygd areal ca. 1,1 daa.



En fritt omsettelig bolig som grenser mot dyrkajord både i nordvest og nordøst vil kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper på sikt. I sørøst vil veien ligge mellom tomt og dyrkamark. Dersom boligen fremdeles blir liggende til landbrukseiendommen, vil man i større grad ha kontroll med hvem som bor der, og dermed i større grad kunne redusere faren for utfordringer knyttet til drifts- og miljømessige ulemper. Boligen ble bygd som generasjonsbolig. Også på lang sikt kan det være en fordel å ha to boenheter på landbrukseiendommen, for å gjøre det enklere å gjennomføre et generasjonsskifte. Vi har på bakgrunn av dette **faglig råd** om å avslå søknaden.

Dersom kommunen likevel velger å innvilge søknaden, har vi **faglig råd** om å sette vilkår som avgrenser tomta slik at det blir en buffersone mot jordbruksarealene. En buffersone mellom tomta og jordbruksarealene vil redusere faren for drifts- og miljømessige ulemper til en viss grad. Slike buffersoner bør tilhøre landbrukseiendommene. På den måte vil også tomta få en størrelse som samsvarer bedre med innvilget omdisponering i 2012. Grunneier bør i dette tilfelle gjøres oppmerksom på at muligheten til å få bygd kårbolig i dag, eller å fradele nye tomter ved kommende generasjonsskifter, er kraftig innstrammet.

Konklusjon

Statsforvalteren gir **faglig råd** om å avslå søknaden som omsøkt.

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:
Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

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