



Indre Fosen kommune
Postboks 23
7101 RISSA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Laila Marie Sorte, 73 19 92 87

Klage på kommunens vedtak om å gi dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av parsell til boligformål - Indre Fosen 13/2

Vi viser til tilsendt brev av 29.4.2021 med orientering om Indre Fosen arealutvalg sitt vedtak i sak 32/21, i møte den 27.4.2021.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 1-9, 3. ledd klager Statsforvalteren i Trøndelag v/landbruksavdelingen på Indre Fosen kommune sitt vedtak i sak 32/21, om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og LNFR-formålet for fradeling av en parsell fra gbnr. 13/2 til boligformål.

Bakgrunn

Kommunen skal i sin plan- og byggesaksbehandling ivareta nasjonale og viktige regionale interesser, samt lokale interesser og hensyn, herunder skal også jordvernhensyn ivaretas. Statsforvalteren skal påse at nasjonale og viktige regionale hensyn ikke blir skadelidende. Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 1-9, 3. ledd kan statlig organ påklage et vedtak dersom vedtaket direkte berører vedkommende myndighets saksområde.

Statsforvalterens landbruksavdeling har ansvar for viktige regionale og nasjonale jordvern- og landbruksinteresser, og påklager på denne bakgrunn den vedtatte dispensasjonen. Vi frarådet å gi dispensasjon for fradeling i denne saken, jf. vår uttalelse av 6.3.2021. Videre bad vi om å bli orientert om et eventuelt positivt vedtak, da vi ville vurdere å påklage et slikt vedtak.

Indre Fosen arealutvalg fattet i møte 27.4.2021 et enstemmig vedtak, mot kommunaldirektørens innstilling, om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og LNFR-formålet for fradeling av en parsell fra gbnr. 13/2 til boligformål. Kommunens vedtak ble som følger:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, til fradeling av en parsell på inntil 1400 m² fra gbnr. 13/2 til boligformål på følgende vilkår: Vegføring for å ivareta adkomst til restarealet skal hensyntas i byggesaken.



2. Med hjemmel i jordloven § 9 omdisponeres inntil 1400 m² fulldyrka jord på gbnr. 13/2 til boligformål, på følgende vilkår: Matjordlaget på parsellen skal tas vare på, og benyttes til landbruksformål.
3. Med hjemmel i jordloven § 12, og plan og bygningsloven § 20-2 og § 21-4 fradeles en parsell på inntil 1400 m² fra gbnr. 13/2 til boligformål.

Arealutvalget har lagt vekt på følgende i sin vurdering av saken:

- Arealet fremstår som et restareal
- Arealet har ingen betydning for dagens landbruksproduksjon
- Det er knyttet driftsvansker til arealet
- Arealet kan ikke naturlig kombineres med innmarksbeiter på naboeiendommen
- Arealet ligger nært sentrumsfunksjoner (skole, butikk, gang- og sykkelveg, off transport)
- Det ligger til rette for vei, vann og avløp (kommunalt)
- En dispensasjon vil gi en naturlig fortetting av området
- Tomten ligger i en naturlig husrekke av både eldre og nyere bygg

Etter en samlet vurdering har arealutvalget kommet fram til at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Arealutvalget har i tillegg vurdert at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulemperne.

Statsforvalterens begrunnelse for klagen

Tiltaket medfører omdisponering av 1,4 daa fulldyrka jord, jfr. NIBIO's kart. Jordvernet er kraftig innskjerpet de senere år, og jordvernet er et hensyn det skal legges særlig stor vekt på i dispensasjonsvurderingen. En fradeling som omsøkt vil utvilsomt også medføre press på det tilgrensede jordbruksarealet i øst, som da blir en teig på 0,7 daa. Enkeltvis dispensasjoner kan skape presedens i et område. Spesielt innenfor pressområder for utbygging som dette, der det samtidig stort sett er jordbruksarealer, vil det være uheldig. De fleste momentene arealutvalget har lagt vekt på i sin vurdering av saken, vil sannsynligvis kunne brukes som argumenter for nedbygging av en god del andre jordbruksarealer også.

Som det går fram av brevet fra kommunen er det 6 ledige ferdigregulerte boligtomter i umiddelbar nærhet til parsellen som søkes fradelt, så bosettingshensynet kan ikke tillegges særlig vekt. Omsøkt utbygging vil bidra til å undergrave gjeldende arealplan. Kommuneplanens arealdel er nå til revisjon og gjennom det arbeidet kan det foretas en mer helhetlig vurdering av boligsituasjonen på Stadsbygd. Vi 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 få arealkonflikter. For aktuelle utbyggingsområder i attraktive, sentrumsnære pressområder vil det være viktig å sikre en god utnytting.

Omsøkt utbygging vil være i strid med kommunens landbruksplan som har nullvisjon for omdisponering av jordbruksarealer, der dispensasjonspraksisen skal gjenspeile at jordvern er ett forhold som skal legges særlig vekt på.

Med hjemmel i pbl § 1-9, 3. ledd påklager Statsforvalteren i Trøndelag v/landbruksavdelingen med dette kommunens vedtak i sak 32/21, om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og LNFR-formålet for fradeling av en parsell fra gbnr. 13/2 til boligformål. Etter en konkret vurdering av alle forhold ved saken mener landbruksavdelingen at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra



blir vesentlig tilsidesatt, og en kan heller ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl § 19-2.

Med hilsen

Tore Bjørkli (e.f.)
landbruksdirektør
Landbruksavdelingen

Magnhild Melandsø
seksjonsleder
Landbruksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent