



Indre Fosen kommune
Postboks 23
7101 RISSA

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av eiendom - Bjørnebo Østre - Indre Fosen 281/2 - revidert situasjonskart

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. Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene.

Bakgrunn

Søknaden gjelder fradeling til boligformål.

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.

Plan- og bygningsloven oppstiller krav om å utarbeide reguleringsplan for «større bygge- og anleggstiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn», jf. § 12-1. Krav om å utarbeide reguleringsplan foreligger når tiltaket i seg selv eller konsekvensene av tiltaket vil medføre vesentlige endringer i det bestående miljø.

Den klare hovedregel er at bestemmelsene i en reguleringsplan skal overholdes inntil planen oppheves eller endres. Permanente avvik med generell gyldighet i reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner.

Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk



Vi viser til oversendt nytt situasjonskart med følgebrev fra tiltakshaver, samt til vår uttalelse datert 28.2.2021. Tomta er nå flyttet slik at den ikke medfører direkte beslag av dyrkajord. Det fremgår av følgebrevet at jord, skog og utmark på gbnr. 281/2 ble kjøpt av tiltakshaver i 2017. Dette i forbindelse med at tunet på eiendommen ble fradelt og beholdt av tidligere eier, slik at eiendommen er en del av tiltakshavers driftsenhet Almåsbakken nå. Da de overtok eiendommen, ble det avtalt med tidligere eier at de måtte bygge ny adkomstvei til jorda da det var uaktuelt med transport av gjødsel, rundballer og dyr gjennom tunet. Det fremgår videre at den omsøkte tomta er tenkt overført til en av tiltakshavers sønner, noe som vil lette tilsynet med dyr på beite.

Vi er fortsatt av den oppfatning at omsøkt fradeling vil kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper. Tomta grenser fortsatt til innmarksbeitearealene og jordbrukslandskapet blir berørt. Adkomsten går fremdeles over fulldyrka og dyrkbar jord. Selv om det uansett vil være behov for avlingsvei over dyrkajorda, vil en avlingsvei trolig medføre mindre arealbeslag enn en adkomstvei for bolig. Videre har vi erfaring med at en avlingsvei som også skal brukes som adkomstvei til bolig er en dårlig løsning der det lett oppstår konflikter. I dette tilfellet er det mindre sjanse for konflikter i første omgang da det er en av sønnene som skal ha tomta. Den vil imidlertid være en fritt omsettelig tomt, og det er ikke sikkert at fremtidige eiere av den fradelte boligeiendommen er tolerante for lukt, støy, utfordringer med felles vei etc. Sånn sett kan det være greit å vurdere om oppføring av bolig uten fradeling er en bedre løsning.

Med endringene av søknaden og tilleggsopplysningene endrer vi vår uttalelse slik at vi nå har et **faglig råd** om å ikke innvilge søknaden i stedet for fraråding med klagevarsel. Dersom kommunen likevel velger å innvilge søknaden, har vi **faglig råd** om å stille vilkår som gjør at arealbeslaget som følge av adkomstveien begrenses, samt stille vilkår om å begrense tomta slik at det blir en buffersone mot innmarksbeitearealene. Vi ber om å få oversendt saken for å se kommunens endelige behandling av den.

Klima og miljø

Vi viser til uttalelse i brev datert 28.02.21.

Det har ikke kommet nye opplysninger som gjør at vi endrer vårt faglige råd.

Vi gjør oppmerksom på at området det søkes om ble kartlagt for naturtyper i 2020, resultatet ble publisert 15.02.21, og lå derfor ikke i naturbase når vi undersøkte og skrev vår tidligere uttalelse. Området det søkes i er registrert som semi-naturlig mark. Tilstanden her er vurdert som svært redusert. Naturtypen har ofte et stort artsmangfold, særlig karplanter, sopp og insekter. Vi ber kommunen også vurdere dette i saken.

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 ikke innvilge søknaden. Dersom kommunen likevel velger å innvilge søknaden, har vi om å stille vilkår som gjør at arealbeslaget som følge av adkomstveien begrenses, samt stille vilkår om å begrense tomta slik at det blir en buffersone mot innmarksbeitearealene. Vi ber om å få oversendt saken for å se kommunens endelige behandling av den.



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

Tor Sæther
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