

Anders Penna
Nina Storli
Grandhåggåveien 11
7120 Leksvik

Indre Fosen kommune
Anne Lise Sætre
ingeniør byggesak
Plan

Leksvik 21.04.2018

Søknad om dispensasjon PBL § 19

Det søkes om dispensasjon for eiendommen Gnr 262 Bnr 4 – Høgsvean og det søkes dispensasjon fra kommunens areal plan – LNF område.

Vedrørende høringsuttalelser fra Trøndelag Fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag mottatt 10.04.2018.

Vi ønsker med dette å kommentere høringsuttalelsene da vi mener at videre avklaring rundt nevnte høringsuttalelser er nødvendig for at en korrekt innstilling kan inngås.

Fra høringsuttalelsen til Fylkesmannen i Trøndelag:

“Slik landbruksavdelingen tolker søknaden vil tiltaket beslaglegge både fulldyrka jord og innmarksbeite. Vi minner om at jordvernet er kraftig innskjerpet de senere år, jf. Nasjonal jordvernstrategi. På den bakgrunn vil vi enten anbefale at man finner frem til en alternativ plassering som i mindre grad berører dyrka jord, eller at kommunen avslår søknaden.”

Vår kommentar:

Vi har full forståelse for viktigheten av jordvernet, men vil påpeke at i dette tilfellet så vil planlagt plassering av hus, garasje og gårdsplass beslaglegge i underkant av 200m² fulldyrket jord og omtrent 600m² innmarksbeite. Dette i henhold til markslagsklassifisering funnet i NIBIO gårds kart. Det må bemerkes at det eksakt samme arealet som er planlagt bebygd faktisk er en branntomt etter småbruket Høgsveet som ble oppført i 1812 og som brant ned til grunnen i 1970 (se vedlegg 1). Branntomta og ruinene er ennå i dag godt synlig og mesteparten av arealet kan ikke anslåes som dyrkbart og er i hovedsak dekket med grunnmursrester og brennesle. Dette er også synlig i vedlegg 2. I følge selger av eiendommen, Georg Høgsve, så er branntomten aldri blitt pløyd eller dyrket på noen annen måte.

Vi mener at jordvernet vil være godt ivaretatt selv om det innrømmes en dispensasjon for å få bebygge tomten. Faktisk så vil jordvernet bli styrket da ankomst vei vil bli utbedret for bedre ankomst til beite og dyrket mark. Kulturlandskap og beitemark vil bli utnyttet og forbedret ved beiting av geiter samt at det arealet som i praksis kan regnes som fulldyrket vil bli bedre utnyttet ved bl.a. å utbedre defekt drenering og eller dyrke arealet for grasproduksjon (rundballer). Alt dette vil bli ivaretatt av kommende leietaker av beite og dyrket areal når eksisterende leieavtale går ut og avsluttes i 2019.

Fra høringsuttalelsen til Fylkesmannen i Trøndelag:

“Fylkesmannen påpeker at det er uheldig dersom kommunen åpner for utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan og påpeker at ny bebyggelse bør plasseres i områder avsatt til utbygging.

Fylkesmannen viser til at en bit-for-bit utbygging av boliger er uheldig fordi det over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Sumeffekten av en slik bit-for-bit-utbygging kan ha negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap, i tillegg til samfunnsøkonomiske konsekvenser.”

Vår kommentar:

Dette medfører ikke riktighet da det i dette tilfellet er mer korrekt å betegne det som gjenoppbygging og ikke nybygging. Fylkeskommunen ser ut til og fullstendig se bort i fra det faktum at småbruket Høgsveet ble oppført på nøyaktig same sted 1812 og har vært bebodd og drevet til det brant ned til grunnen i 1970.

Fra høringsuttalelsen til Fylkesmannen i Trøndelag:

“Bolig- areal- og transportplanlegging

Målet med de statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging (BATP) er at: «utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.».

Slik det legges opp til i disse retningslinjene er det viktig å se utbyggingen av nye boliger i sammenheng med behovet for infrastruktur. Omsøkt boligtomt ligger ca. 5 km fra Leksvik sentrum og ca. 3 km fra nærmeste skole. Det finnes ikke gang- og sykkelvei langs Kråkmoveien. Dette betyr at det er en strekning på ca. 1,8 km mellom skolen/Leksvik sentrum og omsøkt bolig hvor det ikke finnes gang- og sykkelvei. Med bakgrunn i ovennevnte er Klima- og miljøavdelingen generelt skeptiske til at det åpnes for boligbygging i LNF-områder, og særlig i områder der det ikke er tilrettelagt for miljøvennlige transportformer, og/eller med store avstander til sentrumsområder. Dette vil medføre økt bilbruk, noe som vil bidra til å undergrave målet med BATP. Vi vil med dette anbefale kommunen å ha en restriktiv holdning til å tillate boligbygging i områder som ikke er avsatt til formålet i overordnet plan og hvor det ikke er tilrettelagt for miljøvennlige transportformer. Med bakgrunn i ovennevnte er vår faglige tilrådning at søknaden bør avslås.”

Vår kommentar:

Argumentet med lang skolevei må kunne sees bort i fra da man til sammenligning kan fastslå at skoleveien til de fleste barna som bor i bygdas største boligfelt Grandehagen er like lang og faktisk lengre.

FV 87 ble opprustet i 2018 med bl.a. fast dekke som gjør at trafiksikkerheten er på mange måter økt, også for fotgjengere. Det faktum at det ikke er gang og sykkelvei fra innkjørsel og frem til FV 86 (Lerstadgrinda) i en strekning på 1.8km er uomtvistelig, men det bør også vektlegges at FV 87 ikke er sterkt trafikkert.

Søknad om avkjørsel er fra FV 87 innvilget av Statens Vegvesen uten anmerkninger.

Betraktningen om at området det søkes bygging i ikke er tilrettelagt for miljøvennlig transportformer bes sees bort ifra da det eneste reelle miljøvennlige transportformen, hvis en ser bort fra gang og sykkel, er elektrisk og/eller hybrid drevne kjøretøy, som fungerer like godt på FV87 som andre veier i Indre Fosen Kommune.

Fylkeskommunens uttalelse til søknad om oppføring av enebolig og garasje på GBNR 262/4 i Indre Fosen kommune.

“Vi viser til deres oversendelse datert 16.3.2018.

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens areadel for oppføring av bolig og garasje på eiendommen 262/4.

Det omsøkte tiltaket ligger i et område avsatt til LNF, og ligger ikke i nærheten av eksisterende servicefunksjoner. Det er ikke gang/sykkelvei langs fv.6838. Fylkeskommunen mener de er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i

overordnet plan, fordi en slik praksis over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Fylkeskommunen viser til de statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging der utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder, og reduserer transportbehovet. Ut fra overnevnte råder vi kommunen til ikke å gi dispensasjon som omsøkt.”

Vår kommentar:

Vi ønsker at det blir sett bort i fra denne høringsuttalelsen i sin helhet da Fylkeskommunen ser ut til og fullstendig se bort ifra det faktum at det ikke er snakk om nyetablering på eiendommen men derimot gjenoppbygging av småbruket Høgsveet som ble oppført i 1812 og som senere brant ned til grunnen i 1970. I følge NIBIO gårds kart så er branntomta i dag markslagsklassifisert som delvis fulldyrka jord og delvis innmarksbeite. Dette medfører ikke full riktighet. Brannruinene er fortsatt delvis synlig og i stor grad dekket av brennesle. I følge forrige eier av eiendommen Georg Høgsve, så har branntomta aldri blitt pløyd eller på annen måte dyrket.

Det må også kunne vektlegges at alle beboere i området er meget positive til at det kan komme ny bolig og drift på Høgsveet.

Vi håper at våre redegjørelser og kommentarer fører til en positiv innstilling fra kommunens side.

Mvh

Anders Penna
Nina Storli

Vedlegg 1 - Eiendomsdata for Høgsveet kopiert fra Norges Bebyggelse

Vedlegg 2 - Flyfoto som tydelig viser branntomta til Høgsveet.

Vedlegg 3 – Situasjonsskart NIBIO Gårds kart Høgsveet.



Høgsve, gnr. 62, bnr. 4—9, ligger ca. 5 km v.f. samvirkelaget. Postadr. Leksvik. Areal 20 da dyrket mark, 30 da utmark. Hovedbygn. oppf. 1812 av laftet tømmer, i 1½ etsj., 60 m², 6 rom, kjøk., kjeller. Fjøs og stall oppf. av laftet tømmer, 1926, låve av sperrv. s.å. Dessuten arbeidsbu 1939. Verditakst 30 000. I slektens eie siden 1812, til nåv. eier 1941. Besetn. 1 ku, 1 kalv, 1 hest, 8 høns, 2 sauer, 6 geiter. — Eier småbr. **Hans Høgsve**, f. 14/4—08 på Høgsve, foreldre Gurine og Kristian H., 1932 g.m. Dagmar Marie Dretvik, f. 3/6—12 i Leksvik, foreldre Ingeborg Marie og Ditlev D. Barn Kåre Julian, f. 19/2—33, Georg Marvin, f. 3/3—42.

Vedlegg 1 – Eiendomsdata for Høgsveet kopiert fra Norges Bebyggelse



Vedlegg 2 – Flyfoto som tydelig viser branntomta til Høgsveet.



0 5 10 15m

Målestokk 1 : 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 21.04.2018

GÅRDSKART 5054-262/4
Tilknyttede grunneiendommer:
262/4



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslog (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog
	Annet markslog
	Bebyggd, samf, vann, bre
	Ikke klassifisert
	Sum:

AREALTALL (DEKAR)

16.6	
5.5	
6.9	29.0
88.1	88.1
7.3	
0.0	7.3
0.0	
124.4	124.4

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser