



RISSA kommune

Plan, kart og miljø

Ottar Olsøy

Skaugdalsveien 1444
7100 RISSA

Deres ref.

Vår ref.
39459/2016//5GRO

Dato
09.11.2016

DELINGSSAK - OLSØY - GBNR. 99/1 - DELING AV GRUNNEIENDOM: DISP. FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Vedlagt følger utskrift av ovennevnte sak.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Med hilsen
Grethe Rostad
Avd.ing.byggsak

Rissa kommune har elektronisk signatur.

Eksterne kopimottakere:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Postboks 4710 Sluppen	7468	TRONDHEIM
Reindriftsforvaltningen i Sør-Trøndelag og Hedmark	Postboks 121	7361	RØROS
Reindriftsforvaltningen Nord-Trøndelag		7760	SNÅSA



**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
142/16	Hovedutvalg for landbruk, teknisk og miljø i Rissa	04.11.2016

Saksbehandler: Grethe Rostad**DELINGSSAK - OLSØY - GBNR. 99/1 - DELING AV GRUNNEIENDOM: DISP. FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Vedlegg

- 1 99/1 - kart
- 2 Oversiktskart

Sakens bakgrunn og innhold:

Rissa kommune har mottatt søknad om fradeling av to hyttetomter på inntil 1,5 dekar hver fra eiendommen gbnr. 99/1. Eiendommen ligger i LNF-området i kommuneplanens arealdel hvor tomtene kommer innenfor områder avsatt til nedslagsfelt for drikkevann samt område avsatt til reinbeiteområde hvor det i utgangspunktet er dele- og byggeforbud til annet formål enn stedbunden næring. Det søkes om dispensasjon fra planen, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Som begrunnelse for dispensasjon er anført at søkers døtre ønsker å eie hyttetomter på heimgården.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet til lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurdering om det skal gis dispensasjoner fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommuner bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer, forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Saken er forelagt Fylkesmannen, fylkeskommunen, Sametinget og Reindriftsforvaltningen til uttalelse: Miljøvern:

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 hytter 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. Fylkesmannen fraråder derfor fradeling av tomter som omsøkt og ber kommunen vurdere om nye tomter kan lokaliseres til et område avsatt til formålet.

Reindrift:

Området benyttes som seint vinterbeite av Fovsen Njaarke sijte, sør-gruppen. Det er en del av et vinterbeiteområde mellom distriktsgrensen og vest for Haugsdalen, og strekker seg fra Olsøyheia opp til Storheia. Det går trekklei både vest og øst for omsøkte område. I dag fremstår området som forholdsvis inngrepsfritt. På sen vinter er simlene drektinge med kalv, og trenger ro for å beite. Reinen er særlig utsatt for forstyrrelser da den er i næringsmessig ubalanse.

I forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel ga områdestyret i Nord-Trøndelag innsigelse til foreslått hyttebygging ved Langvatna. Dette blir i det samme vinterbeiteområde hvor det er omsøkt fradeling. Saken ble avgjort av Miljøverndepartementet i brev av 04.06.2013. Innsigelsen ble delvis tatt til følge med begrunnelse i viktig vinterbeite og trekklei. Tre hytter ble tillatt som en avslutning på en eldre disposisjonsplan. I brevet står det: «Departementet understreker at området er sårbart for forstyrrelser og viser til at reindriften er under press, også på grunn av andre inngrep og forstyrrelser enn bygging av fritidsboliger. Det bør derfor ikke åpnes for vinterbrøyting, og det bør settes en maksimal størrelse på fritidsboligene. Innsigelsen fra Områdestyret for reindrift er med dette tatt delvis til følge.».

I dag er vi kjent med at det er gitt tillatelse til utbygging av Storheia vindkraftanlegg. Dette vil ødelegge store deler av viktig vinterbeiter for sørgruppen. Da blir de gjenværende arealene tilsvarende viktigere.

Reindriftsavdelingen mener en utbygging eller forstyrrelser i de gjenværende vinterbeiteområdene ikke vil være forsvarlig med tanke på videre reindrift.

Reindriftsavdelingen fraråder at det gis dispensasjon for fradeling av hyttetomtene. Begrunnelsen ligger i at dette er viktige vinterbeiter og det bidrar til å hindre reinen i naturlig trekk mellom beiter.

Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Området er avsatt til LNFR-område i kommuneplanens arealdel, innenfor områder avsatt til nedslagsfelt for drikkevann samt område avsatt til reinbeiteområde. Fylkeskommunen viser til Vannforskriften som har som hovedformål å sørge for at vannmiljøet både beskyttes og brukes på en bærekraftig måte. Målet er et godt vannmiljø i alle vannforekomster i Norge innen 2021.

Merknad til uttalelsen fra tiltakshaver:

Tidligere og eksisterende praksis tillater fradeling av inntil to hyttetomter uten reguleringsplan i Rissa kommune. Jeg ber om en likebehandling i forhold til lignende saker, og aksepterer at plan må utarbeides hvis det noen gang blir snakk om flere tomter. I forhold til nedslagsfelt for drikkevann vil ikke to hytter bidra til noen forringelse. Jeg har for øvrig ikke fått informasjon om klausulering i forbindelse med at området er avsatt til nedslagsfelt for drikkevann.

Vurdering:

I denne saken foreligger tungtveiende interesser som taler for et avslag. Både i forhold til reindriftsinteresser og nedslagsfelt for drikkevannskilde. En fradeling som omsøkt vil også medføre vesentlig fare for presedens. At søkers barn ønsker å eie hyttetomter på hjemgården anses å være en generell begrunnelse som kan påberopes av flere i lignende saker.

Det som kunne talt for å gi dispensasjon, er at tiltakene ikke medfører vesentlige konsekvenser for driften av gården. Videre er det ikke registrert spesielle naturområder eller sårbare arter som kan bli berørt. Hensynene til reindriftnæringen og nedslagsfeltet må likevel kunne sies å gjøre seg gjeldende

med styrke på en måte slik at ulempene er større en fordelene i denne saken. Det foreligger med dette ikke grunnlag for å gi dispensasjon.

I forhold til tidligere praksis har kommunen i noen tilfeller gitt dispensasjon og ikke krevd plan for fradeling av to tomter der det ikke foreligger spesielle interesser. Det er ikke gjort innenfor områder med tungtveiende interesser.

Oppsummering:

Det anbefales at det ikke gis dispensasjon i denne saken.

Rådmannens innstilling:

Rissa kommune v/Hovedutvalget for landbruk, teknisk og miljø gir med hjemmel i kommuneplanens arealdel avslag på søknad om fradeling av to hyttetomter fra eiendommen gbnr. 99/1.

Begrunnelse for avslag:

En dispensasjon vil medføre vesentlig fare for presedens.

Hensynene i planen anses å gjøre seg gjeldende med styrke slik at ulempene er mye større enn fordelene ved å gi dispensasjon.

Det er ikke synliggjort fordeler ved dispensasjon.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for landbruk, teknisk og miljø i Rissa - 04.11.2016

Behandling:

Forslag fra utvalget:

Rissa kommune v/Hovedutvalget for landbruk, teknisk og miljø gir med hjemmel i kommuneplanens arealdel tillatelse til fradeling av to hyttetomter fra eiendommen gbnr. 99/1.

Begrunnelse:

Området er allerede utbygd med flere hytter.

Det kjøres opp skiløyper i kommunal regi i området på vinteren, så det er allerede mye ferdsel av turfolk. Ferdsel fra hyttefolket vurderes derfor som marginalt.

Området ligger i nærheten av Hogsdal alpinanlegg. Kommunen ønsker større aktivitet knyttet til områdene omkring alpinanlegget for å styrke anlegget.

Hensynene i planen anses ikke bli tilsidesatt i så stor grad at ulempene blir større enn fordelene ved å gi dispensasjon.

Endelig vedtak:

Ved avstemming ble utvalgets forslag enstemmig vedtatt.