



Leksvik kommune
Vinnasand 9
7120 Leksvik

Vår dato:	Vår ref.:
11.10.2017	2017/5174
Deres dato:	Deres ref.:
13.09.2017	2ASA // 5379/2017

Uttalelse til dispensasjon fra reguleringsplan Amborneset aktivitet - og fritidssenter for deling av grunneiendom og bruksendring fra utleiehytter til fritidsboliger 105/1 Leksvik – *Fylkesmannen går i mot dispensasjon*

Fylkesmannens miljøvernavdeling vil av hensyn til statlig sikra friluftsområde og allmennhetens ferdsel, gå imot at det innvilges dispensasjon som omsøkt. Fylkesmannen ber om å bli orientert om kommunens vedtak i saken.

Fylkesmannen viser til oversendelse av 13.09.2017. Saken gjelder deling av grunneiendom og bruksendring fra utleiehytter til fritidsboliger på gbnr 105/1 i Leksvik kommune. Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for Amborneset aktivitet- og fritidssenter, der dagens formål er 3 campinghytter til utleie. Det søkes om dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen og plan- og bygningsloven § 1-8 for fradeling av to tomter for fritidsbebyggelse. En av de omsøkte tomtene er bebygd.

Saken er forelagt Fylkesmannens fagavdelinger som har følgende merknader:

Kommunalavdelingen: Samfunnssikkerhet og beredskap:

Avdeling for samfunnssikkerhet og beredskap legger til grunn at kravene til tilstrekkelig sikkerhet iht. plan og bygningslovens § 28-1, jf. TEK 10 kap. 7 er oppfylt ved et evt. positivt dispensasjonsvedtak. Vi har ikke ytterligere merknader til saken.

Miljøvernavdelingen:

Fylkesmannens miljøvernavdeling har tidligere mottatt nabovarsel om tiltaket, og uttalte seg da som grunneier og rettighetshaver for det statlig sikra friluftsområdet på Amborneset. I uttalelse av 6.6.17 uttalte Fylkesmannens miljøvernavdeling følgende:

Omsøkte område ligger i 100-metersbeltet langs sjø, og grenser mot område avsatt til statlig sikret friluftslivsområde. En fradeling av to tomter for salg til private fritidsboliger vil etter vår vurdering medføre en uheldig privatisering av området. Strandområdet her er prioritert for allmennhetens bruk gjennom oppkjøp ved hjelp av statlige midler. Som statens representant for naboeiendommen, Amborneset friluftslivsområde, vil vi sterkt motsette oss omsøkte fradeling.

Fylkesmannens miljøvernavdeling uttaler seg nå, dvs. i denne saken som fagmyndighet etter plan- og bygningsloven.

Behandlingen av dispensasjonssøknader må ta hensyn til eventuelle miljøkvaliteter i området, herunder biologisk mangfold. Vi minner om at kommunen selv har ansvar for å ta lokale miljøhensyn, og viser i den sammenheng til kravet i naturmangfoldloven (nml) § 7, om

at det i saksbehandling og beslutninger som fattes etter plan- og bygningsloven skal fremgå at prinsippene i nml er vurdert. Disse prinsippene fremgår av nml §§ 8-12, og skal holdes opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5.

Forbudet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø er klargjort og strammet inn i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008. I saker som omhandler tiltak i 100-metersbeltet langs sjø (pbl § 1-8) skal dispensasjoner vurderes i forhold til hensynet som ligger til grunn for forbudet:

- Interesser knyttet til natur- og kulturmiljø, herunder biologisk mangfold
- Friluftsliv- og rekreasjonsinteresser
- Landskapsverdier og andre allmenne interesser

Miljøvernavingdelinga har benyttet seg av tilgjengelige kart, flyfoto (ortofoto) og naturbase ved vurdering av saken. De foreslåtte eiendommene ligger helt inntil et statlig sikra friluftsområde. En eventuell bruksendring fra utleiehytter til private fritidsboliger vil erfaringsmessig kunne medføre uheldig privatiserende effekt på området. Private fritidsboliger vil vanligvis medføre en større grad av tilrettelegging med privatiserende tiltak rundt hyttene, enn hva tilfellet vil være ved utleiehytter.

Vi viser til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen (SPR), fastsatt 25.3.2011. I SPR er Leksvik kommune kategorisert som en kommune med mindre press på arealene i strandsonen. Bygging kan allikevel bare tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold. I følge SPR står det spesifisert at det ikke bør tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med blant annet friluftsliv og allmenn ferdsel. Utarbeidelsen av reguleringsplanen har bakgrunn i en reiselivssatsing fra 1990-tallet. I SPR står det spesifisert at behovet for næringsutvikling skal vektlegges i saker som omhandler tiltak i 100-metersbeltet. Dette gjelder blant annet satsing på reiseliv og turisme, noe som trolig har vært medvirkende årsak til at reguleringsplanen i sin tid ble godtatt.

Reguleringsplanen for området er fra 2003, mens Amborneset friluftsområde ble statlig sikra gjennom økonomisk medvirkning i 2010. Gjennom et økende press på strandsonen blir det stadig viktigere å bevare områder med tilgjengelig strandsone for allmennheten, noe både statlig sikrede friluftsområder og det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet skal bidra til.

Vi vil videre vise til brev fra kommunal- og moderniseringsdepartementet av 08.03.2017 (oversendt kommunen 16.03.2017), angående endring av tolkning av pbl § 1-8. Dette klargjør at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø også gjelder for byggeområder avsatt i tidligere vedtatte planer dersom det ikke er fastsatt byggegrense.

I reguleringsplanen for Amborneset er det fastsatt byggegrense, men ifølge opplysninger fra kommunen er denne trolig fastsatt som en byggegrense mot vei. Vi minner derfor om at en eventuell utbygging i samsvar med gjeldende reguleringsplan også vil kreve dispensasjon fra pbl § 1-8.

Av hensynet til statlig sikra friluftsområde og allmennhetens ferdsel i strandsonen vil Fylkesmannens miljøvernavdeling ***gå i mot*** at det gis dispensasjon til omsøkt tomtefradeling og bruksendring og varsler klage på en eventuell dispensasjon.

Fylkesmannen ber om å bli informert om kommunens vedtak i saken.

Med hilsen

Anne Sundet Tangen (e.f.)
Assisterende miljøverndirektør

Marie Uhlen Maurset
Rådgiver
Miljøvernavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Saksbehandlere:
Miljøvernavdelingen: Marie Uhlen Maurset – tlf. 74 16 80 65
Kommunalavdelingen: Tore Brønstad – tlf. 74 16 83 38

Kopi til:
Nord-Trøndelag fylkeskommune Postboks 2560 7735 STEINKJER