



Indre Fosen kommune
Rådhusveien 13
7100 RISSA

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - deling av eiendom - Indre Fosen 17/10

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene.

Fylkesmannen ønsker innledningsvis å presisere at arealdisponering i hovedsak skal skje i henhold til plan. Det skal ikke være kurant å dispensere fra plan. Årsaken til dette er at en plan er utarbeidet etter en helhetlig prosess hvor man har vurdert en overordnet og langsiktig plan for blant annet bosetting i forhold til infrastruktur og kommunale tjenester.

Det foreligger **faglig råd** både innenfor fagområdet landbruk og klima og miljø.

Landbruk

Søknaden gjelder fradeling av en boligtomt på om lag 1,5 daa som ligger sentralt på Stadsbygd, nord-øst for det gamle og nedlagte samfunnshuset i grenda, som nå er omgjort til bolig. Tomta er dels lav- bonitet skogsmark og uproduktiv skog tilvokst med lauvskog. Adkomst til den nye eiendommen vil skje over nabotomta.

Kommunens vurdering så langt er at det ligger godt til rette for at denne tomta kan bebygges. Dyrka jord blir ikke berørt. Kommuneplanens arealdel er nå til vurdering og ny behandling i kommunen. Den omsøkte tomta ligger «for seg selv» og har liten betydning og innvirkning på arbeidet med Arealplanen. Dersom området hadde vært større, og det hadde vært tale om flere tomter ville kommunedirektøren trolig lagt saken til side, og fått den med i helhetlig vurdering av området til boligformål, står det i oversendelsesbrevet fra kommunen.

Det er et boligområde på den andre siden av Rørvikveien, og tomta og «samfunnshus-tomta» kan betraktes som en forlengelse av dette. Vi er fra tidligere kjent med at det er mange tomter ledige andre steder i Stadsbygda og ikke et presserende behov for nye tomter, så bosettingshensynet er i dette tilfelle ikke så tungtveiende.



Tomta er ikke dyrka eller dyrkbar, men grenser til fulldyrka jord på tre sider med en buffersone imellom. Det medfører driftsmessige ulemper i form av en økt risiko for konflikter mellom beboere på boligtomtene og drivere av jorda. På den fjerde siden grenser tomte mot nevnte eksisterende boligtomt. Selv om det allerede er en tomt her, må det påregnes merulempen dersom det blir to boliger i stedet for en. Med en tomt på ca. 1,5 daa ligger det en mulighet for at det senere kan komme søknad om å oppføre mer enn en bolig på tomte også. Flere av boligtomtene i det nærliggende boligfeltet har omtrent halve tomtestørrelsen sammenlignet med den omsøkte. Fradelingen vil også ha betydning for kulturlandskapet ved at et lite skogholt, i et område omgitt av dyrka mark og boliger, blir borte.

På bakgrunn av dette **tilrår vi at dispensasjonssøknaden ikke innvilges.**

Klima og miljø

Vi 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.

Vi tilrår derfor at det ikke innvilges fradeling av tomt som omsøkt og ber kommunen vurdere om ny tomt kan lokaliseres til et område avsatt til formålet.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen 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 §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Ved spørsmål til Fylkesmannens uttalelse ta kontakt med den aktuelle saksbehandler i fagavdeling, se oversikt nedenfor.

Med hilsen

Trude Mathisen (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Anne Waagø-Hansen
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Håvard Kvernmo – 74 16 81 37

Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER