



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Grethe Rostad

Arkivsak: 2019/2678

Dato: 19.06.2019

Delingssak - Askimveien 154 - gbnr. 19/5 - deling av grunneiendom: Dispensasjon fra Kommunedelplan Stadsbygd

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Arealutvalget i Indre Fosen kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av 2 eller 3 boligtomter fra eiendommen gbnr. 19/5.

Begrunnelse for avslag:

Hensynet til planen (landbruks-, natur- og friluftsinnteresser), naturmiljø, barn- og unges interesser vil bli vesentlig tilsidesatt.

Ulempene vurderes klart større enn fordelene.

Oppsummering:

Det anbefales at det gis avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av 3 boligtomter fra eiendommen gbnr. 19/5.

Saksutredning

Indre Fosen kommune har mottatt søknad om fradeling av 2-3 boligtomter fra eiendommen gnr. 19, bnr. 5. Tiltakshaver ønsker helst 3 tomter, men aksepterer også 2. Parsellene ligger i LNF-området i kommunedelplan Stadsbygd hvor bygging og deling til annet formål enn stedbunden næring i utgangspunktet ikke er tillatt. Det søkes derfor om dispensasjon, jf. Plan- og bygningsloven § 19-1.

Som begrunnelse for dispensasjonssøknaden er anført:

- Tomter er sentralt plassert ift. skole og idrettsanlegg
- Tiltaket gir tilvekst til bygda og kommunen.
- Området har pr. i dag ingen funksjon.
- Praktisk i forhold til eksisterende infrastruktur.
- Veg etableres på gammel eksisterende gårdsvei.

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 til dispensasjonssøknaden.

Uttalelse fra andre utvalg

Saken er sendt til Fylkesmannen, fylkeskommunen og Sametinget for uttalelse.

Sametinget:

Ingen uttalelse

Trøndelag fylkeskommune:

Fylkeskommunen mener det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan. Fylkeskommunen viser til at en bit-for-bit-utbygging 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.

Dispensasjon frarådes.

Fylkesmannen i Trøndelag:

Landbruk: Tomtene er plassert på dyrkbar jord. Jordvernet omfatter både dyrka og dyrkbar jord, og er kraftig innskjerpet de senere år. Jordvernet er et hensyn det skal legges særlig stor vekt på i dispensasjonsvurderingen. Videre grenser tomtene til fulldyrka jord. Det medfører driftsmessige ulemper i form av en økt risiko for konflikter mellom beboere på boligtomtene og drivere av jorda.

Dispensasjon frarådes og klage på ev. positivt vedtak vil bli vurdert.

Klima og miljø: Fylkesmannen støtter kommunens administrative vurdering og påpeker at tiltakene bør spilles inn til prosessen med revisjon av kommuneplanens arealdel. På den måten kan boligbyggingen ses i sammenheng med annen boligbygging i kommunen og vurderes på overordnet nivå.

Fradelingen berører Dålåmyra søndre del. Fylkesmannen mener det bør unngås å gjøre inngrep i myrområder. Bakgrunnen for dette er at det blir stadig mindre myr i Norge. Myrer er viktige for bevaring av naturmangfold og lagring av vann og CO₂. En rekke dyre- og plantearter har i Norge myra som sitt eneste levested. Våtmarker og myrer er også viktige rasteplasser for trekkende fugler. Mange fugler er avhengig av myrene også som beite, spillplasser og hekkeplasser. I tillegg har myrer også stor kapasitet til å lagre vann. Det bidrar til både å hindre flomtopper og hindre tørke ved at de fungerer som vannmagasin. Myrer fungerer også som et betydelig karbonlager. Inngrep i og oppdyrking av myrer fører til omdanning av organisk material og utslipp av store mengder CO₂ til atmosfæren. Med bakgrunn i naturmangfoldlovens mål om å ivareta arter og arters funksjonsområde (§§ 4 og 5) mener FM at det må unngås å bygge på myrene.

Dispensasjon frarådes.

Samfunnssikkerhet: Parsellene ligger tett inntil kvikkleiresone 937 Storaunet-Skei. Det stilles krav til tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Reindrift: Ingen merknad.

Vurdering:

For at en dispensasjon skal kunne gis må følgende vilkår være oppfylt:

1. Hensynet til planen må ikke bli vesentlig tilsidesatt. Dette betyr i dette tilfellet hensynet til landbruk-, natur- og friluftsinteressene, naturmiljø, samt barn- og unges interesser.
2. Fordelene må være klart større enn ulempene.

Hensynet til LNF-formålet i planen:

I denne saken er det påpekt både viktige landbruksinteresser i form av dyrkbar jord og naturinteresser i form av myrområde fra både kommunens fagavdeling og Fylkesmannen. Jordvernet er de siste årene skjerpet kraftig inn.

Jordvernet er betydelig innskjerpet de siste årene gjennom Nasjonal jordvernstrategi, enstemmig vedtatt av Stortinget 08.12.15, og Regjeringens oppdatering av nasjonal jordvernstrategi, jf. Prop 1 S (2018-2019). Maksimum årlig omdisponering av dyrka jord skal innen 2020 være 4000 daa. I sin innstilling til Stortinget på Nasjonal jordvernstrategi var næringskomiteen tydelig på at praktiseringen av jordvernet særlig må bli «mer restriktiv når det gjelder bygging av fritidsboliger, boliger og næringsbygg på dyrka og dyrkbar jord». Det skal ligge svært store samfunnsinteresser og klart dokumenterte behov til grunn for evt. å vurdere omdisponering av dyrka jord. I Stadsbygd finnes det mange alternative plasseringer av nye boliger, som allerede er avsatt til bolig og som ikke berører denne dyrkbare jorda.

Det bør også nevnes at tiltakshaver har kommet med innspill til kommunen om tomter her tidligere og fått avslag i arbeidet med kommuneplanens arealdel. Dersom kommunen skal vurdere det på nytt, bør tiltakshaver komme med nytt innspill til kommuneplanens arealdel som er planlagt ferdig neste sommer.

Ut fra ovennevnte har man kommet til at LNF-området i kommunedelplanen vil bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon her. Vilkåret for å kunne gi dispensasjon anses derfor ikke å være til stede.

Naturmiljø - Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

I henhold til Naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Følgende vurderinger gjøres henhold til dette:

Naturmangfoldlovens § 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Området hvor boligene søkes plassert er del av en gjenværende høgmyr. Det er også økt fokus på myrområder og egenskapene som disse områdene innehar. I rapport utarbeidet etter befaring med NTNU og kommunen står det at Dålåmyra er en av få gjenværende høgmyr-rester i gamle Rissa kommune. Denne myra er allerede redusert med 40 % de siste 50 årene. Det er usikkert hvorvidt tiltaket vil kunne medføre ytterligere reduksjon av myrområdet. Kommunen vurderer at

kunnskapsgrunnlaget ikke er tilstrekkelig til å fatte positivt vedtak i saken.

Naturmangfoldlovens § 9 (føre-var-prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget er ikke tilstrekkelig – føre-var-prinsippet bør komme til anvendelse

Naturmangfoldlovens § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Saksbehandler vurderer at omsøkte tiltak medfører vesentlig presedens. Slik vurderes det derfor at tiltaket er i strid med naturmangfoldloven §10.

Naturmangfoldlovens § 11(kostnadene ved miljøforringelser skal bæres av tiltakshaver)

Det anses ikke at tiltaket fører til miljøforringelser som gjør det aktuelt å kreve kostnadsdekning for eventuelle skader.

Naturmangfoldlovens §12 (miljømessige teknikker og driftsmetoder)

Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.

Hensyn til barn og unges interesser

Omsøkte areal ligger i nærheten av Stadsbygd skole. Skolen benytter området mye i undervisningen, som et sted hvor blant annet småskolen kan dra på dagstur til. Området ligger i en fin og trafikksikker avstand til skolen. Vi vet at aktiv bruk av naturen i nærmiljøet gir økt trivsel både for voksne og barn. Derfor må barns behov ivaretas når vi planlegger og utformer fremtidens tettsteder. I henhold til T 2-08 - Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i arealplanleggingen, har vi plikt til å planlegge for et samfunn med trygge oppvekstmiljø, gode muligheter for lek, og aktivitetsfremmende omgivelser.

Hensynet til barn- og unges interesser samt folkehelse anses å bli vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket.

Fordeler/ulempes:

Det anses for så vidt positivt at tomtene er sentralt plasserte og at det kan medføre tilvekst i bygda. Bosettingshensynet kan imidlertid ikke tillegges vekt i alle saker som gjelder etablering av bolig i områder hvor det foreligger andre offentlige interesser med betydelig vekt. Dette medfører vesentlig fare for presedens. I dette tilfellet vil det være landbruk, naturområder, barn og unges interesser samt folkehelse som blir tilsidesatt og som utgjør en klar ulempe.

I tillegg er det mange tomter ledige andre steder på Stadsbygda (Grønningsmarka, Hafellbakkan, Åsheim, Walle) og det er derfor vurdert at det ikke er et presserende behov for nye tomter. Uansett så bør behovet kartlegges gjennom en helhetlig prosess. Ulempene med dispensasjon fra planen vurderes med dette å være klart større enn fordelene.