



Indre Fosen kommune
Rådhusveien 13
7100 RISSA

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av areal - Austdalsveien 1900 - Indre Fosen 160/11

Statsforvalteren er statens representant i fylket og har flere roller og oppgaver i henhold til plan- og bygningsloven. En viktig oppgave for Statsforvalteren som sektormyndighet, er å gi uttalelser i dispensasjonssaker hvor vi uttalelser oss som sektormyndighet innenfor flere fagområder. I tillegg skal Statsforvalteren sikre at kommunale vedtak i plan- og byggesaker er i samsvar med gjeldende lovverk.

Statsforvalteren har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse.

Bakgrunn

Området er avsatt til LNF (R) areal i kommuneplanen. Omsøkt areal har eksisterende bolig. Søknaden gjelder fradeling av areal på eiendommen gbnr. 160/11 til søkers yngste sønn, som vil bosettes seg på eiendommen og bruke den til klatre-/aktivitetspark for barn, samt laftevirksomhet. Det omsøkte arealet er på ca. 46 daa, herav i underkant av 1 daa fulldyrka jord, og resten skog av lav og middels bonitet. Restarealet på gbnr. 160/11 skal tilføres naboeiendommen gbnr. 155/3 som eies av søkers eldste sønn.

Dispensasjonsadgangen

Vi ønsker innledningsvis å presisere at arealdisponering i hovedsak skal skje i henhold til plan. Det skal ikke være kulant 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 samt områder bestemt for landbruksvirksomhet.

Plan- og bygningsloven oppstiller krav om å utarbeide reguleringsplan for «større bygge- og anleggstiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn», jf. § 12-1.

Krav om å utarbeide reguleringsplan foreligger når tiltaket i seg selv eller konsekvensene av tiltaket vil medføre vesentlige endringer i det bestående miljø.

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at dispensasjon for fradeling av eiendom ikke endrer formålet for den fradelte eiendommen. Det må derfor søkes særskilt dispensasjon for alle videre tiltak som ikke er i tråd med formålsbestemmelsen LNFR



Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Kommunen vurderer bosettingshensynet som sentralt i denne saken. At restarealet blir tilført gbnr. 155/3 har også betydning, siden det samla ressursgrunnlaget på 160/11 tilsier at landbrukseiendommen gir begrensa avkastning slik den fremstår i dag. Videre vurderer kommunen saken som prinsipiell ut fra eiendomsstørrelse og vern av arealressurser. Fradeling av dyrka mark slik søker beskriver kan gi framtidige driftsulemper når det gjelder drift av restarealet på gbnr. 160/11. Kommunen har i tidligere saker konkludert med at opprettelse av små landbruks-eiendommer bestående av fradelt tun og noe arealressurser i tillegg, ikke vil gi en hensiktsmessig bruksstruktur over tid.

Vi støtter kommunens vurdering i at det er uheldig med fradelinger som gjør at man oppretter små landbrukseiendommer. Jord- og skogressursene bør beholdes de som har yrket sitt i landbruket. Bosettingshensyn kan være aktuelt å vektlegge i denne saken. Det vil i så fall være viktig å gjøre en konkret vurdering av befolkningsutviklingen i området og kunne vise til at en fradeling vil være positivt for bosettingen.

Dersom kommunen velger å gå for en fradeling, har vi **faglig råd** om å stille vilkår om at det dyrka arealet tillegges gbnr. 155/3 samt begrense skogarealet som blir igjen på gbnr. 160/11.

Klima og miljø

Det er registrert en lokalt viktig naturtype, rik edellauvskog, i lia «Kletten». Ifølge naturbase er registreringen gjort for relativt lang tid siden (1975). Det er oppgitt at lokaliteten bør undersøkes nærmere for å oppdatere status på området. Området har arter av særlig stor forvaltningsinteresse. «Kletten» er et funksjonsområde for arter, med forekomster av alm. Det er registrert som viktig leveområde, blant annet trives spurvefugler her. Lokaliteten skiller seg fra omgivelsene i forhold til rikhet og artsmangfold på grunn av et klimatisk gunstig miljø.

Det er et betydelig areal som ønskes som boligeiendom. Det er også oppgitt at størrelsen på fradelingen skal sikre mulighet for planlagt bruk til klatre-/aktivitetspark for barn, samt oppstart av laftevirksomhet.

Vi gir et **faglig råd** om at kommunen vurderer hvor stort areal som bør fradeles av hensyn til presedensvirkninger og bit for bit endringer i landbruks, natur og friluftsområder, samt hensynet til den viktige naturtypen rik edellauvskog og øvrig artsmangfold her.

Det er viktig at det i alle saker vurderes hvordan tiltaket vil belaste området og om tiltaket i seg selv eller sett i sammenheng med eventuelle nye inngrep vil medføre en for stor belastning på området. Vi minner om at kommunen selv har ansvar for å ta lokale miljøhensyn. Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Samfunnssikkerhet

Området ligger i aktsomhetsområde for flere typer skred. Det anbefales at det ikke tas ut større mengder skog, da dette kan føre til økt risiko for bebyggelsen nedenfor dersom skred skulle bli utløst. Vi viser videre til NVE, sektormyndighet på skred og flom, for oppfølging av eventuelle fareområder.



Reindrift

Ingen merknad.

Konklusjon

Statsforvalteren gir **faglig råd** til blant annet arealomfanget i saken, se uttalelser over.

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

Med hilsen

Thomas Møller (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Anne Waagø-Hansen
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Kjersti Dalen Stæhli – 73 19 92 18

Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

Reindrift: Julie Vesterhus – 74 16 80 54

Samfunnssikkerhet: Lars Petter Løkken – 74 16 81 76

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER