



Indre Fosen kommune
Postboks 23
7101 RISSA

Statsforvalteren fraråder dispensasjon fra kommuneplan for fradeling av eiendom - Bjørnebo Østre - Indre Fosen 281/2

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 uttaler 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

Søknaden gjelder dispensasjon fra LNF-formålet i forbindelse med fradeling av 1967,3 m² på gbnr. 281/2. Arealet skal benyttes til bolig. Ifølge kommunens foreløpige saksutredning er det klassifisert som skog og innmarksbeite, der omtrentlig størrelse på innmarksbeitet som berøres er 413 m². Med utgangspunkt i kartutsnitt i søknad, blir det ingen randsone som buffer mot innmarksbeitet. Skogsarealet som blir berørt av fradelingen er av lav og middels bonitet, delvis registrert som dyrkbart, jfr. NIBIO.

Dispensasjonsadgangen/vurdering

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 samt områder bestemt for landbruksvirksomhet.

Konsekvenser for jordvern er spesielt trukket frem som et område man skal tillegge særlig vekt i en dispensasjonsvurdering.

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 - som blant annet bolighus og adkomstveg.



I vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt, jf. pbl. § 19-2. Vi viser i den forbindelse til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging hvor planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Kommunen skal i sitt vedtak vise hvordan retningslinjene er vurdert.

Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Søknaden gjelder dispensasjon fra LNF-formålet i forbindelse med fradeling av 1967,3 m² på gbnr. 281/2. Arealet skal benyttes til bolig. Ifølge kommunens foreløpige saksutredning er det klassifisert som skog og innmarksbeite, der omtrentlig størrelse på innmarksbeitet som berøres er 413 m². Med utgangspunkt i kartutsnitt i søknad, blir det ingen randsone som buffer mot innmarksbeitet. Skogsarealet som blir berørt av fradelingen er av lav og middels bonitet, delvis registrert som dyrkbart, jfr. NIBIO.

Kommunen skriver følgende i saksutredningen: «Til etablering av forlengelse av vei vil innmarksbeitet bli delt i to (se flyfoto og kartutsnitt i søknad). Dette vil være uheldig driftsmessig, men vil samtidig medføre etablering av en fast ferdselsåre noe som gjør at trafikken konsentreres til ett sted. Det vil forekomme ferdsel på arealet uavhengig av fradelingen for adkomst til drift av jord- og skogsareal i området.» Ut fra det vi kan se er det forlengelse av avlingsvei det er snakk om, en forlengelse som vil gå over fulldyrka jord.

Kommunens foreløpige vurdering er at bosettingshensynet veier tungt i denne saken. Kommunen peker på at det ligger et område i nærheten som ble regulert til boligformål i 1999. Det er noen få resterende tomter innen planen, og disse har ligget til salgs siden feltet ble utbygd. Kommunens erfaring er at tomten er lite attraktive, og at tiltak for å øke etterspørselen ikke har medført salg og ny bosetting. Bosetting på tomt innen regulert område i Blankbygda ansees derfor ikke som et aktuelt alternativ. Andre fordeler kommunen nevner er muligheten for nydyrking (vi regner med det gjelder søkers opplysning om at det er planlagt dyrking av ca. 1 daa skogsmark til fulldyrka jord i forbindelse med fradelinga) og etablering av ny adkomst til drift av landbruksareal. Av ulemper ser kommunen at arealet som søkes fradelt berører areal kategorisert som innmarksbeite, og at det ikke vil være tilstrekkelig randsone mellom utskilt tomt og innmark. Kommunen har gjennom veiledning anbefalt søker å trekke tomten nordover for å unngå og komme i berøring med innmarksbeite, men søker ønsker å prøve saken slik den er omsøkt.

Tiltaket har flere uheldige konsekvenser for landbruket. For det første medfører det omdisponering av fulldyrka og dyrkbar jord (adkomsten) og innmarksbeite (boligtomten). 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. For det andre medfører det drifts- og miljømessige ulemper. Adkomsten deler opp fulldyrka jord. Tomten vil grense direkte mot innmarksbeite. Landbruksmyndighetene har erfaring med at konflikter mellom boligeiere og de som driver jordbruk, kan føre til at bonden legger restriksjoner på sin virksomhet. For det tredje blir jordbrukslandskapet berørt.



Bosettingshensyn kan være aktuelt å vektlegge i dette området. Dette forutsetter at det gjøres en konkret vurdering av befolkningsutviklingen i området og at man kan vise til at en fradeling vil være positivt for bosettingen. Med tanke på at kommuneplanens arealdel nå er til revisjon, mener vi det må foretas en mer helhetlig vurdering av boligsituasjonen i Blankbygda i den sammenhengen fremfor å gi dispensasjon. En sikring av landbruksinteressene vil også være med på å sikre videre bosetting og landbruksdrift. I tillegg er det andre samfunnsinteresser som taler imot å gi dispensasjon, jfr, SPR-BATP omtalt under *Klima og miljø*. Vi mener det å erstatte omdisponert jordbruksareal gjennom nydyrking ikke kan brukes som et argument for omdisponering. Det er kun et avbøtende tiltak i tilfeller der det besluttes å omdisponere jordbruksareal.

På bakgrunn av dette vil vi **fraråde** kommunen å innvilge søknaden. Vi ber om å få tilsendt vedtaket så snart det er fattet for å vurdere påklage. Vi ber også om å bli orientert om eventuell videre saksgang.

Klima og miljø

Omsøkt område er avsatt til LNF formål i kommunedelplanen hvor det er forbudt med spredt bolig-nærings- og fritidsbebyggelse.

Det er uheldig dersom kommunen tillater enkeltvis utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan. Statsforvalteren viser til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP). Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder, med mindre arealkonflikter. Alle nye boliger bør i utgangspunktet ha gang- og sykkelveger eller trafiksikker veg til skole, idrettsanlegg og sentrumsfunksjoner for å legge til rette for gåing og sykling.

Ny utbygging vil bidra til å undergrave gjeldende arealplan. På grunnlag av dette gir vi **faglig råd** om at kommunen avslår dispensasjon som omsøkt.

Det er i naturbase eller artsdatakart ikke funnet registreringer av biologisk mangfold-verdier av nasjonal eller regional verdi. Vi minner om at kommunen selv har ansvar for å ta lokale miljøhensyn. I saken må det framgå at prinsippene i naturmangfoldloven er vurdert.

Samfunnssikkerhet

Ingen merknad.

Konklusjon

Statsforvalteren fraråder dispensasjon som omsøkt, se uttalelse over.
--

Ved spørsmål til Statsforvalterens 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: Kjersti Dalen Stæhli – 73 19 92 18

Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

Samfunnssikkerhet: Lars Petter Løkken – 74 16 81 76

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER