



GEIR AGNAR MOEN

Trøaveien 125

7105 STADSBYGD

Svar på søknad om deling på gbnr. 17/1

Eiendom: 17/1	Adresse:
Hjemmelshaver: Geir Agnar Moen	Arkivsaknummer: 2020/6951
Kjøper: Espen Askjem og Elisabeth Askjem	Saksbehandler: Hege Hopen Amundal

Indre Fosen kommune viser til søknaden din som vi mottok 07.09.2020. Søknaden gjelder fradeling og omdisponering av 0,8 dekar på gårdsnummer 17 og bruksnummer 1. Du har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Vedtak

Indre Fosen kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av 0,8 dekar, i henhold til kart, på gbnr. 17/1. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tilleggsarealet må sammenføres med eiendom gnr. 17/61
- Randsonen mot dyrka mark må bestå
- Ved terrengmessige inngrep må prinsippene i NVE sin «kvikkleire veileder» følges.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk: Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen). Jordloven § 9 (bruk av dyrka og dyrkbar jord) og § 12 (deling).

Vedtaket er fattet etter reglene i Indre Fosen kommunes delegasjonsreglement.

Andre ting dere bør ta hensyn til

1. Tillatelsen til fradeling faller bort dersom det ikke er rekvidert oppmålingsforretning innen 3 år etter at tillatelsen er gitt. Tillatelsen faller også bort dersom matrikkelføring vil være i strid med Lov om eigedsregistrering.
2. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.

*Fantastiske
Fosen*

Fakta om saken

Indre Fosen kommune har mottatt søknad om fradeling av et areal på eiendom 17/1 fra grunneier Geir Agnar Moen. Eiendommen ligger i LNF-området i kommuneplanens arealdel 2010-2021, delplan Stadsbygd, hvor deling og bygging til annet formål enn landbruk i utgangspunktet ikke er tillatt. I desember 2019 ble det i arealutvalget godkjent en parsell på om lag 1,5 dekar til boligformål, som i dag er gbnr. 17/61 (sak 2019/7662).

Begrunnelse anført for denne søknaden er at arealet som søkes fradelt skal brukes til vei- og tomteareal for gbnr.17/61. I tillegg benyttes i dag areal på eiendommen 17/1 til parkering for gbnr.17/8.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer på gbnr 17/61 og 17/8.

Ekstern høring

Saken er sendt på høring til Sametinget, Trøndelag Fylkeskommune, Statens vegvesen og Statsforvalteren i Trøndelag:

Sametinget har ingen spesielle merknader til saken mht. samiske kulturminner. Det minnes likevel om aktsomhet i forbindelse med graving og skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående.

Trøndelag Fylkeskommune har ingen merknader til omsøkt fradeling. De minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Statens vegvesen viser til at det er Trøndelag fylkeskommune som er vegeier og vegmyndighet. Det er derfor Trøndelag fylkeskommune som må vurdere eksisterende avkjørsel og eventuell flytting av skilt for å bedre sikt i avkjørselen.

Statsforvalteren i Trøndelag fagavdeling landbruk har ingen avgjørende merknader så lenge det fortsatt vil være en randzone mot dyrkamark og at avlingsveien vil bestå. Fagavdeling klima og miljø påpeker at det er registrert gråspett i det aktuelle området og gjør oppmerksom på at arten har særlig stor forvaltningsinteresse. De minner om at kommunen selv har ansvar for å ta lokale miljøhensyn. Det er ingen merknader fra fagavdeling samfunnssikkerhet.

Kommunens vurderinger

Vurdering av dispensasjon

Til plan og bygningsloven § 19-2

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon med vilkår.

Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon.

Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Omsøkt areal ligger i LNF-området i kommuneplanens arealdel 2010-2021, delplan Stadsbygd, hvor deling og bygging til annet formål enn landbruk i utgangspunktet ikke er tillatt. Kommunens samlede vurdering er at hensynene bak LNF-formålet ikke vil bli vesentlig

tilsidesatt. Det er ikke funnet interesser som blir vesentlig berørt ved en eventuell fradeling. Den omsøkte fradelingen vil ikke være til stort hinder for landbruket, og en kommer i denne saken derfor fram til at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulemper.

Naturmangfoldloven

Etter søk i Nibios Kilden er det registrert funn av gråspett i 2019, som er klassifisert som en nasjonal art som er spesielt hensynskrevende. Kommunen vurderer at størrelsen på parsellen som blir fradelt ikke vil gi vesentlig innvirkning på habitatet for gråspetten. Ut over dette er det ikke registreringer i Naturbase eller Artskart som hindrer tiltaket.

Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom. Ifølge naturmangfoldloven § 7 skal da lovens §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer.

Kommunen anser Naturbase og Artskart som gode nok informasjonskilder (kunnskapsgrunnlag), jamfør naturmangfoldloven § 8.

Siden kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok, vil føre var-prinsippet i lovens § 9 ikke benyttes.

Samlet belastning på økosystemet anses å være liten, jamfør lovens § 10.

Tiltaket medfører ikke så stor skade på naturmangfoldet, at tiltakshaveren må betale for å hindre eller begrense skadene, jamfør naturmangfoldloven § 11.

Det vil ikke brukes teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet så mye at det krever særlige tiltak, jamfør naturmangfoldloven § 12.

Jordloven

Jordlovens formål er å legge til rette for at landbruksinteressene blir benyttet på en slik måte at de tjener samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. I vurderingene skal en legge vekt på en tjenlig og variert bruksstruktur.

Areal som ønskes fradelt er klassifisert som annet markslag og bebygd areal. Fradelingen berører areal som i utsnitt fra Nibios Gårdskart viser mulige dyrkbare områder, derfor blir saken vurdert etter både §§ 9 og 12 i jordloven. I dag benyttes aktuell dyrkbar jord mellom eiendomsgrensa og fulldyrka areal som avlingsvei. I skograpport fra Nibios Kilden er arealet med vegetasjon klassifisert som uproduktiv skog. Befaring i området bekrefter klassifiseringen

Ved omdisponering etter § 9 skal en legge vekt på drifts- og miljømessige ulemper, kulturlandskapet, samfunnsgagnet ved en omdisponering og om arealet kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon. I tillegg skal en ta hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven.

Ved fradeling etter § 12 skal en vurdere arealet opp mot vern av arealressursene, om det er en driftsmessig god løsning og om det er drifts- og miljømessige ulemper. I tillegg skal det tas hensyn til bosetting.

Drifts og miljømessige ulemper

Arealet som søkes fradelt vil redusere bredden på randsonen mot dyrka mark, og ulemper forbundet med landbruksvirksomhet som f.eks. lukt og støy, må regnes med. Tydelig avgrensning mot avlingsveien må etableres for å unngå fare for påkjørsler. Siden denne

fradelinga gjelder tilleggsareal til vei for bolig på 17/61 og parkeringsplass for 17/8 og ikke ny bolig nært jordbruksjord anser kommunen at ulempene ikke blir større enn de er i dag.

Kulturlandskapet

Kommunen vurderer at en vei ikke vil føre til en vesentlig endring av kulturlandskapet i denne saken.

Samfunnsgagnet omdisponeringen gir

Det er samfunnsgagnlig for kommunen at de fradelte tomtene får vei og parkeirngsplass.

Alternative løsninger

Kommunen mener at omsøkt fradeling er det beste alternativet til vei og parkeringsplass.

Arealet kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon

Arealet hvor veien blir bygd kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon dersom man kan få tak i god matjord etter man har fjernet veien.

Driftsmessig god løsning

Fradelinga vil ikke berøre dyrkamark, og vil ikke påvirke den driftsmessige løsningen.

Bosettingshensynet

Økt bosetting og tilflytting til kommunen er en hovedmålsetting for kommunen. Indre Fosen kommune ønsker å legge til rette for bosetting. Kommunen mener at bosettingshensynet veier tungt i denne saken.

Tjenlig og variert bruksstruktur

Bruksstrukturen på gbnr 17/1 vil ikke bli vesentlig endret av den omsøkte fradelingen.

Vern av arealressursene

Omsøkt fradeling gjelder annet markslag, og regnes for å gi et begrenset tap av arealressurser.

Helhetsvurdering

Kommunedirektørens samlet landbruksfaglige vurdering er at fordelene med fradelinga er større enn ulempene slik at fradelinga kan tillates. Det legges avgjørende vekt på bosettingshensynet og at boligtomtene allerede er godkjent fradelt.

Adkomst

Gbnr. 17/61 ligger sentralt plassert på Stadsbygd. Fradelinga sikrer hensiktsmessig adkomst til gbnr. 17/61. Adkomsten til gbnr. 17/61 fra fylkesvei bør forbedres av sikkerhetsmessige hensyn. Avkjørsel til 17/1, 17/8 og 17/61 oppleves som uoversiktlig. Kommunen anbefaler dere å ta kontakt med Trøndelag fylkeskommunen samlet for alle eiendommene for å få vurdert trafiksikkerhet i avkjørsel.

Miljø:

Det er ikke funnet at tiltaket vil ha vesentlig konsekvenser for miljø ut over eksisterende bebyggelse.

Kulturminneloven

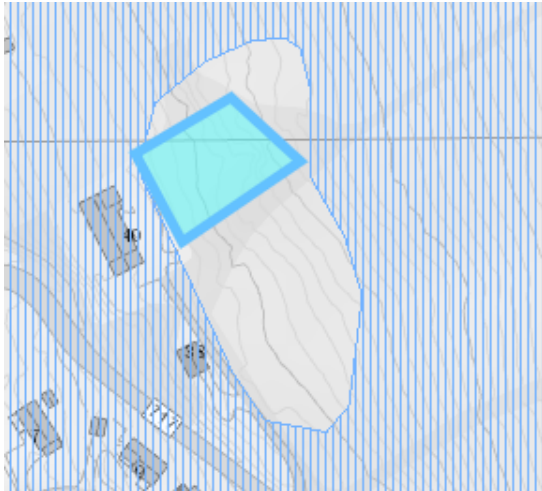
Det er ingen registrerte eller av kommunen kjente fornminner som berøres.

Vann og avløp

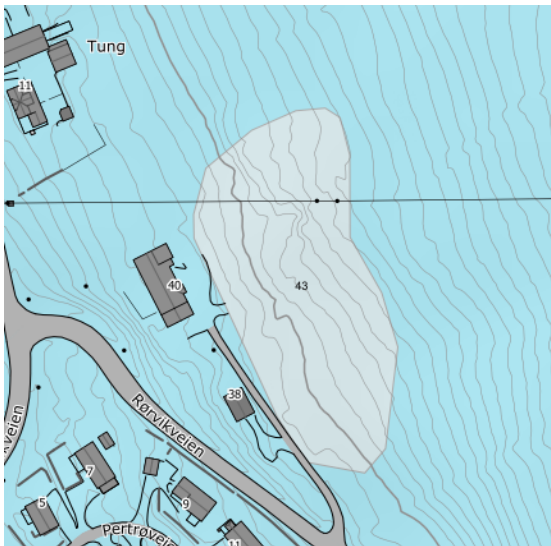
Situasjonen med hensyn til vann og avløp endrer seg ikke som følge av tiltaket.

Skred/flom/rasfare

Ifølge NVE Atlas ligger deler av det omsøkte arealet i mulig marin leire (skravert i blått på kartet). Faren for store kvikkleireskred er liten.



NGU løsmassekart sier at deler av det omsøkte arealet er hav- og fjordavsetning (blått areal), sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Avsetningstypen omfatter også skredmasser fra kvikkleireskred. Det er få eller ingen fjellblotninger i området. Det grå arealet er hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan lokalt være noe større.



Det er et vilkår at prinsippene i NVE sin kvikkleireveileder må følges.

Gebyrer

Alle gebyrene for byggesak finnes på indrefosen.kommune.no.

Du betaler gebyrene som gjelder for det året søknaden leveres komplett.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. [Forvaltningsloven § 28](#)
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren, [klagen sendes kommunen for behandling](#).

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er sendt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for kommunen om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

[Forvaltningsloven §§ 29-32](#) inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Med hilsen
Hege Hopen Amundal
fagleder landbruk
Næringsavdelingen
Hege.Hopen.Amundal@indrefosen.kommune.no
Tlf: 91398595

Hvis du ønsker å svare på dette brevet, send inn sikkert via dette skjemaet

<https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/944305483>

Oppgi gjerne dette saksnummeret i skjemaet: 2020/6951

Du kan også kontakte oss per post til:

Indre Fosen kommune
Postboks 23, 7101 RISSA
Sentralbord: 74 85 51 00

Vedlegg

1 NVE kvikkleire veileder

Intern kopi:

Tove Gravås