



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Anne Lise Sætre

Arkivsak: 2020/6190

Dato: 08.03.2021

Solås Vestre og Nordre - gbnr. 6/15 og 6/40 - deling - klagebehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen fra Statsforvalteren i Trøndelag tas til følge, og vedtak i sak 85/20 av 20.12.2020 omgjøres.
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å fradele boligtomt på 1,8 dekar som vist i revidert situasjonskart fra eiendommene gbnr. 6/15 og 6/40 som omsøkt.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. Forvaltningsloven § 28. Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, 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.

Oppsummering:

Arealutvalget gav den 20.12.2020 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å kunne fradele boligtomt på 5,8 dekar fra eiendommene gbnr. 6/15 og 6/49.

Som varslet påklaget klima- og miljøavdelinga til Statsforvalteren vedtaket.

Klagen er blitt framlagt tiltakshavere, som med bakgrunn i denne har redusert tomtestørrelsen, og innhentet en vurdering av naturverdier.

Kommunedirektøren mener at kunnskapsgrunnlaget i saken anses å være tilstrekkelig som følge av at det er blitt foretatt naturfaglig vurdering. Selv om kommunedirektøren fortsatt mener at saken ideelt sett burde vært løst gjennom reguleringsplan, kommer en allikevel fram til at fordelene med å gi dispensasjon i saken er klart større enn ulempene.

Tidligere saksgang

Kommunen mottok søknad om fradeling av areal fra eiendommene gbnr. 6/ 15 og 40. Disse arealene utgjør 5,8 dekar var ønsket fradelt til en boligeiendom.

Eiendommene ligger i LNF-område i kommuneplanens arealdel for Rissa, hvor deling og bygging til annet formål enn stedbundennæring ikke er tillatt.

Dispensasjonssøknaden var begrunnet med at parsellen som var ønsket fradelt ligger inntil eksisterende boligområde, samt at landbruksinteresser ikke blir berørt i vesentlig grad.

Saken ble sendt på høring. Klima- og miljøavdelingen til Statsforvalteren skrev i sin uttalelse at området som søkes fradelt ligger sørvendt på en rik kalkåre og at det er registrert arter i området som er truet på rødlisten. De viste i den sammenheng til forskrift om konsekvensutredninger § 10 som omhandler kriterier for når planer eller tiltak kan få vesentlige virkninger for samfunn og miljø.

Videre følger det krav av plan- og bygningsloven § 12-1 om at tiltak som kan få vesentlige virkninger for samfunn og miljø krever reguleringsplan. Klima- og miljøavdelingen mente at det i denne saken var stor sannsynlighet for at både truede naturtyper og arter kunne bli berørt, og at saken måtte løses gjennom reguleringsplan. Videre mente de at fradeling av en tomt på 5,8 dekar ville gi svært uheldig presedens på grunn av størrelsen. Klima- og miljøavdelinga frarådte at det ble gitt dispensasjon, og skrev at de ville vurdere å påklage positivt vedtak.

Saken ble behandlet i arealutvalgsmøte 20.12.2020 og dispensasjonen ble innvilget av et enstemmig arealutvalg.

Utvalget vektla følgende i sin behandling:

- All infrastruktur er på plass (vann, vei og kloakk)
- God og sikker avkjøring fra fylkesvei
- Bussholdeplass for skolebarn er etablert
- Tomta er i et område med mer enn 25 andre boenheter
- Området er ikke egnet til annen bruk, og har liten eller ingen landbruksmessig betydning.
- Bosettingshensynet i kommunen og tettstedet prioriteres.
- Saken vil ikke danne presedens – restarealet er lite egnet til annet enn boligomt.
- Arealutvalget finner i geokart ingen kalkforekomster i området.

Klage

Enkeltvedtak kan påklages av en part eller en annen med rettslig klageinteresse. Klima- og miljøavdelinga anses å ha rettslig klageinteresse i saken jfr. forvaltningsloven § 28, første ledd.

Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt om underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part, jfr. forvaltningsloven § 29, første ledd. Statsforvalteren ble underrettet

om vedtaket i saken i brev av 28.12.2020, og det er denne dato klagefristen løper fra. Kommunen mottok klage 11.01.2021, og den anses å være mottatt innen fristen.

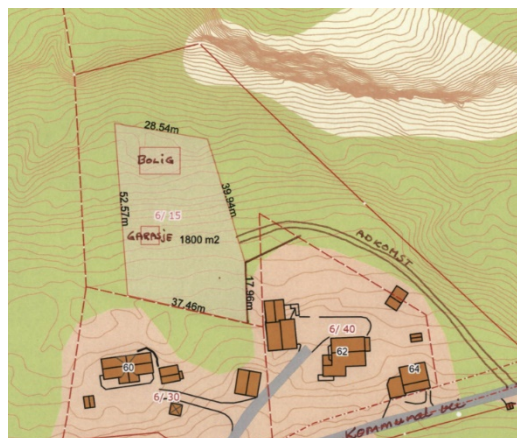
Klagens hovedanførsler går ut på omsøkte tiltak med stor sannsynlighet ville påvirke naturtyper og arter negativt. De viser for øvrig til høringsuttalelse til dispensasjonssaken.

Tiltakshavers tilsvar til klagen

Klagen er blitt framlagt for tiltakshavere. I den forbindelse har tiltakshavere redusert den aktuelle tomte til 1,8 dekar. Det er i tillegg blitt gjort en vurdering av naturverdien på tomte som konkluderer med at det ikke er gjort funn av rødlistede arter, det finnes ingen lavflora av betydning og det finnes ikke ett eneste edelløvtré i området. Naturverdien klassifiseres som lav.



Figur 2 Revidert tomteforslag



Figur 1 Opprinnelig tomteforslag

Vurdering

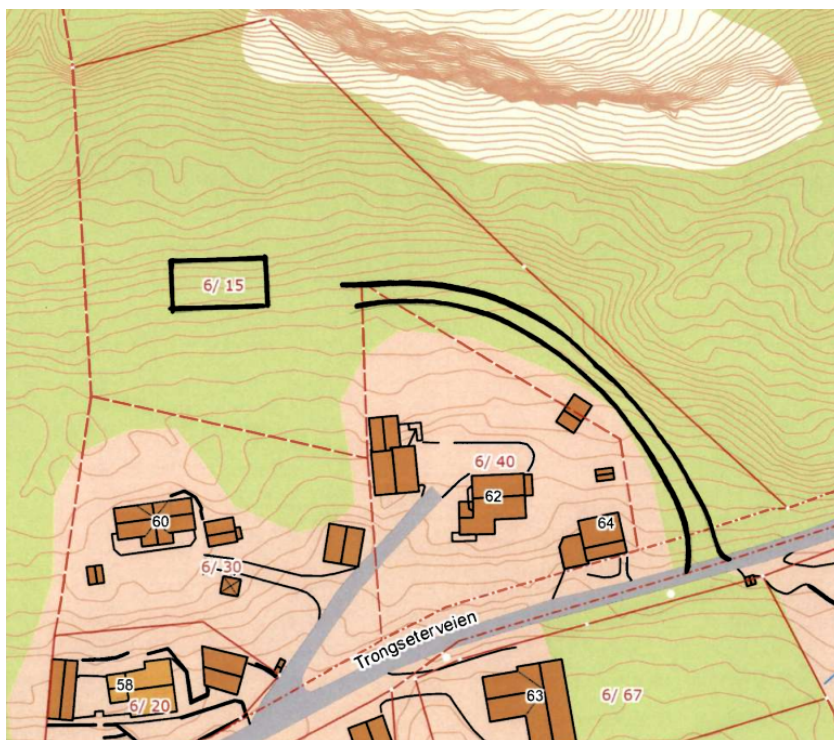
Vann- og avløp:

I fradelingssøknaden er det opplyst om at det er planlagt å bore etter vann, slik som de andre boligene i området har gjort. I henhold til plan- og bygningsloven § 27-1 må ikke bygning føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Hvis kravene knyttet til slokkevann ikke kan innfris, må det i byggesaken søkes om dispensasjon fra kravet. Før en eventuell bolig kan få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må det tas prøver av drikkevannet, og det må kunne vises til at vannet er forskriftsmessig.

I henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 må bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller før oppføring av bygning. I søknaden opplyses det om at det er mulighet for tilkobling til privat kloakk (Tranghaug kloakklag).

Avkjøring:

Det er planlagt atkomst fra Trongseterveien som vist på kartutsnittet:



Landbruksfaglig vurdering:

Etter at høringssvarene ble mottatt har kommunen vært på befaring for å skaffe tilveie grunnlag for vurdering av landbruksmessig verdi. Som landbruksareal, i dette tilfellet registrert som produktiv skog, oppleves arealet det søkes dispensasjon for som et restareal. Arealet har middels til høg bonitet, men arealet vil være utfordrende å drifte med tanke på tilgrensende bebyggelse. På arealet står spredte forekomster av gran av varierende alder, ispedd lauvskog av samme type som en finner innover langs fjorden i Indre Fosen. Definisjonen «blandingsskog» oppleves som korrekt. På arealet fant vi også mye stein, slik søker beskriver. Vi vurderer det til at arealet egner seg best til vedhogst, siden det ligger inneklemt mellom eksisterende bebyggelse og fjell, med åpning mot skogareal på begge sider. Skogansvarlig i kommunen vurderer verdien som lav skogbruksmessig sett.

Fradelingen berører ikke dyrket eller dyrkbar mark. Delinga vil etter vår vurdering ikke føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, utover de ulemper en måtte ha i forbindelse med eksisterende bebyggelse.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Det er i forbindelse med klagebehandling/revidert søknad blitt foretatt en vurdering av naturverdier på det aktuelle området. Av vurderingen framgår at det ikke er gjort funn av rødlistede arter, det finnes ingen lavflora av betydning og det finnes ikke edelløvskog. Naturverdien i området klassifiseres for å være lav. Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget anses å være tilstrekkelig til å kunne fatte vedtak i saken.

Naturmangfoldloven § 9 (føre-var-prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget anses å være tilstrekkelig og føre-var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

Naturmangfoldloven § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Saksbehandler vurderer at omsøkte tiltak ikke skaper presedens.

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

Prinsippet vurderes å ikke komme til anvendelse.

Naturmangfoldloven §12 (miljømessige teknikker og driftsmetoder)

Prinsippet vurderes å ikke komme til anvendelse.

Dispensasjon

Til lovens § 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.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknad.

I denne saken har regionale myndigheter i utgangspunktet uttalt seg negativt, og statsforvalteren sin miljø- og klimaavdeling har påklaget opprinnelig vedtak i saken. Etter dette er det blitt foretatt en vurdering av naturverdiene i området som konkluderer med at naturverdien klassifiseres som lav. Med dette som bakgrunn, vurderer kommunen at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å kunne behandle saken, føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse og tiltaket vurderes ikke å skape presedens jfr. naturmangfoldloven § 8-10. Det vurderes at verken landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser blir berørt i vesentlig grad.

Kommunedirektøren mener fortsatt at saken ideelt sett burde vært løst gjennom planprosess. Det er i nyere tid allerede fradelt to boligeiendommer (gbnr. 6/64 og 6/67) fra gbnr. 6/15. Omsøkte boligtomt er søknad nr. 3 i løpet av perioden 2009-2021. Ved en planprosess hadde det vært naturlig at også de eksisterende boligeiendommene ble omfattet av denne prosessen, dette for å formalisere eksisterende situasjon i plan, men også å se på området som en helhet og på denne måten kommet fram til best løsning for eventuelt nye boligtomter.

Fordelen med å gi dispensasjon er at eksisterende bosetting i området styrkes. Det ligger i tillegg til rette for tilknytning til infrastruktur – vei, vann og avløp.

Etter en samlet vurdering kommer kommunedirektøren fram til at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og dispensasjonen kan innvilges.

Vedlegg

- 1 Solås Vestre og Nordre - gbnr. 6/15 og 6/40 - deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning
- klage på vedtak
- 2 Solås Vestre og Nordre - gbnr. 6/15 og 6/40 - deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning
- klage på avslag
- 3 6/15, 6/40 - vurdering av naturverdien og kart
- 4 Solås Vestre og Nordre - gbnr. 6/15 og 6/40 - deling - oversendelse av ny
saksinformasjon
- 6 Solås Vestre og Nordre - gbnr.6/15 og 6/40 - deling - dispensasjon - behandling