



Indre Fosen kommune
Postboks 23
7101 RISSA

Statsforvalteren fraråder dispensasjon fra kommuneplan for fradeling av eiendom - Halten - Indre Fosen 13/2

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 fradeling av 1400 m² i et LNF-område på eiendommen gbnr. 13/2. Parsellen skal benyttes til boligformål. På grunn av parsellens utforming og beliggenhet oppgis det at det er driftsvansker knyttet til arealet, og at det derfor ikke leies ut. Ifølge søker har ikke arealet vært brukt til jordbruk på over 30 år, og har heller ikke adkomst med dagens maskiner. Resten av jorda på gården leies ut, men dette området er uaktuelt i så henseende, står det i søknaden. Søker beskriver tomte som ei god boligtomt med kort vei til sentrum i Stadsbygd. Kommunen har betenkeligheter med fradeling av dyrka mark til boligformål. Fradelinga ser imidlertid ikke ut til å medføre vesentlig ulempe for drift av resten av landbruksseiendommen, skriver kommunen i sin foreløpige vurdering.

Dispensasjonsadgangen

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

Av eldre flyfoto ser vi at det er har skjedd en bit for bit-nedbygging av dyrka jord på denne siden av vegen. Tiltaket medfører omdisponering av 1,4 daa fulldyrka jord, jfr. NIBIO's kart. Jordvernet er kraftig innskjerpet de senere år, og jordvernet er et hensyn det skal legges særlig stor vekt på i dispensasjonsvurderingen.

Det nasjonale jordvernmålet gjelder ikke bare større, sammenhengende jordbruksarealer. Også mindre arealer inngår. Det samme gjelder overflatedyrka jord og innmarksbeite. Vi ser det ligger innmarksbeitearealer rett nordøst for dette arealet. Kanskje kunne det vært mulig å drive disse arealene sammen, som innmarksbeiteareal, dersom det ikke lar seg gjøre å drive det som fulldyrka. Enkeltvis dispensasjoner kan skape presedens i et område. En fradeling som omsøkt vil utvilsomt medføre press på det tilgrensende jordbruksarealet i øst, som da blir en teig på 0,7 daa. Dette også ut fra kommunens uttalelse om at omsøkt parsell ligger innenfor pressområde for utbygging sentralt på Stadsbygd.

Det er uheldig dersom kommunen tillater enkeltvis fradeling og utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan. Kommunen bør styre boligbyggingen gjennom kommuneplanens arealdel, som nå er til revisjon. Ut fra det vi kan se av kart er det flere arealer avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, som er ledig i nærheten av omsøkt tomt. Omsøkt utbygging vil bidra til å undergrave gjeldende arealplan. Vi viser for øvrig til uttalelsen fra klima- og miljøavdelingen om SPR-BATP.

På bakgrunn av dette vil vi **fraråde** kommunen å innvilge søknaden. Vi ber om å bli orientert om et eventuelt positivt vedtak så snart det er fattet, da vi vil vurdere å påklage et slikt vedtak.

Klima og miljø

Omsøkt område er avsatt til LNF formål i kommuneplanen.

Det er uheldig dersom kommunen tillater enkeltvis fradeling og utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan. Enkeltvis dispensasjoner kan skape presedens i et område, og fører til bit- for bit endringer i landbruks, natur og friluftsområder.

Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet 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.

Så vidt vi kan se av kart er det flere arealer avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, som er ledig i umiddelbar nærhet til omsøkt tomt. Ny utbygging vil bidra til å undergrave gjeldende arealplan. På grunnlag av ovennevnte 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.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Statsforvalteren minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. nml. § 7). Før det fattes vedtak i saken, må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene i bestemmelsene er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Konklusjon

Statsforvalteren **fraråder** dispensasjon som omsøkt.

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

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER