



Indre Fosen kommune
Rådhusveien 13
7100 RISSA

Fraråding - nytt forslag - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av boligtomter - Indre Fosen 23/3 og 23/10

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene.

LA

Landbruk

Vi viser til brev fra dere vedrørende tidligere innsendt dispensasjonssøknad på gbnr. 23/3 og 23/10, som vi frarådet med klagevarsel. Det har nå kommet nye momenter i saken fra søker, som kommunen ber om vår uttalelse til. Nærmere bestemt ønskes merknader til tomteforslaget og kommentarer til søkerens begrunnelse.

Søker har kommentarer til vår uttalelse og spør hvordan befolkningen skal økes/opprettholdes hvis kommunen ikke kan godkjenne at folk får bygge seg bolig, og sier man ikke kan ikke regne med at alle vil bo i boligfelt.

Alle er trolig enig i at det er behov for at kommunene har en plan med utbyggingen fremfor at alle får bygge der de selv vil. Kommuneplanens arealdel er verktøyet for kommunens overordna planlegging. Her kan legges inn både boligfelt og settes av arealer der det er tillatt med spredt boligbygging (uten dispensasjon). Kommunen er for tiden i gang med revidering av denne.

Vi ser at det for tiden kommer mange dispensasjonssøknader fra Indre Fosen sammenlignet med fylket for øvrig. Dispensasjon fra plan skal være unntakstilfellene. I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 heter det i 2. og 3. ledd: «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Vi er fra tidligere kjent med at det er mange tomter ledige andre steder i Stadsbygda og ikke et presserende behov for nye tomter, så bosettingshensynet er i dette tilfelle ikke så tungtveiende.



Søker viser til at dersom arvingene får flytte i nærheten av gården blir det større sjanse for videre drift på gården. Det er vi ikke uenig i. Men det er mange utfordringer med dispensasjoner:

- Kommunen mister plangrepet, styringa
- Det skapes presedens
- Summen av bit for bit-utbygging er utfordrende for landbruket enten ved direkte nedbygging av dyrka/dyrkbar jord eller at det skapes press mot tilgrensende dyrka jord, samt driftsmessige ulemper for landbruket i framtida
- Konsekvenser for kulturlandskapet

De fradelte tomtene kan selges til hvem som helst i framtida, så en har ingen garanti for at fremtidige eiere er like tolerante for lukt, støv, støy osv. som de første eierne. I forvaltningen av arealressursene må man legge et langsiktig perspektiv til grunn, og denne typer konflikter er ikke uvanlig.

Søker har kommet med et nytt forslag til oppdeling av tomtene. Tomtestørrelsen er redusert fra ca. 2,2 daa til ca. 1,5 daa. Tomtene er flyttet til skogareal, og berører i mindre grad fulldyrka jord. Det er også endret litt på gårdsveien slik at den går langs en bergknaus og minst mulig over flat mark. Den går fortsatt over dyrka mark (i hovedsak innmarksbeite).

Vi merker oss uttalelsen fra Ytre Stadsbygd samdrift der de bl.a. skriver at fradeling av tomtene ikke vil skape stor ulempe for landbruksdriften og at det ikke har noen betydning for dem at de bygger hus og vei der. De skriver også at disse jordbruksarealene ikke er egnet til annen landbruksdrift enn beite. Vi mener fortsatt boligtomter inne i et jordbruksområde vil kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i et langsiktig perspektiv.

Vi opprettholder vår **fraråding** og ønske om å bli holdt orientert om kommunens vedtak.

Klima og miljø

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Vi viser til vår opprinnelige uttalelse i saken og opprettholder vår tilrådning om at det ikke bør fradeles til enkelttomter som omsøkt.

Landskap

Det søkes fradelt to tomter på toppen av en kolle med utsikt mot fjorden. I vår opprinnelige uttalelse vektla vi at det bør gjøres vurderinger rundt plassering og byggehøyde av hensyn til landskap. Vi kan ikke se at det er foretatt en nærmere vurdering av konsekvensen knyttet opp mot landskap i denne saken. Vi minner derfor om at det bør gjøres en grundig vurdering opp mot landskapshensynet og hvordan ny bebyggelse vil bli liggende i terrenget ut mot fjorden før det fattes vedtak i saken. Eventuelle avbøtende tiltak må forankres i vedtaket for at disse hensynene skal bli tilstrekkelig ivare tatt.



Friluftsliv

Når det kommer til friluftsliv så går det heller ikke frem av ny oversendelse hva kommunen vurderer i denne saken. Vi er ikke kjent med at det er foretatt en helhetlig friluftskartlegging i kommunen og det er derfor vanskelig å si hvilken verdi området har av hensyn til friluftsliv. Det vi kan si er at området sannsynligvis ikke er av regional eller nasjonal betydning slik vi ser det. I vår tidligere uttalelse ga vi en generell betraktning rundt friluftslivstilnærmingen. Kommunen bør ut ifra sin lokalkunnskap gjøre en selvstendig vurdering om det er viktige friluftsverdier i området som bør ivaretas.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen 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 §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Ved spørsmål til Fylkesmannens 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: Håvard Kvernmo – 74 16 81 37

Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

Reindrift: Ola Marius Amdal – 74 13 80 56

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER