



Indre Fosen kommune
Rådhusveien 13
7100 RISSA

Fraråder dispensasjon fra kommuneplan - riving av hus og oppføring av ny bolig - Kråknesveien 50 - Indre Fosen 57/26

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

Landbruk

I søknaden om dispensasjon datert 10.1.2020 søkes det om dispensasjon både fra kommuneplanens arealdel (LNF-område) og plan- og bygningsloven §1-8 (100-metersbeltet langs sjøen) for å oppføre ny bolig i forbindelse med at den ene av to boliger på landbrukseiendommen skal rives. Vi er enig i at det her kreves dispensasjon fra kommuneplanens arealdel også, da det ikke kan sies å være behov for kårbolig av hensyn til driften av gården. Ifølge søknad om produksjonstilskudd 2019 er drifta på 69 daa fulldyrka jord: 56 daa bygg og 13 daa eng. Det søkes ikke på dyretilskudd, men det er 3 sau på beite. Eierne bor ikke på gården i dag da gårdens våningshus bebos av faren (tidligere eier). Saksbehandler i kommunen har opplyst om at søker har planer om utvida sauehold (ca. 60 dyr).

Den nye boligen planlegges bygd nordøst for den som skal rives, i retning fra tunet. Med en slik plassering på en eiendom uten behov for kårbolig er det påregnelig at det med tiden kan komme en søknad om fradeling av boligen. En fradelt bolig midt ute i jordbrukslandskapet vil igjen kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i et langsiktig perspektiv.

Den nye plasseringen og det at boligen er av en helt annen størrelse enn eksisterende gjør også at tiltaket innebærer omdisponering av fulldyrka jord til boligformål. I omdisponeringssaken etter jordloven, som ligger vedlagt saken, er det gitt tillatelse til omdisponering av 0,2 daa dyrka jord til boligformål. Ut fra kartskissen, som også er vedlagt saken, ser det dyrka arealet som blir berørt ut til å være en god del større. Videre vurderer vi det slik at både rivingen av den SEFRAK-registrerte bygningen, samt størrelse på og plassering av den nye bygningen vil være noe uheldig for kulturlandskapet.



Vi kan ikke se at det foreligger andre samfunnsinteresser som tilsier at landbruksinteressene må vike. Fylkesmannen som landbruksmyndighet **fraråder** at det åpnes for dispensasjon slik det er omsøkt. Vi ber om å bli holdt orientert om kommunens vedtak, og vil vurdere å påklage et positivt dispensasjonsvedtak.

Klima og miljø

Det er to boliger på gårdstunet i dag. Det er det eldste våningshuset som skal rives. Den omsøkte boligen skal erstatte det eldste våningshuset, men oppføres på egen tomt noen få meter nordøst for det opprinnelige våningshuset. Ny bolig blir liggende ca. 45-50 meter fra strandlinja. Hele gårdstunet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø og innenfor sone 2 i henhold til SPR for differensiert forvaltning i strandsonen.

Sone 2 i henhold til SPR-strandsone er områder der presset på arealene er stort. Hovedregelen er at byggeforbudet skal praktiseres strengt og unngå dispensasjon som f.eks. kan føre til presedens. Oppføring av ny helårsbolig skal vurderes i forhold til retningslinjene slik de bl.a. fremkommer av SPR-strandsone pkt. 6:

- Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning.
- Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Utvidelse av eksisterende bygninger bør dersom dette er mulig skje i retning bort fra sjøen.
- Alternative plasseringsmuligheter skal vurderes før bygging tillates.

Eiendommen ligger i LNF-område i kommuneplanens arealdel hvor det ikke er åpnet for ny boligbebyggelse. Ny bolig lokaliseres også nærmere sjøen enn eksisterende bolig.

Sjø- og strandområdene utenfor er kartlagt som strandeng og strandsump og er en del av en større sammenhengende naturtype fra Kvithyll – Sundsbukta. Naturtypen er klassifisert som viktig, B-verdi i henhold til DN håndbok 13. Naturtypen fortsetter opp i Straumen som er vernet som naturreservat. Slike fjære/gruntvannsområder fungerer og er viktig trekk- og overvintringsplass for vannfugl. Vintertellinger i Straumen viser også det. Deler av området har strandenger av botanisk verdi jf. Naturbase 2020.

En ny lokalisering av bolig nærmere sjøen er uheldig i forhold til naturmangfoldverdiene i strandsonen og i strid med retningslinjene. Med bakgrunn i hensynet til verdiene i 100-metersbeltet langs sjøen **frarådes** at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8 for oppføring av bolig som omsøkt. Dersom kommunen gir tillatelse til tiltakene, ønsker Fylkesmannen å bli underrettet for å vurdere å påklage vedtaket.



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: John Haugen – 74 16 81 95
Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

Kopi til:
Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER