



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Anne Lise Sætre

Arkivsak: 2020/6190

Dato: 02.12.2020

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å kunne fradele boligtomt på eiendommene gbnr. 6/15 og 6/40 som omsøkt.

Avslaget begrunnes med at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Gebyrer

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt separat.

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:

Eiere av gbnr. 6/15 og 6/40 søker om å få fradelt en parsell på om lag 5,8 dekar til boligformål.

Eiendommen omfattes av arealdel til kommunedelplan for Rissa, og området er avsatt til LNF-formål hvor det er bygge- og delingsforbud.

Fylkeskommunen har uttalt seg negativt til saken. De frykter bit- for bit- utbygging og undergraving av gjeldene planer. Deres **faglige råd** er at dispensasjonssøknad avslås.

Flere av avdelingene hos Fylkesmannen har uttalt seg negativt. Klima- og miljøavdelingen **fraråder** at det gis dispensasjon, og vil vurdere å påklage positivt vedtak. Som hovedgrunn anføres at det i denne saken er stor sannsynlighet for at både truede naturtyper og arter kan bli berørt, og at saken derfor må løses gjennom reguleringsplan. I tillegg mener de at en fradeling av en tomt på 5,8 dekar vil gi en svært uheldig presedens.

Kommunen kommer i sin vurdering fram til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunedirektøren fraråder at dispensasjonen innvilges.

Saksutredning

Kommunen har mottatt søknad om fradeling av areal fra eiendommene gnr. 6 og bnr. 15 og 40. Disse arealene som til sammen utgjør 5,8 dekar ønskes fradelt til en boligeiendom.

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

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

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet nabomerknader til tiltaket.

Det ble fradelt tre boligeiendommer (gbnr. 6/20, 6/30 og 6/40) fra eiendommen gbnr. 6/15 i perioden 1954-1972. De to boligeiendommene gbnr. 6/64 og 6/67 er fradelt eiendommen gbnr. 6/15 i nyere tid, henholdsvis i 2009 og 2015.

Eiendommen gbnr. 6/14 og 6/15:

Ifølge gårdskart har eiendommene dette arealgrunnlaget

Fulldyrka jord:	0,0 daa
Beite:	0,0 daa
Produktiv skog:	15,3 daa
Annet markslag:	0,1 daa
Bebygd areal:	1,8 daa

Eiendommen gbnr. 6/40:

Ifølge gårdskart har eiendommen dette arealgrunnlaget

Fulldyrka jord:	0,0 daa
Beite:	0,0 daa
Produktiv skog:	0,1 daa

Annet markslag	0,0 daa
Bebygd areal	2,2 daa

Høringsuttalelser

Saken har vært sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Sametinget til uttalelse.

Fylkeskommunen i Trøndelag mener det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, fordi en slik praksis over tid fører til undergraving av gjeldene arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Trøndelag fylkeskommune gir faglig råd om at kommunen ikke innstiller på dispensasjon som omsøkt.

Statens vegvesen skriver i sin uttalelse at det ikke er vist adkomst til den nye eiendommen. De antar at det skal etableres ny adkomst, og mener at det beste hadde vært en samordning med noen av de eksisterende adkomstene, men ser at dette kan være utfordrende.

Sametinget har ingen vesentlige merknader til søknaden.

Fylkesmannen skriver at dispensasjon er en snever unntaksregel som kun skal benyttes for mindre og kurante enkeltstående tilfeller hvor det ikke er behov for nærmere avklaringer rundt det aktuelle tiltaket. Kravet om utarbeidelse av reguleringsplan som framgår av plan- og bygningsloven § 12-1 foreligger når tiltaket i seg selv eller konsekvensene av tiltaket vil medføre vesentlige endringer i det bestående miljø.

Landbruksavdelinga til Fylkesmannen mener tomta er i stor, og at opplysninger anført i søknaden om at området har lav bonitet, er grunnlendt og steinete ikke samsvarer med data fra skogtaksering i 2017 som viser at arealet er registrert med middels og høy bonitet, og består av blandingsskog. De mener at skogarealer bør beholdes landbruket. I tillegg påpekes at en bør unngå mulig presedensvirkning av å tillate fradeling av en så stor tomt.

Klima og miljøavdelingen skriver at området ligger sørvendt på en rik kalkåre og at det er registrert arter i området som er truet på rødlisten. De viser 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 mener at det i denne saken er stor sannsynlighet for at både truede naturtyper og arter kan bli berørt, og at saken derfor må løses gjennom reguleringsplan. Videre mener de at en fradeling av en tomt på 5,8 dekar vil gi en svært uheldig presedens på grunn av størrelsen. Klima- og miljøavdelinga fraråder at det gis dispensasjon, ber om å holdes orientert i saken og vil vurdere å påklage et positivt vedtak.

Avdeling for samfunnssikkerhet skriver at tomta ligger i et aktsomhetsområde for løsmasseskred. De minner om kravet til sikker byggegrunn jfr. Plan- og bygningsloven § 28-1. Dersom det gis dispensasjon, tilrådes det om at det legges inn vilkår om at tomta kun kan bebygges med en bolig, og at det må gjøres nærmere vurderinger med tanke på grunnforhold og rasfare. Også denne avdelinga til Fylkesmannen råder kommunen til å behandle denne type saker som plansaker.

NVE har ikke gitt uttalelse i saken.

Tiltakshaver og søker er gitt anledning til å kommentere høringsuttalelsene. Høringsuttalelsene i sin helhet og tiltakshavers/søkers tilsvar vedlegges saksframlegget.

Vurdering

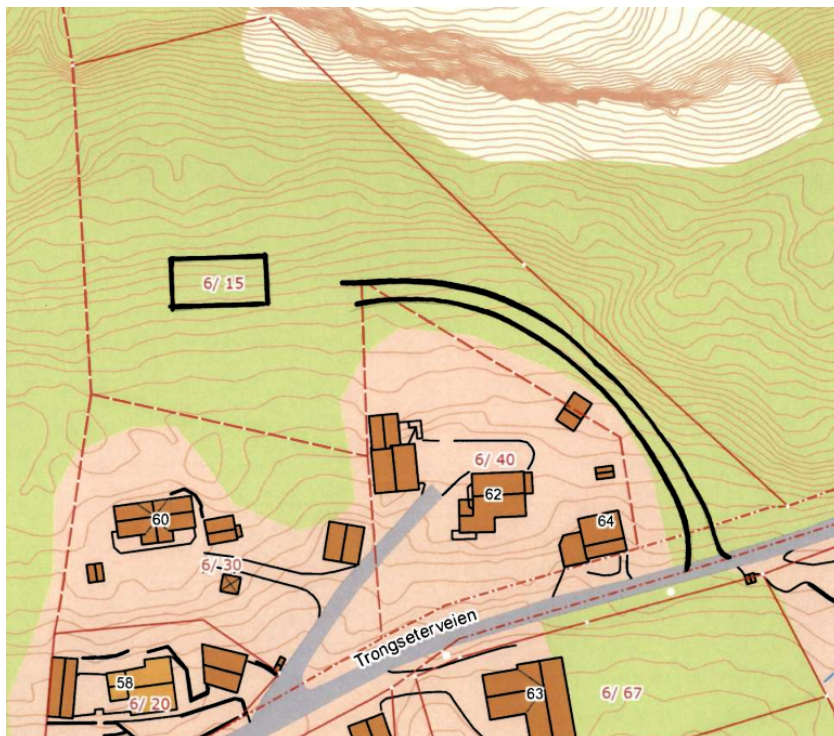
Vann- og avløp:

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 registrert arter i området som er truet på rødlisten. Fylkesmannens klima- og miljøavdeling mener at det er stor sannsynlighet for at både truede naturtyper og arter kan bli berørt av omsøkte tiltak. Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget ikke er tilstrekkelig i saken, og at det burde vært utført en naturtypekartlegging som naturlig følger av en reguleringsprosess.

Naturmangfoldloven § 9 (føre-var-prinsippet)

Når kunnskapsgrunnlaget ikke er tilstrekkelig, kommer føre-var-prinsippet til anvendelse.

Naturmangfoldloven § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Saksbehandler vurderer at omsøkte tiltak kan skape presedens.

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

Prinsippet kan komme til anvendelse, dette vurderes gjennom planprosess.

Naturmangfoldloven §12 (miljømessige teknikker og driftsmetoder)

Prinsippet kan være relevant, dette vurderes gjennom planprosess.

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 uttalt seg negativt, og fylkesmannens miljø- og klimaavdeling **fraråder** dispensasjon. Vurdering etter naturmangfoldloven viser at kunnskapsgrunnlaget ikke anses å være tilstrekkelig, og flere av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12 kommer/kan komme til anvendelse. Selv om eiendommen ikke har stor landbruksmessig verdi, kan tiltaket berøre naturinteresser i vesentlig grad. Etter vurdering kommer man derfor fram til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordi det første vilkåret i dispensasjonsparagrafen (plan- og bygningsloven § 19) ikke er innfridd, kan ikke dispensasjon innvilges. Det andre vilkåret i dispensasjonsparagrafen, at fordelene må være klart større enn ulempene, vurderes derfor ikke.

Kommunedirektørens tilrådning er at saken må løses gjennom planprosess. Det vil være naturlig at også de eksisterende boligeiendommene som er fradelt fra gbnr. 6/15 omfattes av denne prosessen. Dette for å formalisere eksisterende situasjon i plan, men også for å se på området som en helhet, slik at man kommer fram til de beste løsningene for eventuelt nye boligtomter.

Uttalelse fra andre utvalg

JA/NEI

Ungdomsrådet	Nei
Eldrerådet	Nei
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	Nei
Andre råd eller utvalg	Nei

Vedlegg

- 1 Solås Vestre - gbnr. 6/15 - Solås Nordre - gbnr. 6/40 - deling - søknad om deling/rekvisisjon - søknad om dispensasjon
- 2 6/15 - Solås Nordre - gbnr. 6/40 - dispensasjonssøknad
- 3 6/15 - Solås Nordre - gbnr. 6/40 - tegninger
- 4 6/15, 6/40 - kart
- 5 Solås Vestre - gbnr. 6/15 - Solås Nordre - 6/40 - deling - uttalelse fra Fylkeskommunen
- 6 Solås Vestre - gbnr. 6/15 - Solås Nordre - 6/40 - deling - uttalelse fra Vegvesenet
- 7 Solås Vestre - gbnr. 6/15 - Solås Nordre - 6/40 - deling - uttalelse fra Sametinget
- 8 Fylkesmannen fraråder dispensasjon fra kommuneplan - fradeling - gbnr. 6/15 og 6/40
- 9 Solås Vestre og Nordre - gbnr. 6/15 og 6/40 - deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - uttalelse
- 10 Solås Vestre og Nordre - gbnr. 6/15 og 6/40 - deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - merknader