



Indre Fosen kommune
Rådhusveien 13
7100 RISSA

Fylkesmannen fraråder dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av eiendommene - Indre Fosen 6/15 og 6/40

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse.

Bakgrunn

Det søkes om dispensasjon fra LNF-formål i kommunedelplan for Rissa for deling og oppføring av bolig. Kommunedelplanen har bestemmelser om at det ikke tillates deling og bygging til annet formål enn landbruk i LNF-områder.

Dispensasjonsadgangen/plankrav

Hovedregelen er at tiltak skal gjennomføres i tråd med arealplaner. 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. Dette kan eksempelvis være mindre fasadeendringer/terrenginngrep.

Fylkesmannen presiserer at plan- og bygningsloven stiller krav om å utarbeide reguleringsplan for «større bygge- og anleggstiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn», jf. § 12-1. Det er ikke kun størrelsen på tiltaket som utløser dette kravet, men konsekvensene tiltaket kan medføre.

Krav om å utarbeide reguleringsplan foreligger når tiltaket i seg selv eller konsekvensene av tiltaket vil medføre vesentlige endringer i det bestående miljø.

Noe av hensikten med reguleringsplaner er å sikre at alle berørte interesser får en mulighet til å uttale seg, samt at konsekvenser ved tiltaket blir belyst og ivaretatt.



Uttalelse fra fagavdelingene:

Landbruk

Begrunnelse anført for dispensasjonssøknaden er blant annet at tomte som søkes fradelt ligger inntil eksisterende boligtomter og ikke er egnet til landbruksformål. Det står i søknaden at tomte er svært bratt og lite egnet for dyrking/ beite fordi den ligger inneklemt mellom eksisterende boliger og en fjellskrent. Kommunen har opplyst om at fradelingen ikke berører dyrket eller dyrkbar mark. Kommunens foreløpige vurdering er at det ikke er funnet interesser som blir berørt ved en eventuell fradeling. Videre skriver de at arealet ligger mellom eksisterende bebyggelse og områder avsatt til bebyggelse i kommuneplanen.

Tomte er 5,8 daa stor, men ifølge søknaden lite egnet for flere boliger på grunn av sin beskaffenhet. Ifølge søknaden har området svak bonitet, er grunnlendt og steinete. Dette samsvarer ikke med data fra skogtaksering i 2017 som viser at arealet er registrert med middels og høy bonitet, og består av blandingsskog.

Vi mener produktive skogarealer bør forbeholdes landbruket. For gbnr. 6/15 vil det være et lite skogareal, men det grenser til skogarealer på annen eiendom i vest, som det kan være mulig at det drives sammen med.

Vi har **faglig råd** om å ikke innvilge søknaden om dispensasjon. Dersom kommunen likevel velger å dispensere, bør det vurderes å stille vilkår slik at tomte begrenses og deler av den produktive skogen selges som tilleggsareal til tilgrensende landbrukseiendom. På den måten vil man også unngå mulig presedensvirkning av å tillate fradeling av en så stor tomt.

Klima og miljø

Området ligger sørvendt på en rik kalkåre. Flyfotokart viser at det i området er en del løvtrær og registreringer av andre treslag i området indikerer at det finnes edelløvskog her. Videre kan det se ut som om det er innslag av rasmark øverst på den aktuelle eiendommen. De fleste av kalkrike edelløvskognaturtypene er truet på rødlisten for naturtyper. Videre er det registrert arter i området som er truet på rødlisten. Vi vil i den sammenheng vise til forskrift om konsekvensutredninger § 10 som omhandler kriterier for når planer eller tiltak kan få vesentlige virkninger for samfunn og miljø. Videre følger det av plan- og bygningsloven § 12-1 at tiltak som kan få vesentlige virkninger for samfunn og miljø krever reguleringsplan. Dette følges videre opp i lovens formålsparagraf.

Klima- og miljøavdelingen mener at det i denne saken er stor sannsynlighet for at både truede naturtyper og arter kan bli berørt av omsøkte tiltak jf. forskrift om konsekvensutredning § 10, 3. ledd bokstav b og at saken må løses gjennom reguleringsplan. Man vil da få mulighet til å sikre at nødvendige utredninger ifm. saken gjennomføres. Vi mener videre at en fradeling av en tomt på 5,8 daa til boligformål vil gi en svært uheldig presedens. Oversendelsesbrevet opplyser heller ikke om hvor på tomten man ønsker å oppføre bolig.

Etter en samlet vurdering av saken vil Klima- og miljøavdelingen **fraråde** at det gis dispensasjon som omsøkt. Vi ber om å få oversendt kopi av vedtak i saken. Vi vil vurdere å påklage et positivt vedtak.



Samfunnssikkerhet

Tomtene ligger i et aktsomhetsområde for løsmasseskred. Disse kartlagene er kun ment til å vise hvor det potensielt kan gå slike typer skred, og er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord og flomskredfare ved arealplanlegging. Fylkesmannen minner om kravet til sikker byggegrunn i plan- og bygningsloven §28-1. Ved et eventuelt positivt vedtak tilrådes det at det legges inn vilkår om at tomten kun kan bebygges med én enebolig, samt at det må gjøres nærmere vurderinger mtp. grunnforhold og rasfare. Fylkesmannen råder kommunen til å behandle denne typen saker, og særlig tomter av en slik størrelse, som plansaker.

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: Thomas Aarskog – 74 16 80 75
Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87
Samfunnssikkerhet: Lars Petter Løkken – 74 16 81 76

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER