



Åfjord kommune

Øvre Årnes 7

7170 ÅFJORD

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan for oppføring av driftsbygg og leilighetsbygg på Stokkøya - Åfjord 89/4

Fylkesmannen gir **faglig råd** om å vurdere og vektlegge påregnelig konfliktpotensial mellom bo- og landbruksinteressene, samt virkninger for kulturlandskapet ved videre behandling av søknaden. Vi understreker i tillegg behovet for undersøkelser på grunnlag av informasjon om at det omsøkte området ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse.

Bakgrunn

Det søkes om dispensasjon fra formålsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel for riving av eldre låve/fjøs, bygging av redskapshus som erstatning for revet låve samt bygging av et treetasjes leilighetsbygg med tre boenheter. Det fremgår av søknaden at låven søkes revet for å gi plass til omsøkte leilighetsbygg. Kommunen vurderer tiltaket som positivt for utviklingen av Hosen. Her det blitt et svært attraktivt område for turisme, og utleiemulighetene anses som svært gode.

Dispensasjonsadgangen

Fylkesmannen ønsker innledningsvis å presisere at 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 næringsvirksomhet og områder bestemt for landbruksvirksomhet.

Konsekvenser for jordvern er spesielt trukket frem som et område man skal tillegge særlig vekt i en dispensasjonsvurdering.

Landbruk

Fylkesmannen har ingen landbruksfaglige merknader til riving og oppføring av låve/fjøs. Vi er imidlertid opptatt av boligens virkninger for landbruket i området. Av søknaden fremgår det at tiltaket ikke vil berøre dyrka jord, og at området heller ikke har vært i bruk til husdyrhold.



Det bør likevel vurderes om tiltaket kan føre til drifts- og miljømessige ulemper, særlig for tilgrensende landbrukseiendom som har tun like ved. Selv om det er utleie, og ikke fradeling til fritt omsettelige eiendommer, kan etablering av flere nye boenheter her gi et konfliktpotensial mellom bo- og landbruksinteressene. Det fremgår videre at fjellet bak skal dempe landskapsvirkning. Vi mener det også er viktig å vurdere virkningene for kulturlandskapet fra veien mellom bebyggelsen og fjellet samt ut mot sjøen.

Vi ser at dette er et attraktivt område med mye aktivitet. Nettopp derfor er det også viktig at endringer skjer i henhold til overordnet plan, og at man som et minimum vektlegger virkninger for landbruket i vurderingene. Ut fra dette har vi **faglig råd** om å vurdere og vektlegge påregnelig konfliktpotensial mellom bo- og landbruksinteressene, samt virkninger for kulturlandskapet.

Ved å gjennomføre tiltaket som omsøkt kan man få en fragmentering av tunene på to mindre landbrukseiendommer. I slike tilfeller bør ideelt sett landbruksressursene fradeles og selges til nabobruk i drift. Etter det vi forstår er ikke dette aktuelt i dette tilfellet. På generelt grunnlag vil vi likevel anbefale at kommunen vurderer om det er mer hensiktsmessig med en bruksrasjonalisering.

Samfunnssikkerhet

Det aktuelle tiltaket ligger i et område med marine avsetninger. Vi gjør oppmerksom på at i områder under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. Vi viser her til krav til sikkerhet mot skred i *byggteknisk forskrift (TEK17)* kapittel 7, samt til § 28-1 i plan- og bygningsloven som sier at grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Vi vil videre anbefale kommunen å ta kontakt med Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) som skredfaglig myndighet i denne saken. Vi forutsetter videre at NVEs retningslinjer og evt. anbefalinger legges til grunn i behandling av søknaden.



Ved spørsmål til Fylkesmannens uttalelse ta kontakt med den aktuelle saksbehandler i fagavdeling, se oversikt nedenfor.

Med hilsen

Thomas Møller (e.f.)
seniorrådgiver
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: Margrethe Halsan – 73 19 92 73

Samfunnssikkerhet: Lars Petter Løkken – 74 16 81 76

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER