



Åfjord kommune
Øvre Årnes 7
7170 ÅFJORD

Statsforvalteren fraråder dispensasjon fra kommuneplan for fradeling av eiendom til boligformål - Guttelvik Felles - Åfjord 90/252

Statsforvalteren er statens representant i fylket og har flere roller og oppgaver i henhold til plan- og bygningsloven. En viktig oppgave for Statsforvalteren som sektormyndighet, er å gi uttalelser i dispensasjonssaker hvor vi uttaler oss som sektormyndighet innenfor flere fagområder. I tillegg skal Statsforvalteren sikre at kommunale vedtak i plan- og byggesaker er i samsvar med gjeldende lovverk.

Statsforvalteren har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse.

Bakgrunn

Søknaden gjelder fradeling av eiendom for bygging av bolig.

Dispensasjonsadgangen

Arealplanlegging skjer gjennom arealplaner som har gjennomgått en helhetlig vurdering etter en demokratisk prosess hvor berørte parter har hatt en mulighet til å medvirke. Alle tiltak innenfor planområdet skal følge de samme bestemmelsene for å kunne ivareta likebehandling.

Dispensasjon er en snever unntaksregel som kan benyttes i enkeltstående tilfeller som ikke skaper uheldige presedensvirkninger som igjen kan ha som følge at de i praksis setter bestemmelser i plan til side.

Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Vi merker oss søkers vurderinger av at en dispensasjon fra plankravet ikke vil vanskeliggjøre en senere regulering, og at kommunen er positiv til søknaden. Statsforvalteren vil understreke verdien av å vurdere den samlede arealbruken i slike boligfelt gjennom en reguleringsplan, og har derfor **faglig råd** om å avslå dispensasjonen som omsøkt. Dersom kommunen likevel velger å gi dispensasjon, har vi **faglig råd** om at tomte reduseres da den vurderes som forholdsvis romslig. Dette vil også kunne muliggjøre flere enheter i øvrige deler av området.



Klima og miljø

Det er registrert en lokalitet av kystlynghei i området. Denne naturtypen er gitt verdi viktig som betyr at den er en utvalgt naturtype. Kystlynghei er videre truet på rødlisten for naturtyper som sterkt truet (EN). Dette boligfeltet har vært med siden kommuneplanens arealdel i 2009. Kystlyngheien fikk status som utvalgt naturtype i statsråd 7.5.2015, dvs. etter at området var avsatt til bolig i kommunens arealplan. I utgangspunktet bør området tas ut av arealplanen hvis det ikke er planer om å detaljregulere det. Å punktere området gjennom en dispensasjon fra plankrav vil være svært uheldig. Området ligger innenfor en hensynssone for friluftsliv med egne retningslinjer. Den omsøkte tomten grenser opp mot denne hensynssonen. For at man skal ivareta friluftslivet og den utvalgte/truede naturtypen er det helt avgjørende at dette gjøres gjennom en detaljregulering hvor man kan få vurdert helheten innenfor området. Dette inkluderer også atkomstvei og VA-anlegg. Klima- og miljøavdelingen vil derfor **fraråde** at man innvilger dispensasjon som omsøkt og varsler klage på et positivt vedtak. Vi ber derfor om å bli orientert om vedtak i saken og eventuell videre saksgang.

Vi ønsker videre å minne kommunen om bestemmelsene i kommuneplanens arealdel pkt 2.1 – fellesbestemmelser:

«2.1. Plankrav For alle områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel, teknisk infrastruktur samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er det krav om regulering før tiltak jamfør plan- og bygningslovens § 1-6.

.....

Mindre arbeider kan tillates etter ordinær søknadsbehandling der tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel. I områder avsatt til bolig- og fritidsbebyggelse kan tiltak gjennomføres uten reguleringsplan dersom følgende vilkår er innfridd:

- Bebygd tomt på maksimalt 2,0 daa der adkomst er avklart.
- Bygg på én etasje.
- Maksimal utnyttingsgrad: %-BYA=20.
- Tiltaket omfatter ikke nye bruksenheter.
- Tiltaket får ikke vesentlig virkning for miljø og samfunn.»

Klima- og miljøavdelingen mener tiltaket får vesentlig virkning for miljø da fradelingen med atkomstvei vil påvirke en viktig lokalitet av kystlynghei negativt.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Statsforvalteren 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 i bestemmelsene er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Konklusjon

Statsforvalteren fraråder at det gis dispensasjon som omsøkt.
--



Ved spørsmål til Statsforvalterens 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: Margrethe Halsan – 73 19 92 73

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