



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks: 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

14/418

Saksbehandler
Isabell Engvik Lykke
Miljøvernnavdeling

Innvalgstelefon
73 19 92 24

Vår dato
30.04.2014
Deres dato
04.04.2014

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2014/3005-421.3
Deres ref.

Bjugn kommune, Rådhuset
Alf Nebbs gate 2
7160 BJUGN

MOTTATT
- 5 MAI 2014
BJUGN KOMMUNE

Uttalelse - fradeling av boligtomt- dispensasjon kommuneplanens arealdel - Bjugn 77/1

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

Landbruk og bygdeutvikling

Vi slutter oss til kommunens landbruksfaglige vurdering slik den framgår av jordlovvedtak fattet av felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn den 03.04.2014. Vi har ingen merknader til tiltaket.

Miljøvern

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl § 1-8 for bygging av bolig, garasje, næringsvirksomhet og ny vei i LNF-område i strandsonen.

Strandsonen

Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud (plbl § 1-8). Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn.

Fylkesmannen viser også til de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Bjugn kommune er i disse retningslinjene vurdert som en kommune med stort arealpress. I retningslinjene står det at byggeforbudet i strandsonen som hovedregel skal praktiseres strengt.

I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, påpekes det at byggeforbudet i strandsonen i utgangspunktet skal håndheves strengt. Der det likevel er aktuelt med utbygging, skal dette skje etter bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvis tiltak.

Det aktuelle tiltaket

Fylkesmannen påpeker at det er uheldig dersom kommunen åpner for utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan og påpeker at ny bebyggelse bør plasseres i områder avsatt til utbygging. Fylkesmannen viser til at en bit-for-bit utbygging av boliger er uheldig fordi det over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Sumeffekten

av en slik bit-for-bit-utbygging kan ha negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap.

Det søkes om fradeling av tomt på 3 dekar i strandsonen. I tillegg til bolig ønskes det å opprette et verksted for landbruksmaskiner på tomten. Fylkesmannen ser det som uheldig å åpne for slik utbygging i strandsonen. Tiltaket vil bidra til å privatisere området og verkstedsdrift vil også kunne medføre en del støy og trafikk i strandsonen. Fylkesmannen viser til eiendomskart og påpeker at det vil være mulig å finne alternative plasseringer for bolig og næringsvirksomhet på eiendommen 77/1 som er mer egnet enn omsøkte plassering. Fylkesmannen ber kommunen vurdere om ny tomt kan lokaliseres til et mer egnet område.

For å kunne gi dispensasjon til et tiltak må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Fylkesmannen kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner for å gi dispensasjon til omsøkte plassering av bolig og næring. Fylkesmannen fraråder derfor fradeling av tomt som omsøkt.

Konklusjon

Fylkesmannen frarår dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plbl § 1-8 for det omsøkte tiltaket. Dersom kommunen gir tillatelse til tiltakene, ønsker Fylkesmannen å bli underrettet for å vurdere å påklage vedtaket.

Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune som støtter fylkesmannens vurderinger i saken.

Omsøkte boligtomt ligger på en høyde innenfor 100 metersbeltet langs sjø, samt innenfor landbruks-, natur-, og friluftsområde. Høyden med utsikt over Koet er et fint område for friluftsliv og rekreasjon, og bør ivaretas som et fellesgode for de som bor i området rundt.

Omsøkte tomt ligger i tilknytning til Koet, som er et sårbart område og som representerer stor tidsdybde.

Fylkeskommunen viser i den sammenheng til planbeskrivelsen knyttet til kommuneplanens arealdel – vedtatt 2013.

«Fornminner ligger tett i hele området rundt Koet, og landskapet har et uberørt preg. Område er spesielt både i regional og nasjonal sammenheng. Denne helhetlige landskapskvaliteten er det ønskelig å bevare i hele området rundt Koet.»

Vi gjør oppmerksom på at på haugen ved omsøkte tomt er det registrert en gravrøys og fylkeskommunen må beføre området med tanke på automatisk fredete kulturminner, også innenfor omsøkte tomt. Vi ønsker ikke å bruke ressurser på å opplyse dette forholdet på nåværende tidspunkt ettersom vi fraråder omsøkte fradeling, begrunnet nedenfor.

Fylkeskommunens konklusjon

Ut fra landskapshensyn, kulturminner og kulturmiljø, friluftslivinteresser samt bygge og deleforbudet i 100 metersbeltet langs sjø fraråder Sør-Trøndelag fylkeskommune omsøkte fradeling. Dersom kommunen gir tillatelse til tiltakene,

ønsker fylkeskommunen å bli underrettet for å vurdere å påklage vedtaket. Vi vil da måtte utføre de nødvendige arkeologiske undersøkelser før en politisk behandling i Fylkesutvalget.

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.

Med hilsen

Stein-Arne Andreassen (e.f)
miljøverndirektør

Isabell E. Lykke
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:
Sør-Trøndelag fylkeskommune v/ Heidi Flatås HER