



# 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

Saksbehandler  
**Isabell Engvik Lykke**  
Miljøvernavdelingen

Innvalgstelefon  
**73 19 92 24**

Vår dato  
**29.06.2017**  
Deres dato  
**31.05.2017**

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)  
**2017/3988-421.3**  
Deres ref.

Ørland kommune  
Postboks 401  
7129 BREKSTAD

## Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - Ørland 77/11

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

### Landbruk og bygdeutvikling

Ingen merknad.

### Miljøvern

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.

Rådmannen mener foreslått etablering av boligtomt er uheldig, både med tanke på trafiksikkerhet og ut fra landbruksfaglige vurderinger. Rådmannen viser også til at det er mange ledige tomter i boligfeltet på motsatt side av vegen, herunder 7 store eneboligtomter.

Fylkesmannen støtter Rådmannens vurdering. Ørland kommune har en relativt ny kommuneplan. Kommuneplan er et resultat av en prosess hvor kommunen, innbyggerne og regionale og statlige etater har kommet til enighet om omfang og lokalisering av utbyggingsområder. Kommuneplanen er en kontrakt mellom kommunen og regionale myndigheter om arealbruken. Fylkesmannen forholder seg til denne kontrakten og forventer at også kommunen er lojal mot den overordnede og omforente planen.

### Konklusjon

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon som omsøkt.

**Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune** som har følgende vurderinger i saken:

Det søkes om fradeling av boligtomt fra eiendommen 77/11. Omsøkt tomt ligger på en bergknaus som stikker opp ca 32 meter på det høyeste, over det omliggende jordbrukslandskapet. Knausen med utsikt over Bjugn fjorden framstår som et attraktivt nærfriluftsområde.

Å sikre nærfriluftsområdene er viktig sett ut fra et folkehelseperspektiv. Mesteparten av barn og unges fysiske aktivitet skjer på en egenorganisert måte, via leik i nærområde. Det er et viktig mål at hele befolkningen får gode muligheter for friluftsliv der de bor, og at det tilrettelegges og stimuleres til bruk av naturen.

Boligtomten oppe på knausen er avsatt til Landbruk -Natur og Friluft-formål, og slik ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og kommunestyrets vedtak er bindende for nye tiltak eller utvidelser av eksisterende tiltak, som blant annet opprettelse og endring av eiendom. Tiltak må ikke være i strid med planens formål eller generelle bestemmelser. Kommuneplanen er underlagt en omfattende beslutningsprosess der så vel offentlige som private interesser har hatt muligheten til å delta. På denne bakgrunnen skal kommunens adgang til å innvilge dispensasjon være avgrenset, ettersom det vil undergrave de intensjoner som ligger til grunn for planen og svekke forutsigbarheten. Enkeltvis dispensasjonsvedtak hindrer en helhetlig vurdering av områdets bruk og hensiktsmessighet i forhold til arealbrukskategoriene.

Det opplyses at grunneier ønsker å oppføre ny egen bolig på den omsøkte tomten. En fradeling som omsøkt er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. I LNF-områder tillates kun nødvendig bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring. En fradeling vil gjøre tomten fritt omsettelig og vil ikke lengre være en del av landbrukseieendommen. En fradeling og oppføring av bolig som omsøkt vil privatisere store deler av knausen, og slik framstå som et hinder for friluftsliv og ferdsel på knausen. En forstår at det høyeste punktet gir den beste utsikten, men opplevelsesverdien av kulturlandskapet og allmennhetens muligheter for ferdsel endres vesentlig om knausen bebygges. En opparbeiding av adkomstvei og annen teknisk infrastruktur gjennom jordbruksområde og opp til toppen, vil medføre sår i landskapet.

Den europeiske landskapskonvensjonen, som trådte i kraft 1.mars 2004, innebærer at Norge forplikter seg til å vektlegge og ta hensyn til landskapet i all planlegging. Dette vil være et særlig viktig hensyn da bygg ofte legges i særlig verdifulle eller eksponerte landskap.

Når det gjelder forholdet til fylkesvegen viser vi til Statens vegvesens vurderinger i saken. Vegvesenet er fylkeskommunens faginstans i saker som berører fylkesveger.

Det er i nærområdet, på andre siden av fylkesvegen godkjent et nytt boligfelt. Innenfor boligfeltet er det tilrettelagt for bl. annet 7 store eneboligtomter (fra 1-2 dekar). Flere av eneboligtomtene er ledig. Fylkeskommunen forventer at Ørland kommune styrer boligbyggingen til områder avsatt til formålet.

Fylkeskommunen har tidligere oversendt Ørland kommune kart med prognoseområder for kulturminner skjult under markoverflaten. Omsøkte tomt ligger innenfor prognoseområdet. Fylkeskommunen må befare området før en eventuell realisering av tiltaket.

### **Konklusjon**

Ut fra overnevnte vil fylkeskommunen på det sterkeste fraråde omsøkte tiltak, og forventer at kommunen styrer boligbebyggelsen til områder avsatt til formålet. Før en eventuell realisering må området befares med tanke på automatisk fredete kulturminner.

### **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 Lykke  
rådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kopi:  
Sør-Trøndelag fylkeskommune v/ Heidi Flatås      HER