



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
Miljøvernnavdelingen

Innvalgstelefon
73 19 92 24

Vår dato
25.01.2017
Deres dato
03.01.2017

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2017/115-421.4
Deres ref.
2017/1632/41/193

Roan kommune

7180 ROAN

Uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan for Bessaker - fradeling av eiendom til fritidseiendom - Roan 41/193

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

Landbruk og bygdeutvikling

Ingen merknad.

Miljøvern

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for Bessaker og pbl § 1-8 for fradeling av tomt til fritidsbolig i strandkanten, i et område avsatt til «jordbruk - område for jord- og skogbruk». Kommunen påpeker at det ikke foreligger bestemmelser til området «jordbruk» i reguleringsplanen. Fylkesmannen går ut i fra at et slikt formål ikke innebærer utbygging av boliger og fritidsboliger, jf. «Landbruk» under formålet LNF, når dette ikke er spesifisert.

Strandsonen

Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud (jf 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 til Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, hvor det påpekes 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.

Bit-for-bit utbygging

Fylkesmannen mener også at det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, fordi en slik praksis over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. En 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.

Fylkesmannen påpeker at sumeffekten av en bit-for-bit-utbygging kan ha negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap.

Det omsøkte tiltaket

Det argumenteres med at det like ved den omsøkte tomten er bygd et næringsbygg. I noen saker hvor andre samfunnshensyn gjør seg gjeldende, og disse totalt sett veier tyngre enn hensynene bak byggeforbudet i strandsonen kan det være aktuelt med dispensasjon. For eksempel kan utbygging av sjørettede industri- og næringsarealer ha så store samfunnsmessige interesser at de veier tyngre enn de allmenne hensynene som ligger bak byggeforbudet i strandsonen. Fritidsboliger har i motsetning til næringsbygg liten samfunnsnytte og vil medføre en privatisering av området.

Området ligger også helt i grensen til et friluftsområde. Fylkesmannen er av den oppfatning at en privat hytte her vil være uheldig for friluftsområdet med den privatiseringen som en hytte medfører. Oppføring av hytte fører ofte også med seg ønsket om tilrettelegging som veiadkomst, båtadkomst, naust, avløpsløsning etc. Dette vil også bidra til å privatisere området ytterligere.

Fylkesmannen påpeker at en fradeling og oppføring av hytte her vil kunne skape presedens for lignende saker i fremtiden.

Strandsonevernet skal i første rekke ivareta allmennhetens friluftsinnteresser, begrense de visuelle virkningene av inngrep i landskapet og sørge for opprettholdelse av det spesielle biologisk mangfoldet i dette sårbare området. For å kunne gi dispensasjon må det foreligge grunner for tiltaket som totalt sett veier tyngre enn strandsonevernet. Fylkesmannen kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner for å gi dispensasjon til omsøkte tiltak.

Utbygging av ny hytte i strandsonen vil være i strid med reguleringsplan for Bessaker og pbl § 1-8.

Konklusjon

Fylkesmannen viser til det ovenfornevnte og fraråder at det gis dispensasjon til omsøkte tiltak. Dersom kommunen likevel gir tillatelse til tiltaket ønsker Fylkesmannen å bli underrettet for å vurdere å påklage vedtaket.

Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Gjenbygging langs sjø og vassdrag er et tiltagende problem i Sør-Trøndelag. For å sikre at framtidige generasjoner skal sikres almen adkomst til disse godene, bør man unngå fradelinger innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for Bessaker og pbl § 1-8 for fradeling av tomt til fritidsbolig i strandkanten. Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud (jf pbl § 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.

Området ligger helt i grensen til et friluftsområde. Fylkeskommunen mener at en privat hytte her vil være uheldig for friluftsområdet med den privatiseringen som

en hytte medfører. Oppføring av hytte fører ofte også med seg ønsket om tilrettelegging som veiadkomst, båtadkomst, naust, avløpsløsning etc. Dette vil bidra til å privatisere området ytterligere.

For å kunne gi dispensasjon må det foreligge grunner for tiltaket som totalt sett veier tyngre enn strandsonevernet. Fylkeskommunen kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner for å gi dispensasjon til omsøkte tiltak.

Ut fra ovenfornevnte fraråder Sør-Trøndelag fylkeskommune at det gis dispensasjon til omsøkte tiltak. Dersom kommunen likevel gir tillatelse til tiltaket ønsker fylkeskommunen å bli underrettet for å vurdere å påklage vedtaket. En eventuell påklaging vil bli politisk behandlet 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 Lykke
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:
Sør-Trøndelag fylkeskommune v/ Heidi Flatås HER