



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
17.02.2017
Deres dato
24.01.2017

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2017/839-421.3
Deres ref.

Roan kommune

7180 ROAN

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av fulldyrket jord til boligformål - Roan 46/16

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

Landbruk og bygdeutvikling

Fylkesmannen har forståelse for ønsket om fradeling av boligtomt dersom dette kan generere bosetting og aktivitet i området. Vi er imidlertid skeptisk ut fra jordvern hensynet til fradeling av drøyt 4 dekar fulldyrket jord til dette formålet. Vi vil derfor frarå dispensasjon i dette tilfellet, og ber om å bli holdt orientert om kommunens videre behandling av saken.

Miljøvern

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra pbl § 1-8 for fradeling av tomt og oppføring av bolig.

Strandsone

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.

Utbygging i områder som ikke er avsatt til formålet

Fylkesmannen mener 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.

Bolig- areal- og transportplanlegging

Målet med de statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging er at: «*utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder, reduserer transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.*» og at «*planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse ...*». For å legge til rette for å oppnå dette må det legges vekt på høy arealutnyttelse og fortetting i by og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter.

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

Slik det legges opp til i de nye retningslinjene er det viktig å se utbyggingen av nye boliger i sammenheng med behovet for infrastruktur. Det omsøkte tiltaket ligger i et område avsatt til LNF i strandsonen. Tiltaket ligger ikke i nærheten av offentlige servicefunksjoner og det finnes ikke gang- og sykkelvei her.

En fradeling og oppføring av bolig i dette området vil derfor være uheldig i forhold til SPR for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging. Det vil bidra til å undergrave gjeldene arealplaner og være i strid med pbl § 1-8.

Fylkesmannen fraråder derfor at det gis tillatelse til fradeling og oppføring av bolig som omsøkt. Dersom kommunen likevel gir tillatelse til tiltaket forutsetter Fylkesmannen at boligen trekkes lengst mulig vekk fra strandsonen.

Generelt

Ved etablering av nye boliger er det viktig at de framtidige beboerne får god bokvalitet og helsefremmende livsbetingelser. Dette kan ikke vurderes fullt ut fra beskrivelsene som er gitt i saken. Kommunen må derfor selv gjøre vurderingen. Faktorer å legge vekt på kan være tilgangen til sosiale møteplasser og anlegg for idrettsaktivitet, samt om det er mulig på en trafiksikker måte å komme seg til disse også for myke trafikanter. Det er også viktig å vurdere skoleveien og mulighetene for barns lek og aktivitet i nærområdet.

Reindrift

Ingen merknad.

Konklusjon

Fylkesmannen viser til det ovenfornevnte og fraråder at det gis tillatelse til det omsøkte tiltaket. Dersom kommunen likevel gir tillatelse til tiltaket forutsetter Fylkesmannens miljøvernavdeling at boligen trekkes lengst mulig vekk fra strandsonen. Fylkesmannens landbruksavdeling ber om å bli orientert om kommunens videre behandling av saken.

Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune. Det søkes om fradeling av 4,3 daa boligtomt fra eiendommen 46/16. Normalt bør en boligtomt ikke overstige 2 daa. Dette med tanke på kommunens framtidige arealbehov. Ut fra de interesser vi skal ivareta har vi ikke merknader til omsøkte fradeling.

Så vidt vi kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer vi det til å være relativt liten risiko for at tiltaket vil komme i konflikt med slike. Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

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