



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
03.04.2017
Deres dato
06.03.2017

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2017/843-421.3
Deres ref.

Roan kommune

7180 ROAN

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av to fritidsboligtomter i strandsonen - Roan 42/2

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 kommuneplanens arealdel og pbl § 1-8 for fradeling av to tomter til fritidsbolig i et område avsatt til LNF i strandsonen på Børøya. Øya er fra før ubebygget bortsett fra et småbruk.

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. Fylkesmannen påpeker at en bit-for-bit utbygging av strandsonen er uheldig fordi det over tid fører til undergraving av vedtatte arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi.

Fylkesmannen viser også til de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Roan kommune er i disse retningslinjene vurdert som en kommune med mindre press i strandsonen. Retningslinjene åpner for at det kan etableres nye bygg i områder som allerede er bebygget.

Dispensasjoner bør derimot ikke gis i tilfeller hvor det omsøkte tiltaket medfører inngrep i ubebygde områder og hvor dispensasjonen bidrar til en uthuling av en helhetlig strategi. Utbygging av nye hytter i strandsonen på Børøya vil således være i strid med kommuneplanens arealdel og pbl § 1-8.

Fylkesmannen er av den oppfatning at omsøkte tiltak vil privatisere strandsonen og være til hinder for allmennhetens fri ferdsel. Vi kan heller ikke se at det foreligger tungtveiende grunner til å gi dispensasjon til tiltaket. Fylkesmannen

påpeker at fradelinger som omsøkt også vil skape en uheldig presedens for lignende saker i fremtiden.

Fylkesmannen fraråder med bakgrunn i det ovenfornevnte 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.

Samfunnssikkerhet

Ingen merknad.

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. Det søkes om fradeling av to hyttetomter på Børøya. Området er avsatt til LNF-formål og ligger i sin helhet i 100-metersbeltet langs sjø. 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. Strandsonen bør være et natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle.

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.

Etter plan- og bygningsloven § 1-8 er det i utgangspunktet et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet gjelder ikke der det er fastsatt en annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. I 100-metersbeltet skal det ved en eventuell utarbeidelse av kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Spørsmål om bygging i 100-metersbeltet langs sjøen skal dessuten vurderes etter de prinsipper og hensyn som framgår av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, vedtatt ved kgl. res. 25. mars 2011.

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen innenfor rammen av plan- og bygningsloven. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I retningslinjene framgår det at strandsonen skal vurderes helhetlig og langsiktig gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven.

Fylkeskommunen er opptatt av et differensiert strandsonevern, hvor de lokale forhold kan tillegges vekt. Dette betinger imidlertid at kommuneplanen brukes til en helhetlig drøfting av hvilke områder som kan bebygges og ikke. På denne måten kan de ulike områdene sees i sammenheng med hverandre. Slik blir

kommuneplanen en omforent avtale mellom lokale og regionale aktører. En behandling av enkeltsaker uten å se dem i et helhetlig perspektiv er etter vår mening ikke i tråd med tankene om et differensiert strandsonevern.

Ut fra overnevnte fraråder Sør-Trøndelag fylkeskommune omsøkte fradelinger. Om kommunen innstiller på positivt vedtak, vil fylkeskommunen ha vedtaket oversendt for å vurdere en påklaging.

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