



Roan kommune
Roan kommune

Jan Ivar Groven Strøm
Roansveien 1737
7194 Brandsfjord

Deres ref.

Vår ref.
1133/2019/5019/54/9/6PSO

Dato
21.02.2019

Saksnr: 5/19

MELDING OM VEDTAK PS 5/19 - 5019/54/9 ANNE TURID OG JAN IVAR STRØM - FRADELING AV GRUNNEIENDOM - BOLIGHUS

Hovedutvalget for teknisk, landbruk og miljø behandlet overnevnte sak i møte 14.02.2019, sak 5/19, der følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø gir ikke tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom på ca. 2,5 daa til boligformål på gnr. 54/9 som omsøkt.

Begrunnelse:

Det vises til uttalelsene og vurderingene fra Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag Fylkeskommune. Man finner heller ingen vektige hensyn til å gi dispensasjon.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Saken følger vedlagt.

Med hilsen

Iren Aronsen Viken
konsulent

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse
Besøksadressen
Bankgiro

Telefon
E-post
Internett

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
5/19	Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø	14.02.2019

Saksbehandler: Paul Arne Sørgård

5019/54/9 ANNE TURID OG JAN IVAR STRØM - FRADELING AV GRUNNEIENDOM - BOLIGHUS**Vedlegg**

- 1 Situasjonskart 1:1500
- 2 Oversiktskart
- 3 Begrunnelse for søknad om dispensasjon
- 4 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, fradeling av grunneiendom 54/9
- 5 Fylkesmannen fraråder - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av grunneiendom - Roan 54/9

Sakens bakgrunn og innhold:

Roan kommune mottok søknad fra Anne Turid og Jan Ivar Strøm, datert 08.11.18, om fradeling av en ubebyggt parsell fra gnr 54/9. Det dreier seg om fradeling av ca. 2 500m² til boligformål. Omsøkt parsell ligger på fulldyrka jord som i dag drives av Heidi Aspeggen. Det søkes om å fradele boligtomt til barn, som skal med tiden ta over gården.

Planstatus:

Parsellen ligger i område som i gjeldende kommuneplan har status LNF(R).

Nabovarsel/høringer:

Saken ble sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Heidi Aspeggen som har leieavtale på jordbruksjorda omsøkt parsell ligger på.

I uttalelsen til Fylkesmannen heter det; «*Fylkesmannen mener det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan. En slik praksis vil over tid føre til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. 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.*

Tiltakshaver ønsker også å bygge adkomstvei langs Kvernelva opp mot boligtomten. I kommuneplanens arealdel tillates ikke byggetiltak innenfor 20 meter fra bekker og elver. Utbyggingspresset langs enkelte vann og vassdrag kan være like stort som i strandsonen langs sjøen, samtidig som det ofte er store friluftsliv-, natur- og kulturlandskapsinteresser knyttet til disse områdene. Norske vassdrag er en verdifull ressurs. Innsjøer, tjern, elver og bekker er viktige landskapselement samtidig som det gir grunnlag for et rikt plante- og dyreliv.

Ut ifra vedlagt kart vil adkomstveien gå helt i kant med elva, noe som tilsier at kantskogen vil bli fjernet. Vi viser til vannressurslovens § 11. som sier at langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Bakgrunnen for bestemmelsen om kantskog langs vassdrag er den store betydningen kantskogen har for det biologiske mangfoldet, landskapsbildet og som «filter» i forhold til avrenning av næringssalter og forurensing fra landbruksvirksomhet mm.»

I uttalelsen fra fylkeskommunen heter det; «Det søkes dispensasjon fra LNF-R-formålet i kommuneplanens arealdel for fradeling av 2,5 daa tomt til boligformål.

Det er uheldig dersom det åpnes for utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan. Vi vil derfor påpeke at ny bebyggelse bør plasseres i områder avsatt til utbygging. Fylkeskommunen viser til at en bit-for-bit utbygging 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.

Omsøkte boligtomt samt adkomstvei vil gi negative konsekvenser for landbruket og for vannmiljøet i Straumselva nedre – vannforekomst-id 136-23-R. Ved tiltak som berører vannforekomster, skal konsekvensene av tiltaket på vannmiljø vurderes mot miljømålene i regional vannforvaltningsplan, samt vilkårene i vannforskriften § 12.

En adkomstvei langs elvebredden tilsier at eksisterende kantvegetasjon må fjernes. Etter Vannressurslovens inntreden i 2001 er det stilt strengere krav til hogst i kantskogen. «Langs bredden av alle vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.»

Det er ikke innkommet merknader fra Heidi Aspeggen.

Vurdering av dispensasjonssøknad:

For at dispensasjon kan gis er det et vilkår at hensynene det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt» jf. Pbl. § 19-2, 1 ledd. Vilkåret «vesentlig tilsidesatt» er et strengt vilkår. Terskelen for at et hensyn er vesentlig tilsidesatt anses som høy.

En fradeling av 2,5 daa til boligformål vil danne presedens for slike fradelinger. Dette vil trolig føre til flere fradelinger av boligeiendommer på fulldyrka jord, noe som vil være lite hensiktsmessig for kommunen.

I kommuneplanens arealdel *Planbestemmelser og retningslinjer 2015* står det at det tillates boligtomter med størrelse inntil 2 daa, denne fradelingen er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel.

Søker trekker frem punkt 5.8 i kommuneplanens arealdel 2015; «*Roan kommune ønsker økt boligbygging fordi dette vil styrke Roan som lokalsamfunn. Kommunen vil se positivt på søknader om dispensasjon for boligformål tilknyttet eksisterende grendasamfunn*».

I samme avsnitt følger; «*forutsatt at det ikke berører vesentlige sektorinteresser (f.eks landbruk, naturmangfold...)*».

Søkers forslag til adkomstvei er langs bekken og opp mot omsøkt boligtomt, dette området består av stein og er ikke dyrket mark.

I fylkeskommunens uttalelse heter det; «*Etter Vannressurslovens inntreden i 2001 er det stilt strengere krav til hogst i kantskogen. «Langs bredder av alle vassdrag med årsikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.*» Selv om det ikke er et vegetasjonsbelte mellom jordbruksjord og bekken, er fremdeles et krav om naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.

Den videre vurderingen er om fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering vil være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon, jf. Pbl. § 19-2, 2 ledd. Dette innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Etter en helhetsvurdering hvor ulike hensyn er blitt veid opp mot hverandre er det klart at det ikke foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Vurdering etter Naturmangfoldloven (Nml):

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for fradeling.

Kunnskapsgrunnlaget (Jfr. § 8) vurderes i dette tilfellet å være tilstrekkelig for å belyse de hensyn som skal vurderes. Bruk av føre-var-prinsippet (jfr. § 9) er dermed ikke relevant. Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes å være liten (jfr. § 10).

Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må bære kostnadene (jfr. § 11)

Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet krever særlige tiltak (jfr. § 12)

Saksbehandler finner at tiltaket ikke er i strid med prinsippene i Nml §§ 8-12.

Vurdering etter Jordloven:

Omsøkt parsell består av fulldyrka jord. Bestemmelsene i *Jordloven* § 12 lyder slik; «*Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.*»

Ved revidering av *Jordloven* § 12, som trådte i kraft fra 01.07.2013 ble delingsforbudet endret til at: *Deling av eigedom som er nytta til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet* (avgjørelsen er delegert til kommunen). Av lovteksten fremgår videre at det ved avgjørelse skal legges vekt på om 1) delingen legger til rette for en tjenelig og variert

bruksstruktur, 2) om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og 3) om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan videre tas hensyn til bosettingen i området.

1. Delingen vil ikke legge til rette for en tjenelig og variert bruksstruktur.
2. Det er ikke en driftsmessig god løsning at en deler fra fulldyrka jord til boligformål.
3. Delingen vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Da man mister fulldyrka jord og arronderingen på jordstykket for øvrig vil bli dårligere.

Det er saksbehandlers vurdering at en deling som omsøkt vil ha negative innvirkninger på de forhold som er nevnt under pkt. 1)-3) ovenfor.

Saksbehandler ser at bestemmelsene i Jordloven er til hinder for omsøkt fradeling.

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø gir ikke tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom på ca. 2,5 daa til boligformål på gnr. 54/9 som omsøkt.

Begrunnelse:

Det vises til uttalelsene og vurderingene fra Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag Fylkeskommune. Man finner heller ingen vektige hensyn til å gi dispensasjon.

Saksprotokoll i Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø - 14.02.2019

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø gir ikke tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom på ca. 2,5 daa til boligformål på gnr. 54/9 som omsøkt.

Begrunnelse:

Det vises til uttalelsene og vurderingene fra Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag Fylkeskommune. Man finner heller ingen vektige hensyn til å gi dispensasjon.