



Skaun kommune
Postboks 74
7358 BØRSA

Statsforvalteren fraråder dispensasjon fra kommuneplan for fradeling til boligformål - Mjølhus på Jåren - Skaun 93/1

Statsforvalteren er statens representant i fylket og har flere roller og oppgaver i henhold til plan- og bygningsloven. En viktig oppgave for Statsforvalteren som sektormyndighet, er å gi uttalelser i dispensasjonssaker hvor vi uttaler oss som sektormyndighet innenfor flere fagområder. I tillegg skal Statsforvalteren sikre at kommunale vedtak i plan- og byggesaker er i samsvar med gjeldende lovverk.

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

Bakgrunn

Det søkes dispensasjon for fradeling av en tomt på 1 daa fra landbrukseiendommen gnr. 93, bnr. 1. Omsøkte tomt er i overordna plan avsatt til LNF.

Dispensasjonsadgangen

Arealdisponering i hovedsak skal skje i henhold til plan. Det skal ikke være kurant å dispensere fra plan. Årsaken til dette er at en plan er utarbeidet etter en helhetlig prosess hvor man har vurdert en overordnet og langsiktig plan for blant annet bosetting i forhold til infrastruktur og kommunale tjenester samt områder bestemt for landbruksvirksomhet.

Konsekvenser for jordvern er spesielt trukket frem som et område man skal tillegge særlig vekt i en dispensasjonsvurdering.

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at dispensasjon for fradeling av eiendom ikke endrer formålet for den fradelte eiendommen. Det må derfor søkes særskilt dispensasjon for alle videre tiltak som ikke er i tråd med formålsbestemmelsen LNFR - som blant annet bolighus og adkomstveg.



I vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt, jf. pbl. § 19-2. Vi viser i den forbindelse til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging hvor planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Kommunen skal i sitt vedtak vise hvordan retningslinjene er vurdert.

Det er derfor viktig at kommunen påser at nye boliger plasseres der det er mulig å ferdes trafiksikkert uten at man er avhengig av bil når spesielt barn og unge skal besøke venner eller oppsøke fritidsaktiviteter.

Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Tomta er tenkt plassert ca. 50 meter vest for driftsbygningen, på et areal registrert som produktiv skog og innmarksbeite. Det skal i tillegg etableres ny veg opp til tomta. Denne vegen vil skjære gjennom innmarksbeitet.

Vi støtter kommunedirektøren og den landbruksfaglige vurderingen om at en fritt omsettelig boligtomt midt inne i et beiteområde, og som ligger så tett opp mot driftsbygningen, vil være uheldig. Dette vil kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdrifta. Videre inngår innmarksbeite i definisjonen for dyrka mark, og vi minner i den forbindelse om at jordvernet nylig er innskjerpet gjennom ny Nasjonal jordvernstrategi, med målsetting om maksimum årlig omdisponering av dyrka jord på 3000 daa årlig. Målet skal være nådd innen 2025. Jordvernet er spesielt trukket frem som et område man skal tillegge særlig vekt på i en dispensasjonsvurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 tredje ledd.

Med bakgrunn i jordvern og potensielle drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdrifta **fraråder** Statsforvalteren som landbruksmyndighet at det gis dispensasjon til tiltaket som omsøkt. Vi ber om å få oversendt vedtaket så snart det er fattet, og vil vurdere å påklage et positivt dispensasjonsvedtak.

Klima og miljø

Området er avsatt i kommuneplanen til LNF (R) – areal. Det er uheldig dersom kommunen tillater enkeltvis fradeling og utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan eller gjennom reguleringsplan. Det er område avsatt til ny boligbygging i kommuneplanen i nærheten.

Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet viser videre til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP). Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter.



Fradeling av areal til boligtomt som omsøkt vil etter vår vurdering være uheldig i forhold til SPR-BATP, og vil samtidig bidra til å undergrave gjeldende arealplan. Enkeltvise fradelinger fører til utbygging uten styring og uten forutsigbarhet for andre som forholder seg til vedtatte planer. Foreløpige vurderinger gjort av kommunen er gode.

På grunnlag av ovennevnte gir vi et **faglig råd** om at kommunen avslår dispensasjon som omsøkt.

Det er i naturbase eller artsdatakart ikke funnet registreringer av biologisk mangfold-verdier av nasjonal eller regional verdi. Vi minner om at kommunen selv har ansvar for å ta lokale miljøhensyn.

Konklusjon

Statsforvalteren **fraråder** dispensasjon som omsøkt, se uttalelsen over. Vi ber om å få tilsendt vedtaket for å vurdere påklage.

Ved spørsmål til Statsforvalterens uttalelse, ta kontakt med den aktuelle saksbehandler i fagavdeling, se oversikt nedenfor.

Med hilsen

Trude Mathisen (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Anne Waagø-Hansen
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:
Klima og miljø: Kjersti Dalen Stæhli – 73 19 92 18
Landbruk: Anna Dybwad Alstad – 74 16 84 35

Kopi til:
Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER