



Frosta kommune
Alstad
7633 FROSTA

Vår dato: 16.4.2018
Vår ref.: 2018/8731

Deres dato: 27.3.2018
Deres ref.: 2017/2427-16

Uttalelse - Dispensasjon fra reguleringsplan - fradeling av 2 hyttetomter i Småland - Frosta - 34/1

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

Landbruk

Landbruksavdelingen har ut fra nasjonale og viktige regionale landbruksinteresser ingen merknader til saken.

Samfunnssikkerhet

Det aktuelle tiltaket ligger i et område med marine avsetninger. Vi gjør oppmerksom på at for områder under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. Vi viser her til krav til sikkerhet mot skred i byggt teknisk forskrift (TEK17 kapittel 7), samt til § 28-1 i plan- og bygningsloven som sier at grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Hva som anses som tilstrekkelig sikkerhet vurderes på bakgrunn av formålet med tiltaket.

Videre viser vi til NVE, sektormyndighet på skred og flom, og anbefaler at deres retningslinjer blir hensyntatt i behandling av søknaden.

Klima og miljø

I saker som omhandler tiltak i 100-metersbeltet langs sjø (PBL § 1-8) skal dispensasjoner vurderes i forhold til hensynet som ligger til grunn for forbudet:

- Interesser knyttet til natur- og kulturmiljø, herunder biologisk mangfold
- Friluftsliv – og rekreasjonsinteresser
- Landskapsverdier og andre allmenne interesser

Vi har benyttet oss av tilgjengelig kart, flyfoto (ortofoto), skråfoto, naturbase og artskart ved vurdering av saken. Videre deltok vi på befaring i området sammen med Frosta kommune 17.1.2018.

De omsøkte tomtene ligger i tilknytning til eksisterende vei gjennom området, med grense mellom ca. 15 og vel 30 meter fra sjøen. De ligger bak to eksisterende hytter som ligger ved sjøkanten, og på en hylle i terrenget, i følge kommunen ca. 15 meter høyere enn de eksisterende hyttene. Tomtene er i følge kart på ca. 1,3 – 1,4 dekar.

Begge tomtene omfatter deler av område registrert i naturbasen som naturtype «Rikt strandberg», ID BN00019527, verdsatt som «svært viktig» (A-verdi). Området er i følge beskrivelsen i Naturbasen svært artsrikt, og vil kunne inneha rødlistede arter. I følge kommunen er det lagt inn en byggegrense på de to nye tomtene, slik at de ikke vil få innkikk til de eksisterende hyttene, samt for å sikre at en bevarer det registrerte naturmangfoldet i skrenten mellom de eksisterende hyttene og de to nye hyttene.

Vurdering

Forbudet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø er klargjort og strammet inn i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008. Som en følge av dette er plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen innskjerpet, jf. bl.a. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen (SPR) fastsatt 25.3.2011. Her er Frosta kommune definert som område der presset på arealene er stort. I retningslinjene er det presisert at kommunene skal avklare sin arealbruk i strandsonen gjennom planleggingen, først og fremst kommuneplanen.

De to omsøkte tomtene ligger bak to eksisterende fritidsboliger i forhold til sjøen, og vil derved i liten grad endre situasjonen med hensyn til allmennhetens tilgang til sjøen. En betydelig del av de omsøkte tomtene ligger imidlertid innenfor naturtype «Strandberg» med A-verdi. Selv om en legger inn en byggegrense mot naturtypen, vil det være vanskelig å sikre seg mot en bruk av arealet som vil kunne medføre en reduksjon av det biologiske mangfoldet. Vegetasjonen på strandberg er bl.a. sårbar for slitasje gjennom økt ferdsel. Registreringen av naturtypen er relativt gammel, og det er en viss sannsynlighet for at en ny kartlegging her vil kunne påvist arter på rødlista (sårbare eller truede). Et bedre kunnskapsgrunnlag ville gitt et mer forsvarlig grunnlag å vurdere tiltakene ut fra prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

De omsøkte tomtene ligger innenfor reguleringsplan for Kransarvika, som åpner for bl.a. fritidsbebyggelse i området. En fortetting av eksisterende reguleringsplaner vurderes som positivt framfor å etablere nye områder for utbygging. Tomtene er imidlertid relativt store. En fortetting gjennom en revidering av eksisterende reguleringsplan vil gi mulighet for å vurdere en mer arealeffektiv bruk av området enn ved en dispensasjonsbehandling. En reguleringsplanprosess vil også i større grad kunne ivareta de biologiske kvalitetene som ligger i området, ved f.eks. å avsette den

registrerte naturtypen som hensynssone eller naturområde. Ved en revidering av planen vil videre allmennhetens tilgang til strandsona kunne sikres ved å regulere inn adkomstveier til sjøen.

Konklusjon

For å sikre ivaretagelse av det biologiske mangfoldet knyttet til naturtypen, vil Fylkesmannen gi faglig råd om å avslå dispensasjon for fradeling av tomtene slik den nå foreligger. En fradeling av nye fritidsboligtomter i området bør etter vår vurdering skje gjennom en revidering av reguleringsplanen for Kransarvika. Det vil både gi mulighet for å vurdere en mer arealeffektiv bruk av området, og sikre de andre interessene knyttet til området, som naturmangfold, landskap og allmennhetens tilgang til sjøen.

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

Bjørnar Wiseth (e.f.)
direktør
Klima- og miljøavdelingen

Maia Vardenær
Seniorrådgiver
Klima- og miljøavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Saksbehandlere:
Klima og miljø: Maia Vardenær – 74 16 81 86
Landbruk: Vegard Wist – 74 16 80 81
Samfunnssikkerhet: Kaja Kristensen – 73 19 91 69

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER