



DET KONGELIGE  
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Statsforvalteren i Trøndelag  
Postboks 2600  
7734 STEINKJER

Deres ref  
2020/6960

Vår ref  
22/802-3

Dato  
16. mai 2022

## Indre Fosen kommune - innsigelse til områderegulering for Rissa sentrum

Kommunal- og distriktsdepartementet godkjenner områderegulering for Rissa sentrum i Indre Fosen kommune, med unntak av den del av BKB2, avsatt til kombinert formål næring/tjenesteyting, som ligger nord for Badstuveien. Arealet reguleres til landbruksformål. Departementet legger vekt på at det aktuelle arealet er fulldyrka jord av stor verdi, og at en omdisponering av dyrka mark som forslaget legger opp til, ikke er i samsvar med den nasjonale jordvernpolitikken.

### Bakgrunn

Områderegulering for Rissa sentrum er sendt til departementet i brev 4. november 2021 fra Statsforvalteren i Trøndelag, på grunn av innsigelse fra statsforvalteren som landbruksmyndighet.

Innsigelsen gjelder et areal på 15,1 dekar bestående av fulldyrka jord, som er foreslått avsatt til kombinert formål næring/tjenesteyting, og er begrunnet i jordvern hensyn. I opprinnelig planforslag var det avsatt et areal på 26,7 dekar nord for Badstuveien til formålet, avgrenset av bekk i nordvest og veger på de tre øvrige sidene. I planvedtaket er dette arealet redusert, slik at den delen av BKB2 som det nå er knyttet innsigelse til, er på 15,1 dekar. Den resterende delen av det opprinnelige arealet, cirka 11 dekar, er i vedtatt plan regulert til landbruksformål. Arealet er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF-formål. Sør for Badstuveien ligger et areal på 6,5 dekar som også er avmerket som BKB2. Dette arealet er bebygget, og er ikke omfattet av innsigelsen.

**Statsforvalteren i Trøndelag** fremmet ved brev 17. august 2020 innsigelse til regulering av BKB2 til kombinert formål næring/tjenesteyting som fører til omdisponering av fulldyrka mark, fordi dette strider mot nasjonale føringer om at jordvernet skal stå sterkt. Statsforvalteren

viste til at opprinnelig planforslag avsatte 26,7 dekar fulldyrka jord til næring/tjenesteyting, og mente at behovet for et så stort areal ikke var godtgjort, jf. planbeskrivelsen som anslår et behov på cirka 11 dekar. Manglende alternativvurderinger, inklusiv vurdering av fortetting og transformasjon i allerede avsatte og eksisterende utbyggingsområder, påpekes også. Statsforvalteren mener at arealutnyttelsen er for svak, og viser til at det ikke er gitt noen begrensning i hvor mye areal som kan tas i bruk til bakkeparkering.

**Mekling** ble gjennomført 21. mai 2021 uten at partene kom til enighet.

**Kommunestyret** i Indre Fosen vedtok områdereguleringen 9. september 2021, uten å ta innsigelsen til følge. Kommunen oppgir at formålet med planen er å styrke Rissa som kommunesenter for bosetting, næring, handel og opplevelser. Utgangspunktet er et kommunestyrevedtak i tidligere Rissa kommune fra 2010 om å gjennomføre regulering og fortetting av Rissa sentrum. Det er ifølge kommunen stor etterspørsel etter boligareal sentralt i Rissa.

Planbeskrivelsen og konsekvensutredningen beskriver muligheter for å styrke Rissa som kommunesenter, ved å legge til rette for flere boliger og mer næringsareal innenfor sentrumsområdet. Samtidig er det en utfordring at tettstedet er omkranset av verdifull dyrka jord. Det er anslått et framtidig behov på cirka 11 000 m<sup>2</sup> nytt næringsareal i planperioden. Utredningen viser at på eksisterende næringsarealer innenfor planområdet er det samlede fotavtrykket i form av bygninger cirka en firedel av arealet. Det fremgår også at det er lagt til rette for cirka 50 000 m<sup>2</sup> nytt næringsareal innenfor planområdet for sentrumsplanen, i tillegg til næringsarealet som kan etableres innenfor den delen av BKB2 som det er knyttet innsigelse til.

**Statsforvalteren i Trøndelag** gir i brev 4. november 2021 en primær tilrådning om at innsigelsen tas til følge, ut fra hensynet til jordvern, og at utredningen av potensialet for fortetting og transformasjon er utilstrekkelig. Subsidiært tilrår statsforvalteren at innsigelsen ikke tas til følge, men at det inntas bestemmelser som sikrer at det innenfor BKB2 ikke kan etableres bakkeparkering og at parkering må skje i parkeringskjeller.

**Møte og befaring** ble gjennomført 16. februar 2022 med representanter for Indre Fosen kommune, Statsforvalteren i Trøndelag, Landbruksdirektoratet, Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet.

**Landbruks- og matdepartementet** mener at hensynet til jordvernet må veie tungt, og tilrår at innsigelsen til BKB2 tas til følge. Departementet viser til at kommunen i sin landbruksplan har vedtatt en nullvisjon for omdisponering av dyrka jord, og mener at dette må være førende for kommunens egen arealpolitikk. En videreutvikling av Rissa vil lett komme i konflikt med jordvernet siden tettstedet er omgitt av dyrka jord, og alle alternative lokaliteter må derfor vurderes nøye. Departementet mener det er viktig å legge høy arealutnyttelse til grunn, både gjennom omforming av eksisterende bebyggelse, og særlig når det åpnes for utbygging i nye områder.

Landbruks- og matdepartementet legger stor vekt på at det aktuelle arealet BKB2 omfatter 15 dekar fulldyrka jord av stor verdi, både kvalitets- og arronderingsmessig. En utbygging med relativt lav utnyttelsesgrad, og med den type virksomhet som er nevnt som aktuell, kan etter departementets syn ikke forsvare omdisponering av jorda. Departementet viser til at målene om å redusere den årlige omdisponeringen av dyrka mark, å øke norsk matproduksjon og å styrke nasjonal matsikkerhet, tilsier at man må være tilbakeholden med å godkjenne utbygging på dyrka jord i slike områder før det er absolutt nødvendig.

### **Kommunal- og distriktsdepartementet sin vurdering**

Etter plan- og bygningsloven § 5-4 første ledd kan berørt statlig og regionalt organ fremme innsigelse til planforslag i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde. Etter § 12-13 andre ledd avgjør departementet om innsigelsen skal tas til følge. Departementet kan i den forbindelse gjøre nødvendige endringer i planen.

Departementet skal i denne saken vurdere om området BKB2 nord for Badstuveien skal godkjennes regulert til kombinert formål næring/ tjenesteyting, eller om dette er i slik konflikt med jordvern hensyn at kommunens vedtak må endres.

Kommunal- og distriktsdepartementet viser til at bevaring av dyrka jord er en nasjonal interesse, og at den nasjonale jordvernpolitikken tilsier at kommunene må føre en streng jordvernpolitikk i sin arealforvaltning. En effektiv arealbruk med god utnyttelse av arealer som allerede er bebygde, vil kunne bidra til å redusere behovet for å bygge ned dyrket jord. Det er også viktig at potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes godt, slik at utbygging på dyrka jord kan unngås. Etter statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging bør potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk, og nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mindre arealkonflikter.

Områderreguleringen for Rissa sentrum legger til rette for relativt store arealer til næringsformål og sentrumsformål. Departementet viser til statsforvalterens uttalelse om manglende vurdering av alternativer og av mulighetene for fortetting og transformasjon i avsatte og eksisterende utbyggingsområder. Departementet deler denne vurderingen, og mener at en videre utvikling av tettstedet bør baseres på å utnytte potensialet for fortetting og transformasjon, før nye utbyggingsområder på omkringliggende dyrka jord tas i bruk.

Det aktuelle området BKB2 omfatter 15 dekar fulldyrka jord av stor verdi, både kvalitets- og arronderingsmessig, og det bør derfor foreligge sterke samfunnsinteresser for å tillate omdisponering og utbygging her. Kommunal- og distriktsdepartementet vurderer i denne saken at omdisponering av 15 dekar dyrka jord av så stor verdi ikke kan forsvares ut fra nasjonale jordvern hensyn. Det er også departementets vurdering at behovet for å sette av nye arealer til kombinert formål næring/tjenesteyting utenfor den eksisterende sentrums-sonen av Rissa sentrum, ikke er godt nok dokumentert.

Kommunal- og distriktsdepartementet godkjenner derfor ikke at BKB2 nord for Badstuveien reguleres til kombinert formål næring/tjenesteyting. Arealet reguleres til landbruksformål.

## Vedtak

**I medhold av plan- og bygningsloven § 12-13 andre ledd godkjenner Kommunal- og distriktsdepartementet områderegulering for Rissa sentrum, vedtatt av kommunestyret 9. september 2021, med følgende endring: Den del av BKB2, avsatt til kombinert formål næring/tjenesteyting, som ligger nord for Badstuveien, godkjennes ikke. Arealet reguleres til landbruksformål.**

Vedtaket kan ikke påklages.

Departementet ber om at kommunen gjør de nødvendige endringene i planen. For kunngjøring av planen gjelder plan- og bygningsloven § 12-12 andre ledd.

Med hilsen



Sigbjørn Gjelsvik

Kopi

Indre Fosen kommune  
Landbruks- og matdepartementet  
Trøndelag fylkeskommune