

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
	Planutvalg	

Saksbehandler: Trond Langseth**Cecilie og Dag Tyrhaug - dispensasjon for fradeling av to boligtomter 36/004**

Vedlegg:

1 Kart

Sakens bakgrunn og innhold:

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i forbindelse med søknad om fradeling av to boligtomter fra gnr. 36, bnr. 4. Tomtene er angitt til henholdsvis 1477 og 1832 m². Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse. Det søkes dispensasjon fra bestemmelsen om plankrav (§ 2) og § 9-8 om maksimalt arealforbruk på 1,4 dekar.

Området inngår i areal avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder et sammenhengende areal på mer enn 350 dekar på oversida av hovedveien (der reguleringsplaner ikke er tatt med).

**Figur 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel med tomtene i sentrum**

Tomtene er mer enn 100 meter fra sjø. Saken er ikke sendt andre myndigheter (Fylkesmannen) til uttalelse.

Vurdering:

Rådmannen har vurdert det slik at denne saken ikke berører interessene til Fylkesmannen eller andre eksterne myndigheter. Noe av bakgrunnen for det er at dette byggeområdet for fritidsbebyggelse er svært stort, og omfatter vesentlig mer enn det som kan være aktuelt for dette formålet. En god del boligbebyggelse inngår i formålet, samt havneformål og areal som

nok burde vært forbeholdt landbruk, natur eller fritidsliv (LNF). De naboene til de omsøkte tomtene er fastboende, og denne delen av det store området burde heller ha vært avsatt til byggeområde for boliger. Når omsøkte tiltak er mer enn 100 meter fra sjø, berører det ikke fylkesmannens interesser.

Når det gjelder størrelsen på tomtene, er de noe større enn de 1,4 dekar som er satt som grense for «Øvrige utbyggingsområder for bolig» i kommuneplanens arealdel. Tomtene vil imidlertid være mindre enn flere av de nærliggende boligtomtene.

Dispensasjonsvurderingen:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Når det gjelder kravet om regulering (plankravet, § 2) er det følgende hensyn som ligger til grunn: hensynet til at berørte interesser skal få uttale seg, samordning av de ulike interessene og hensynet til framtidig utvikling av området. F. eks. kan det være slik at en etablering av en tomt kan hindre en framtidig mer fornuftig utnyttelse av området. I dette tilfellet kan ikke rådmannen se at dette hensynet blir tilsidesatt, da tomtene får direkte adkomst fra eksisterende vei, og etableres i sammenheng med eksisterende tomter.

Hensynet til arealøkonomi (§ 9-8) vil bli noe tilsidesatt, men ikke vesentlig, jamfør drøftingen over.

Fordelene med å gi dispensasjon er etter rådmannens vurdering klart større enn ulempene.

Folkehelsevurdering:

Ikke vurdert.

Oppsummering:

Rådmannen mener at det kan gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i denne saken.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, gir Bjugn kommune ved planutvalget dispensasjon fra § 2 og § 9-8 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, og godkjenner fradeling av to boligtomter fra gnr. 36, bnr. 4.