

SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Trond Langseth**Ole Fjellheim - dispensasjon for fradeling av tilleggsareal til boligtomt 82/004**

Vedlegg:

- 1 Kart
- 2 Søknad om dispensasjon
- 3 Forslag til avgrensning 21.03.2016

Sakens bakgrunn og innhold:

Ole Fjellheim søker om dispensasjon fra reguleringsplan for Kjempa i forbindelse med søknad om fradeling av tilleggsareal til boligtomt gnr. 82, bnr. 18. Denne tomte har ikke grenser fastsatt i kartet, men er ut fra skylddelingsforretning omtrentlig beregnet til 643 m². Det søkes om et tilleggsareal på 925 m² til denne tomte. Tomte vil bli ca. 1570 m² dersom dette blir godkjent.

I reguleringsplanen inngår denne eiendommen i areal avsatt til jord- og skogbruk. I bestemmelsene til reguleringsplanen står det følgende om formålet:

Området skal brukes til tradisjonell landbruksdrift hvor det tas hensyn til landskapet og behovet for å opprettholde skogvegetasjon mot hyttebebyggelse. Innenfor disse områdene skal jordloven fortsatt gjelde.

Søknad om dispensasjon begrunnes med at eksisterende garasje er utenfor tomte, samt at erverver har planer om oppføring av en garasje i tillegg, for en veterantraktor.

Saken er ikke sendt eksterne myndigheter til uttalelse.

Vurdering:

Dispensasjonen gjelder avvik fra reguleringsplanen, der både eksisterende boligeiendom og arealet rundt er regulert til formål jord- og skogbruk. Ut fra bestemmelsene som gjelder det regulerte formålet, bør det ikke tillates større tilleggsareal enn det som anses tilstrekkelig for tomte. Rådmannen mener at man kan se hen til maksimal størrelse på tomter i utbyggingsområder for boliger, som i kommuneplanens arealdel er satt til maksimalt 1,4 dekar, inkludert adkomstvei etc.

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 formål jord- og skogbruk i reguleringsplanen, synes det å være hensynet til å ta vare på skogsvegetasjon og landskapet som er mest relevant når det gjelder omsøkte

tilleggsareal. Det er ikke snakk om drivverdig skog, og rådmannen kan heller ingen se andre landbruksmessige verdier her. I og med at det er forholdsvis bratt øst for eiendommen, vil et større tilleggsareal kunne medføre større sår i landskapet. I og med at det dreier seg om et tilleggsareal til en eksisterende tomt, er saken ikke sendt lokale landbruksmyndigheter eller eksterne myndigheter til uttalelse.

Rådmannen kan ikke se at disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt dersom tilleggsarealet begrenses noe. Det er ikke faktisk behov for hele det omsøkte tilleggsarealet.

Administrasjonen har foreslått å avgrense størrelsen til ca. 560 m². Samlet areal for tomte vil da bli ca. 1200 m². Ny eiendomsgrense vil da være 4 meter fra oppført garasje, og det vil være gode muligheter for evt. oppføring av et ekstra uthus.

Folkehelsevurdering:

Ikke vurdert.

Oppsummering:

Rådmannen mener at tilleggsarealet bør reduseres noe. Etter en samlet vurdering mener rådmannen at det da kan gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Kjempa.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, gir Bjugn kommune ved Planutvalget dispensasjon fra reguleringsplanen Kjempa, og godkjenner fradeling av ca. 560 m² fra gnr. 82, bnr. 4, som tilleggsareal til gnr. 82, bnr. 18, i henhold til skisse datert 21.03.2016.

Søknaden blir dermed bare delvis innvilget. Dette begrunnes med at erverver ikke har konkret behov hele tilleggsarealet, samt at et noe mindre tilleggsareal kan bevare noe mer av vegetasjonen og terrenget øst for eiendommen.