

SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Trond Langseth**Klage på vedtak om deling av grunneiendom 35/001 - Ragnar Vorpvik**

Vedlegg:

- 1 Ragnar Vorpvik - klage på vedtak om deling av grunneiendom 35/001
- 2 Planbeskrivelse - hyttefelt
- 3 Tillatelse til tiltak - fradeling av fritidsbolig 35/001 - Ragnar Vorpvik
- 4 Situasjonsskart

Sakens bakgrunn og innhold:Historikk

Ragnar Vorpvik søkte om fradeling av en hyttetomt på 1,5 dekar fra gnr. 35, bnr. 1. Søknadens dato: 18.08.2016. Søknaden registrert mottatt i kommunen: 25.08.2015. Under behandlingen ble saken forelagt lokale landbruksmyndigheter til vurdering, som konkluderte med at saken ikke trengte å behandles etter jordloven. Vedtak i saken ble fattet 16.11.2016, og det ble gitt tillatelse til fradeling av en hyttetomt på inntil 1,2 dekar.

Samme sak har vært omsøkt og behandlet tidligere. Hovedutvalg for næring og drift innvilget 16.09.2003 fradeling av 1,5 dekar på vilkår av at det måtte sikres rettigheter til vei, vann og avløp over hovedbruket, og at fradelingen måtte godkjennes av landbruksmyndighetene. Delingen ble godkjent etter jordloven 07.10.2003. Delingen ble imidlertid ikke effektivt.

Eiendommen ligger innenfor strandplanen Berget fra 1972. I forbindelse med nevnte delingsbehandling i 2003, fattet Hovedutvalg for arealbruk og drift i punkt 2 vedtak om at framtidige fradelinger av bebygde festtomter innenfor strandplanområdet ikke er å betrakte som dispensasjonssaker.

Vedtak

Vedtaket som påklages ble fattet av rådmannen 16.11.2016:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 bokstav m) og 21-4, gir Bjugn kommune ved rådmannen tillatelse til tiltak for fradeling av en hyttetomt på inntil 1,2 dekar fra eiendommen gnr. 35, bnr. 1.

Det må sikres rettigheter fra vei, vann og avløp over hovedbruket.

Klage, jf. kap IV i forvaltningsloven

Klage på vedtaket fra Ragnar Vorpvik ble mottatt 23.11.2016.

Klagens innhold og begrunnelse

etter, er det tegnet en «P» ved feltet som er skravert og går fra «Kum og vannpost» mot nordøst (se utklipp til høyre). Sammenholdt med symbolet angitt for parkering i tegnforklaringen (se under), er det etter rådmannens oppfatning åpenbart at det er planlagt parkering her, umiddelbart inntil en bekk mot nordvest. Umiddelbart nordøst for parkeringsarealet er det i henhold til tegnforklaringen tegnet inn et «skur for avfallsdunker».

Klager argumenterer med at det ikke går med noe produktivt landbruksareal i forbindelse med delingen, og at delingen ut fra dette bør godkjennes. Rådmannen er enig i at delingen som omsøkt ikke går ut over landbruksinteresser, men vil påpeke at det faktum at en fradeling ikke er til ulempe for landbruket ikke vil oppheve begrensninger på tomters størrelse. Som nevnt over kan det være andre hensyn som må tas her. Hovedargumentet for å begrense størrelsen på tomta, er imidlertid retningslinjer knyttet til kommuneplanens arealdel vedtatt i 2013, samt en entydig påfølgende praksis med å håndheve en slik størrelsesbegrensning på tomter.

Klager mener at 1,5 dekar er «riktig størrelse» på tomta, og viser til at dette også ble godkjent i 2003. I forbindelse med behandling av saken, er det foretatt befarings på eiendommen. En har da konstatert at en del av foreslått tomt ligger i ganske bratt terreng, og er ubrukbart som tunareal på tomta. Søker har videre skissert at han hele adkomsten med sti fra ekra nedenfor haugen skal inngå i tomta, noe rådmannen ikke mener er nødvendig. Det vil uansett være nødvendig med en rett til adkomst over hovedbruket – tomta vil ha samme brukbarhet om den er 1,5 eller 1,2 dekar.

Rådmannen mener at begrensningen på tomtestørrelse på 1,4 dekar inklusiv adkomstvei som er satt som en retningslinje i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er et nyttig «redskap» ved behandling av søknader om fradeling av tomter. Dette er fordi praktiseringen av denne retningslinjen har vært så pass konsistent at den kan anses som en regel. Dette skaper forutsigbarhet og sikrer en viss grad av likebehandling. I dette tilfellet har en tatt hensyn til et framtidig ønske om vei til tomta, slik at tiltakene samlet ikke legger beslag på mer enn 1,4 dekar (det er dermed ikke gitt at en slik vei blir tillatt, det krever en søknad og en egen behandling).

Et støtteargument for ikke å tillate fradeling av en tomt på 1,5 dekar, er at de tomtene som tidligere er fradelt i hyttefeltet er betydelig mindre (1041 og 548 m²).

Når det gjelder det faktum at tomta ble godkjent slik den nå er omsøkt i 2003, har ikke dette argumentet noen stor relevans eller styrke i seg selv. Tretten år er forholdsvis lang tid når det gjelder arealforvaltning, og med nye overordnede planer og retningslinjer må nye saker ses på med nytt lys.

Vurdering rundt klagen

Denne saken ble først ansett som en dispensasjonssak. Dette sammen med en feil/misforståelse i forbindelse med oversending av saken til lokal landbruksforvaltning har ført til at behandlingstiden har vært betydelig lengre enn den kunne ha vært. Dette er beklagelig, men det har ikke noe å si for vurderingene i klagesaken.

Oppsummering:

Ut fra en konkret vurdering av søkers argumenter og hva som er en hensiktsmessig tomt, mener rådmannen at klagen ikke bør tas til følge. Et viktig argument er at praktiseringen av retningslinjen til kommuneplanens arealdel om en begrensning på tomter på 1,4 dekar inkludert vei er i ferd med å sette seg som en forvaltningspraksis i Bjugn kommune. Dersom det ikke er spesielle forhold som tilsier større tomter, bør denne begrensningen gjøres gjeldende i alle saker om fradeling av tomter til bolig og fritid, så langt det passer.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved planutvalget tar ikke klagen til følge. Saken sendes til klageinstansen for endelig avgjørelse.