

Anne Kari B og Kåre Hellem

Deres ref.

Vår ref.

3521/2017/11/012/1627MEKR

Dato

31.03.2017

Anne Kari og Kåre Hellem - Tillatelse til tiltak for fradeling og grensejustering 11/012

Saksområdet er delegert til rådmannen, jamfør kommunens delegasjonsreglement.

Saksnr.: 2017/450

Tiltakshaver: Anne Kari og Kåre Hellem

Eiendom, gnr/bnr: 11/012

Søknadsdato: 09.02.2017

Vedtak nr.: 17/89

Kompletttdato: 08.03.2017

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 8.03.2017 ligger til grunn for behandlingen.

Søknaden:

Søknaden er dokumentert med situasjonsplaner som viser dagens tomtegrenser, tomtene slik de er inntegnet i reguleringsplanen og ønsket endring.

Tiltakene:

Det søkes om fradeling av 154 m2 som tilleggsareal for gnr. 11 bnr. 137.

Det søkes om fradeling av 160 m2 som tilleggsareal for gnr. 11 bnr. 75.

Det søkes om justering av tomtegrensene til gnr. 11 bnr. 131, ved at hele tomta flyttes noe lenger nord, tomta er i dag 1221 m2 og skal ha samme størrelse etter justering.

Juridisk utgangspunkt:

Plansituasjon

Arealet som ønskes fradelt/grensejustert ligger innenfor reguleringsplan for Tønnølstranda hytteområde vedtatt i 2002. Den enkelte tomt er inntegnet i plankartet. Det er ved fradeling av den enkelte tomt akseptert en betydelig grad av tilpasning til terrenget, uten at dette er vurdert som i strid med gjeldende reguleringsplan. Det er ingen bestemmelse i reguleringsplanen om tomtenes størrelse, om en ser bort fra plankartets angivelse av

Postadresse postmottak
7160 BJUGN
Besøksadresse Rådhuset, Alf
Nebbs gt 2

Telefon 72519500
Telefaks
Bankgiro 8650.48.01219

Internett <http://bjugn.kommune.no>
E-post postmottak@bjugn.kommune.no



 *#realiserdrømmenibjugn*

tomtegrenser. Tomtene som er fradelt i området varierer i størrelse fra ca. 1000 m² til ca. 1600 m².

Kommuneplanens arealdel KPA § 9-8 slår fast at maksimalt areal pr. tomt er 1,4 daa. Denne regelen var ny i 2013.

Gnr. 11 bnr. 137

Denne eiendommen er en fradelt og oppmålt hyttetomt som ifølge matrikkelen er på 1147 m². Tomta er bebygd med et uthus. Uthuset er delvis plassert utenfor eiendomsgrensa.

Gnr. 11 bnr. 75

Dette er en fradelt, oppmålt og bebygd boligeiendom. Tomta er i følge matrikkelen på 1594 m². Uthus/garasje er oppført utenfor eiendomsgrense.

Gnr. 11 bnr. 131

Dette er en fradelt og oppmålt hyttetomt. Tomta er i følge matrikkelen på 1220 m² og den er ubebygd.

Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet til Tøndel sameie, som har samtykket til tiltaket.

Vurdering:

Gnr. 11 bnr. 137

Denne eiendommen er en fradelt og oppmålt hyttetomt som ifølge matrikkelen er på 1147 m². Tilleggsarealet som ønskes fradelt er på 154 m², samlet areal blir etter dette 1301 m². Søknaden omtaler et uthus som til dels er oppført utenfor eiendomsgrensa, men er taus om hvordan dette kunne skje. Plasseringen av uthuset er ulovlig, og denne ulovlige plasseringen må rettes. Dette kan rettes ved at tomta utvides slik at uthuset blir innenfor tomtegrensa, eller uthuset kan flyttes eller rives.

En ulovlig plassering av en bygning kan i utgangspunktet ikke gi rett til fradeling av areal for å få større tomt. Delingssøknaden skal i utgangspunktet vurderes uavhengig av det feilplasserte uthuset. Tomtas størrelse er ikke påfallende liten, men blir heller ikke større enn flere av de øvrige tomtene i feltet om fradelingen godkjennes. Utvidelsen er av beskjeden størrelse, er innenfor arealbegrensningen i KPA § 9-8 og berører ikke dyrket eller dyrkbar mark. Søknaden fremstår som kurant og kan godkjennes.

Gnr. 11 bnr. 75

Dette er en fradelt, oppmålt og bebygd boligeiendom. Tomta er ifølge matrikkelen på 1594 m², og vil etter omsøkt fradeling bli på 1754 m².

Søknaden omtaler en garasje som er oppført utenfor eiendomsgrensa, men er taus om hvordan dette kunne skje. Plasseringen av garasjen er ulovlig, og denne ulovlige plasseringen må rettes. Dette kan rettes ved at tomta utvides slik at garasjen blir innenfor tomtegrensa, eller garasjen kan flyttes eller rives.

En ulovlig plassering av en bygning kan i utgangspunktet ikke gi rett til fradeling av areal for å få større tomt. Delingssøknaden skal i utgangspunktet vurderes uavhengig av den feilplasserte garasjen. Tomtas størrelse er allerede i dag forholdsvis stor, større enn arealbegrensningen i KPA § 9-8. Rådmannen finner på denne bakgrunn at søknaden om fradeling fordrer dispensasjon eller planendring. Søknaden om dispensasjon er sendt på høring til fylkesmannen og fylkeskommunen, og vil også bli vurdert av landbrukskontoret, før søknaden blir presentert for politisk vurdering av Planutvalget.

Rådmannen ber om å få opplyst om det er gjennomført terrengarbeider i forbindelse med garasjeplasseringen, som går ut over boligtomtas grenser og/eller det omsøkte arealets grenser. Vi ber også om å få opplyst om garasjen for øvrig er oppført i henhold til den byggemelding som ble godkjent i 2007, se vedlagte kopi. Er dette et uthus med saltak, i en tellende etasje med bebygd areal på 30 m² og med bruksareal på 29 m²?

Gnr. 11 bnr. 131

Dette er en fradelt og oppmålt hyttetomt. Tomta er ifølge matrikkelen på 1220 m² og den er ubebygd. Tomt er inntegnet i plankartet. Det er ved fradeling av den enkelte tomt i denne planen akseptert en betydelig grad av tilpasning til terrenget, uten at dette er vurdert som i strid med gjeldende reguleringsplan. Rådmannen kan ikke se at dette stiller seg på annen måte i forhold til den omsøkte flytting/grensejustering. Søknaden er begrunnet med at justert plassering vil gi mindre inngrep i terrenget ved planlagt utbygging og at hytta vil ligge mer naturlig i terrenget og gi mindre sprengningsarbeid. Søknaden fremstår som kurant og kan godkjennes.

Vedtak:

Bjugn kommune ved rådmannen gir tillatelse til tiltak for fradeling av 154 m² fra gnr. 11 bnr. 12. Det er et vilkår for fradelingen at arealet sammenføres med gnr. 11 bnr. 137.

Bjugn kommune ved rådmannen gir tillatelse til justering av grensene mellom gnr. 11 bnr. 12 og gnr. 11 bnr. 131 i henhold til søknaden.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 bokstav m) og 21-4.

Tidsbegrensning for vedtak:

Er kart og oppmålingsforretning ikke fullført innen tre år etter at denne tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jf plan- og bygningsloven § 21-9.

Ta kontakt med vår oppmålingsingeniør for avtale om oppmåling.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Bjugn kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Bjugn kommune være behjelpelig ved utforming av klage.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet. Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Vedlegg:

1 Byggemelding 2007

