

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Planutvalg	

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes

Olga Nervik - Søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt 32/044

Vedlegg:

- 1 Søknad og Dispensasjon fra Plankrav i bestemmelsene til Kommuneplanens Arealdel for fradeling av tomt 32/044
- 2 Situasjonsskart
- 3 Uttalelse - dispensasjon kommuneplanens arealdel - plankrav i KPA - 32/044
- 4 Endring av søknad - 32/044
- 5 Særutskrift Astrid Tinbod - Søknad om dispensasjon for fradeling 32/052
- 6 Astrid Tinbod - Tillatelse til tiltak for deling av grunneiendom 32/052

Tiltaket:

Fradeling av boligtomt på ca. 1,4 daa.

Søknaden:

Søknaden er vedlagt situasjonsplan og dokumentasjon for gjennomført nabovarsling. Det søkes om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel. Søknad om dispensasjon er begrunnet med at tiltaket ikke vil legge hindringer for videre utbygging.

Juridisk og faktisk utgangspunkt:

Eiendommen er ca. 13,6 daa. I matrikkelen er det registrert en enebolig samt to uthus/garasjer/anneks til eneboligen. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel satt av til byggeområde for bolig, men området er ikke regulert for utbygging.

For byggeområder er det krav om regulering før fradeling eller andre tiltak, jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 2:

«§ 2 Plankrav

For alle områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur, Forsvaret, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er det krav om regulering før tiltak jfr. plan- og bygningslovens § 1-6.

Mindre arbeider kan tillates etter ordinær søknadsbehandling, der tiltakene er i tråd med kommuneplanens arealdel.

For tiltak unntatt fra søknadsplikt jfr. plan- og bygningsloven § 20-4 er det ikke nødvendig med reguleringsplan.»

Dispensasjon fra plankravet i første ledd er omsøkt, og skal vurderes.

Forvaltningspraksis

I samme byggeområde ble reguleringsplanen for «Østerheimsgrenda gnr./bnr. 32/23 m.fl.» vedtatt i 2015.

På gnr. 32 bnr. 52 ble det tidligere i år gitt avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet for deling i tre teiger, se vedlegg nr. 5. Det ble etter dette innvilget fradeling av gårdstunet på eiendommen dvs. fradeling til eksisterende bruk, se vedlegg nr. 6.

Vi har også mottatt søknad om dispensasjon fra plankravet for fradeling av en boligtomt på gnr. 32 bnr. 166. Denne søknaden er nå på høring, og er ikke klar for vurdering.

Høring:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Fylkesmannens avdeling for landbruk og bygdeutvikling vurderer at plankravet bør følges for å sikre god utnytting.

Fylkesmannens avdeling for Miljøvern påpeker at området bør detaljreguleres for å legge til rette for en planmessig utbygging med god arealutnyttelse.

Fylkesmannens konklusjon er at dispensasjon frarådes.

Sør-Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen mener det er uheldig å tillate enkeltfradeling i et område som skal reguleres, da dette kan gi premisser for hvordan feltet skal utnyttes, samt skape presedens for lignende saker.

Vurdering:

Tilknytning til infrastruktur

Tomta skal ifølge søknaden ha:

- vannforsyning fra offentlig vannverk.
- utslipp til felles privat avløpsanlegg.
- adkomst fra felles privat veg.

Samtykke fra veglaget er dokumentert. Det er ikke innhentet tillatelse til utvidet bruk av avkjøring fra fylkesvegen, eller dokumentert rett til bruk av privat avløpsanlegg. Rådmannen legger til grunn at forsvarlig drikkevann og slokkevann kan sikres jf. pbl. § 27-1, bortledning av avløps- og overvann kan sikres jf. pbl. § 27-2 og at tomta kan sikres lovlig atkomst jf. pbl. § 27-4. Dersom dispensasjon blir gitt må det dokumenteres at disse vilkårene er oppfylt, før det kan fattes vedtak om fradeling.

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført, og de berørte naboer har samtykket til tiltaket.

Regionale myndigheter

Fylkesmannen og fylkeskommunen har begge frarådet at dispensasjon gis. Rådmannen er i det vesentlige enig i begrunnelsene som er gitt.

Hensynene bak plankravet

Byggeområder for boliger bør detaljreguleres før utbygging, for å legge til rette for en planmessig utbygging med god arealøkonomi. Planmessig utbygging vil sikre at den enkelte grunneier får en rettferdig belastning av kostnader til planarbeid, og opparbeidelse av sosial og teknisk infrastruktur – som for eksempel interne veger og lekeplasser.

Ved planprosess for et større planområde vil det bli avklart hva som kan tillates bygd, og hvor tomter, felles veger, avløpsanlegg og lekeplasser skal ligge. Dersom kommunen som planmyndighet aksepterer at enkelttomter fradeles etter dispensasjoner uten at disse er meget god begrunnet, vil det legges til rette for en uheldig stykkevis utbygging der kun de enklest tilgjengelige arealer blir tatt i bruk. Plankravet i KPA § 2 bør etter rådmannens vurdering

håndheves slik at den enkelte grunneier får insitament til å samarbeide om planprosesser. Dersom slikt samarbeid er usannsynlig på grunn av motstridende interesser grunneierne imellom, bør ikke svaret være utstrakt bruk av dispensasjoner, det bør være ekspropriasjon for å realisere utbygging eller at utbyggingsområdet i kommuneplanprosess tas ut av KPA og eventuelt erstattes av annet areal der det er mulig å få til en planmessig utbygging.

Konkret vurdering av behovet for reguleringsplan

Denne eiendommen er en del av et større sammenhengende byggeområde for bolig, med et betydelig utbyggingspotensiale.

Den tomte som er omsøkt var i opprinnelig søknad hele 1,8 daa, se vedlegg nr. 2. Dette er senere endret til ca. 1,4 daa, se vedlegg nr. 4. Det er rådmannens vurdering at inntegnet tomt gir en uheldig arrondering da den er plassert slik at det blir restareal rundt denne som ikke kan benyttes til byggeområde. Rådmannen antar at det på dette arealet bør være plass til 2 boligtomter, eventuelt 1 tomt der arronderingen er tilpasset annen bruk av restarealet for eksempel til felles lekeplass for et større område. Tomta som er omsøkt vil få nabogrense mot ubebygd areal på naboeiendommen mot nord. Det er etter rådmannens vurdering naturlig at også dette arealet må inngå i en samlet vurdering før utbygging kan tillates. Disse spørsmålene bør etter rådmannens vurdering avklares i en planprosess.

Omsøkt tomt har et større areal enn bestemmelsen om arealøkonomi i KPA § 9-8 legger føringer for, og rådmannen kan ikke se at en eventuell planprosess ville gitt en tomt av denne størrelse her. Rådmannen legger til grunn at en eventuell planprosess ville ledet til krav om maksimalt 1,4 daa pr. bolig *brutto* – dvs. boligtomt inkl. denne boligens andel i fellesarealer som interne vegger og lekeplasser m.v.

Dispensasjonsvurdering:

Etter rådmannens vurdering vil en dispensasjon fra plankravet i KPA i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak plankravet i KPA § 2 første ledd.

En dispensasjon vil etter rådmannens vurdering tilsidesette formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, men ikke i vesentlig grad, da tiltaket er i seg selv av beskjedne størrelse, og med forholdsvis begrenset konsekvens for omgivelsene.

Etter en samlet vurdering har ikke en dispensasjon klart større fordeler enn ulemper.

Vilkårene for å gi dispensasjon jf. pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Folkehelsevurdering:

Ikke relevant.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir ikke dispensasjon fra plankravet i bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 2 første ledd. Ved vurderingen av søknaden er det lagt avgjørende vekt på at hensynene bak plankravet gjør seg gjeldende med styrke også for dette tiltaket.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og kommunens delegasjonsreglement.