

SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Hans Kristian Greiff

Janne Nygård og Toril Valstad - Søknad om dispensasjon fra arealformålet friområde for fradeling av tilleggsareal fra 20/197

Vedlegg:

- 1 Janne Nygård - søknad om kjøp av tilleggsareal - 20/316
- 2 Janne Nygård - Søknad om dispensasjon - 20/316
- 3 Situasjonsplan / situasjonskart
- 4 Særutskrift Kjøp av tilleggsareal fra 20/004 til 20/188
- 5 Særutskrift Asle Sundet - Søknad om dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan Karlestrand Vest for fradeling av tilleggsareal fra 15/004
- 6 16270010 Kamhaugfeltet B-2 - mindre endring 2004

Tiltaket:

Fradeling av et tilleggsareal på ca. 300 m² fra gnr. 20 bnr. 197. Ca. 70 m² omsøkes tillagt gnr. 20 bnr. 303 og ca. 230 m² omsøkes tillagt gnr. 20 bnr. 316.

Søknaden:

Søknaden er vedlagt søknad om dispensasjon (vedlegg 2), kvittering for nabovarsel, og situasjonskart (vedlegg 3) som viser omsøkt fradelt tilleggsareal. I tillegg består søknaden av en e-post som gir en begrunnelse for ønske om kjøp av arealet. Søknaden er begrunnet med ønske om plassering av garasje. For begrunnelsen i sin helhet se vedlegg nr. 1 og 2.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Eiendommen gnr. 20 bnr. 316 har ifølge arealopplysninger i matrikkelen et areal på 939 m² og naboeiendommen gnr. 20 bnr. 303 et areal på 856 m².

Eiendommen gnr. 20 bnr. 197 har et beregnet areal på ca 13 daa og er eid av Bjugn kommune.

Arealet som omsøkes fradelt er i reguleringsplan for Kamhaugfeltet B-2 (PlanID: 16270010) vedtatt 28.04.1977, avsatt til arealformål friområde med underformål park, turveg, leik.

Tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt, se vedlegg 1.

Det hører inn under kommunens frie skjønn å gi dispensasjon dersom de tre vilkårene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 andre ledd er oppfylt. Dette vilkårsleddet lyder:
«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 kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Dispensasjonssøknaden er konkret og begrunnet, og skal vurderes.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarslet, og det er ifølge søknaden ikke mottatt merknader til tiltaket.

Rollefordeling:

Bjugn kommune har flere roller når det gjelder søknader om deling av eiendom hvor kommunen om grunneier og som samtidig er en søknad om kjøp av grunn. Bjugn kommune er grunneier, og må vurdere om den vil selge arealet. I tillegg er Bjugn kommune plan- og bygningsmyndighet som må godkjenne en evt. fradeling, som i denne situasjonen vil kreve en dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan. Første vurderingen er delegert til formannskapet, mens dispensasjons og fradeling er delegert til planutvalget. Det er i dette tilfellet søkt om fradeling, og samtidig søkt om å få kjøpe arealet fra Bjugn kommune. Saken legges i dette tilfelle fram først i planutvalget og behandles etter plan- og bygningsloven.

Vurdering:

Forvaltningspraksis

Som det fremgår i vedlegg 4-5 har kommunen tidligere vært kritiske til at tilleggsareal på 270 – 300 m² tillegges boligeiendommer i allerede etablerte boligfelt. Det har imidlertid vært praksis for å tillate mindre tilleggsareal på omkring 100 m² dersom tiltakshaver har vist til et konkret behov og formålet bak arealformål i gjeldende reguleringsplan ikke har blitt vesentlig tilsidesatt, se vedlegg 5-6.

Betydningen av offentlig friareal

Offentlig friareal er de grunne lungene i tettbebygd strøk og viktig for trivsel for alle som bor i boligområdet. Det er spesielt viktig for barn og unge å få leke seg i litt mer naturlige omgivelser i direkte nærhet til hvor de bor. Å redusere disse områder gjennom salg av små tilleggsareal til boligtomter er derfor uheldig. Rådmannen mener at det bør foreligge gode grunner for å kunne selge slike arealer.

Konkret behov for arealet

I dette tilfelle er ønsket om å få kjøpe arealet hovedsakelig begrunnet med at søker ønsker å få plassert ny garasje på sin eiendom samt videreføring av tidligere bruk av friarealet. At en tidligere grunneier tidligere har tatt seg til rette på kommunal eiendom kan etter rådmannens vurdering ikke være grunn for å få innvilget kjøp av tilleggsareal. Rådmannen kan heller ikke se at de to boligeiendommen som søker om tilleggsareal har en størrelse som er mindre enn det som er vanlig i området, og følgelig har de ikke et uvanlig stort behov for ekstra areal på sine tomter. Det er i søknaden ikke angitt hvor garasjen skal plasseres og hvor stor den skal være. Det er dermed ikke angitt hvor stor det konkrete behov er. Som vist til under avsnittet *Forvaltningspraksis* er det utviklet en praksis hvor kommunen har tillatt overført tilleggsareal til boligeiendommer i størrelsesorden 100-120 m² hvor det er konkret angitt behov for arealet. Omsøkt areal er Rådmannen vurderer at behovet det er vist til i søknaden ikke er så konkret og av en slik art at det er grunn til å tillate fradeling av et areal på en størrelse på 300m² som omsøkt.

Presedensvirkning

Etter rådmannens vurdering er det uheldig dersom det etableres en praksis hvor det tillates at boligeiendommer utvides uten at det foreligger svært gode grunner til dette. Dersom kommunen som grunneier og byggesaksmyndighet tillater fradelt og selger sine arealer til boligeiendommer kan dette bidra til nedbygging av offentlige friområder.

Dispensasjonsvurdering:

Å gi dispensasjon vurderes å tilsidesette hensynet bak arealformålet i reguleringsplan og lovens formålsbestemmelse, men ikke vesentlig grad.

Fordelene ved tiltaket vurderes imidlertid ikke å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering da rådmannen vurderer at det kan skape en uheldig presedensvirkning dersom boligeiendommer i etablerte boligfelt tillates utvidet på offentlig friområde uten at det foreligger svært gode grunner for dette. Etter en samlet vurdering kan ikke rådmannen se at tiltakshaver har et slikt behov.

Folkehelsevurdering:

Grønne friområder i boligområder er viktig for at unge skal komme seg ut og får leke seg i naturen på ulendt terreng, klatre i trær osv. i direkte nærområdet til hvor de bor. Salg av areal som er avsatt til offentlig friområde vil gi negativ presedensvirkning og kan bidra til å skape en bit-for-bit nedbygging av slike arealer. Dette kan derfor ha negativ konsekvenser for folkehelse.

Oppsummering:

Etter en samlet vurdering finner rådmannen at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt og søknaden må avslås.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir *ikke* dispensasjon fra arealformålet friområde for fradeling av et areal på ca. 300 m² til boligformål fra gnr. 20 bnr. 197.

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