

Jarle Georg Brandvik

Brandvikveien 312
7165 Oksvoll

Deres ref.

Vår ref.
2879/2019/12/001/1627HAGR

Dato
29.03.2019

Jarle Brandvik - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og tillatelse til fradeling av nausttomt samt oppføring av naust på 12/001

Saksområdet er delegert til rådmannen, jmfør kommunens delegasjonsreglement.

Saksnr.:	2019/400	Tiltakshaver:	Jorid M. Olden
Eiendom, gnr/bnr:	12/001	Søknadsdato:	16.02.2019
Vedtak nr.:	19/53	Komplett dato:	18.02.2019
Saksbehandler:	Hans Kristian Greiff		

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 23.11.2018, Planutvalgets behandling av denne i saksnr. 19/2 datert 16.01.2019 ligger til grunn for behandlingen. I tillegg ligger søknad om fradeling av nausttomt mottatt 18.02.2019 og e-post om endring av søknaden i e-post av 14.03.2019 til grunn for behandlingen.

Sakens bakgrunn og innhold:

Det søkes om fradeling av et areal på ca. 100 m² fra gnr. 12 bnr. 1. Arealet skal benyttes som nausttomt. Det søkes i tillegg om oppføring av naust på det fradelte arealet. Naustet har ifølge søknaden et bebygd areal på 54 m², bruksareal ikke oppgitt. Mønehøyde er i søknaden oppgitt å være 4,5 meter, gesimshøyde 3 meter.

Planutvalget fattet i sin behandling av søknad om naust følgende endelige vedtak:

«Bjugn kommune ved Planutvalget gir rådmannen delegert myndighet til å fatte positivt dispensasjonsvedtak for oppføring av naust på gnr. 12 bnr. 1 dersom følgende vilkår oppfylles:

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

- *Tiltakshaver og grunneier må søke om deling av grunneiendom eller opprettelse av punktfeste for nausttomt. Denne nausttomta må begrenses til bygningens ytre rammer evt. punktfeste.*

Postadresse	postmottak 7160 BJUGN	Telefon	72519500	Internett	http://bjugn.kommune.no
Besøksadresse	Rådhuset, Alf Nebbs gt 2	Telefaks		E-post	postmottak@bjugn.kommune.no
		Bankgiro	8650.48.01219		



 **#realiserdrømmenibjugn**

- *Det minnes om at grunneier må søke om omdisponering av dyrka mark. Det vil ikke gis igangsettingstillatelse før jordlovssøknaden er behandlet og godkjent*
- *Planutvalget ønsker at tiltaket omprosjekteres da det er viktig at naustets takvinkel ikke er avvikende fra eksisterende naust like ved. Før igangsettingstillatelse gis må det leveres tegninger som viser at nytt naust vil få samme takvinkel som eksisterende naust.*

Planutvalget vurderer at hensynet bak arealformålet LNFR og vedtatt byggegrense mot sjø ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Planutvalget vurderer at fordelene ved tiltaket er større enn ulempene fordi tiltaket vil føre til at det blir enklere å holde området ryddig.»

Juridisk utgangspunkt:

Plansituasjon

Arealet som ønskes fradelte er ikke regulert, og er i kommuneplanens arealdel (KPA) satt av til arealformålet LNFR (Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift). Det følger av bestemmelse § 10-1 i KPA at «i LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overensstemmelse med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring.»

Arealet ligger også innenfor vedtatt byggegrense mot sjø og fordrer at det gis dispensasjon fra bygge- og delingsforbudet i hundremetersbeltet langs sjø jf. plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd. Det følger av denne bestemmelsen at «tiltak (..) kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.»

Avstand til nabogrense

Det følger av plan- og bygningsloven § 29-4 annet og tredje ledd at «byggverk [skal] ha en avstand fra nabogrense (..) som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke»

Vurdering:

Vilkår i dispensasjonsvedtak

Rådmannen vurderer at første vilkår i Planutvalgets dispensasjonsvedtak er oppfylt med delingssøknaden som er fremmet 18.02.2019 og i e-post om endring av denne datert 14.03.2019. Siste vilkår er oppfylt da rådmannen ved sjekk av byggesaksarkivet har funnet at avviket mellom omsøkt naust og nabonaust på gnr. 12 bnr. 1 er så beskjedent at tiltaket ikke trengs omprosjekteres.

Rådmannen minner om at vilkår to ikke er oppfylt og at Landbrukskontoret i sin landbruksfaglige vurdering av 14.12.2018 har skrevet «Bygging av naust kan ikke påstartes før søknad om omdisponering av dyrka mark er behandlet og eventuelt godkjent.» Rådmannen vil oversende saken til Landbrukskontoret for behandling etter jordloven.

Adkomst

I situasjonskart datert 24.01.2019 er det ikke inntegnet vei. Rådmannen forutsetter at tiltaket ikke gir endrede adkomstforhold, men minner om at det fradelte arealet må sikres nødvendige adkomstrettigheter fra avgivereiendommen.

Vann og avløp

Søknaden inneholder ikke opplysninger om hvorvidt det skal legges inn vann i naustet. Rådmannen legger til grunn at det ikke skal legges inn vann.

Nabovarsling

Søknaden om oppføring av naust er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader til søknaden fra nabo. Omsøkte deling berører ikke nabointeresser slik at det er ikke en mangel ved søknaden at denne ikke er nabovarslet.

Avstand til nabogrense

Naustet blir med ei nausttomt på ca. 100 m² plassert i overkant av 1 meter fra nabogrense. Rådmannen vurderer at omsøkte plassering av naust og fradelte areal kan tillates uten at lovens avstandskrav på 4 meter oppfylles. Dette fordi nabo samtykker til plasseringen og også fordi plassering av naust som omsøkt ikke vil skape ulempe for naboeiendom.

Dispensasjonsvurdering:

Alle sider ved søknaden om oppføring av naust ble tilstrekkelig drøftet før rådmannen ble gitt delegert myndighet til å gi dispensasjon dersom vilkårene i vedtak i sak 19/2 ble oppfylt. Da vilkårene er oppfylt vurderes rådmannen at dispensasjon kan gis.

Vedtak:

Bjugn kommune ved rådmannen gir dispensasjon fra arealformål LNFR og vedtatt byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Rådmannen gir tillatelse til fradeling av ca. 100 m² fra eiendommen gnr. 12 bnr. 1 og tillatelse til oppføring av naust på dette arealet.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2, 20-1 bokstav a) og m) og 21-4 samt kommunens delegasjonsreglement.

- Rådmannen minner om at bygging av naust ikke kan igangsettes før søknad om deling og omdisponering er behandlet av landbruksmyndigheten

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 når du ønsker parsellen oppmålt.

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

Hans Kristian Greiff
byggesaksbehandler

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

Eksterne kopimottakere:

Jorid Margaret Olden Asphaugveien 7 7160 BJUGN