

Harold Traa

Manndalsveien 220  
7167 Vallersund

Deres ref.

Vår ref.

9831/2019/82/002/1627LAVA

Dato

02.09.2019

### Harold Traa - Tillatelse til fradeling av parsell - 82/002

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegasjonsreglement.

**Saksnr.:** 2019/1596  
**Eiendom, gnr/bnr:** 82/002  
**Vedtak nr.:** 19/191  
**Saksbehandler:** Lars Valdor

**Tiltakshaver:** Harold Traa  
**Søknadsdato:** 09.07.2019  
**Komplett dato:** 10.07.2019

#### Søknaden:

Søknad og situasjonskart mottatt 10.06.2019 ligger til grunn for vurdering av tiltaket.

#### Tiltaket:

Det omsøkte tiltaket gjelder fradeling av en mindre parsell av angitt til ca. 55m<sup>2</sup> fra gnr. 82 bnr. 2. Parsellen skal benyttes som tilleggsareal til eiendommen gnr. 82 bnr. 52. som har et oppgitt areal på 709,1 m<sup>2</sup>.

#### Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Eiendommen som det søkes fradelt fra har en størrelse på ca. 552 dekar, og omsøkt fradelt areal er av liten størrelse.

#### Arealformål LNFR

Arealet som søkes fradelt fra gnr. 82 bnr. 2 er avsatt til LNFR område. I LNFR- områder legges hensynet til landbruk, natur, reindrift og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning.

Formålet med fradeling av tilleggsarealet er til bruk som fritidsboligformål.

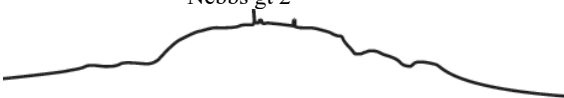
Gjennomføring av fradeling fordrer at tiltaket gis dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

---

|               |                             |          |               |
|---------------|-----------------------------|----------|---------------|
| Postadresse   | postmottak<br>7160 BJUGN    | Telefon  | 72519500      |
| Besøksadresse | Rådhuset, Alf<br>Nebbs gt 2 | Telefaks |               |
|               |                             | Bankgiro | 8650.48.01219 |

|           |                                                                              |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------|
| Internett | <a href="http://bjugn.kommune.no">http://bjugn.kommune.no</a>                |
| E-post    | <a href="mailto:postmottak@bjugn.kommune.no">postmottak@bjugn.kommune.no</a> |



 *#realiserdrømmenibjugn*

### Vedtatt byggegrense mot sjø

Tiltaket befinner seg utenfor vedtatt byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel (KPA) Fradeling til boligformål kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon.

Fradeling til boligtomt kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon.

Dispensasjon er omsøkt. Dispensasjonssøknaden er begrunnet at det omsøkte arealet hører naturlig til eiendommen pga. omkringliggende terreng.

### Jordlovsbehandling:

Det følger av jordlovens § 12 at deling av landbrukseiendom må behandles av landbruksmyndigheten, og søknaden vil oversendes landbrukskontoret for behandling.

### **Vurdering:**

#### LNFR

Det omsøkte tilleggsarealet ligger i mellom eiendommen gnr. 82 bnr. 52 og en bratt forhøyning i terrenget. Rådmannen kan ikke se at omsøkt tilleggsareal tilsidesetter hensyn til jordbruksinteresser, da dette arealet ligger kupert og avgrenset til, og kan således vanskelig nyttes til landbruksformål.

I KPA § 10-1 legges det til grunn som veiledende norm at boligeiendommer ikke skal legge beslag på mer enn 1.4 daa. Omsøkt tilleggsareal er av mindre størrelse og tilstøter sørlig grense til eiendommen gnr. 82 bnr. 52.

Selv etter fradeling og sammenføyning vil denne eiendommens størrelse være mer enn ca. 764m<sup>2</sup>.

#### Regionale myndigheter

Rådmannen vurderer at tiltaket ikke berører de regionale myndigheters interesseområde, og søknaden blir ikke sendt på høring.

#### Naturmangfoldloven §§ 8-12

Rådmannen har ikke kunnskap om sårbare arter eller naturtyper på eller ved arealet.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

#### Nabovarsling

Søknaden er ikke nabovarslet, og dette begrunnes med avstand til naboeiendom samt størrelsen på tiltaket. Utelatt nabovarsel er ikke en mangel ved søknaden da nabointeresser ikke blir berørt av tiltaket.

#### Dispensasjonsvurdering

Omsøkte dispensasjon vil ikke i vesentlig grad tilsidesette hensyn bak arealformålet LNFR eller byggegrense mot sjø. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på arealets plassering og bruk. Etter en samlet vurdering vil tiltaket ikke tilsidesette hensynene bak plan og bygningslovens formålsbestemmelse og en dispensasjon har klart større fordeler enn ulemper

Arealets plassering tilsier også at det ikke har verdi som turområde eller på annen måte kan være av verdi for friluftslivet. Dette arealet har heller ingen verdi for å sikre atkomst til strandsonen.

**Vedtak:**

Bjugn kommune ved Rådmannen gir dispensasjon fra arealformålet LNFR og byggegrense mot sjø for fradeling av 55 m<sup>2</sup> fra gnr. 82 bnr. 2 som omsøkt.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

- Fradelt areal må arealoverføres/sammenføres med gnr. 82 bnr. 52.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2, 21-4 og kommunens delegasjonsreglement.

**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.

**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

Lars Valdor  
byggesaksbehandler

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

