

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
18/89	Planutvalg	16.10.2018

Saksbehandler: Hans Kristian Greiff

Tine Marie Helgesen og Henning Ofstad Ness - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Tøndelvikan for fradeling og oppføring av bolig på 11/015

Vedlegg:

- 1 18-0475 Delingsøknad signert
- 2 18-0475 Delingsplan 27.08.18
- 3 18-0475 Søknad om tillatelse i ett trinn
- 4 Vedlegg Q Dispensasjonssøknad
- 5 Tegning Fasader og Snitt
- 6 Tegning Plan 1.og 2.etg.
- 7 Vedlegg D Terrengsnitt rev B 27.08.18
- 8 Vedlegg D Situasjonsplan rev B 27.08.18
- 9 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Tønnelvikan for fradeling av tomt og oppføring av bolig - 11/015
- 10 Uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan Tønnelvikan - fradeling av tomt og oppføring av bolig - 11/015
- 11 Tina Marie Helgesen og Henning Ofstad Ness - Landbruksfaglig vurdering for søknad om etablering av ny adkomst, deling av grunneiendom og oppføring av bolig på 5017/11/015
- 12 Avkjørsel - fv. 6356 (115) – 11/015 – Tønnelvikan – Bjugn kommune

Søknaden:

Søknad med vedlegg mottatt 31.08.2018, fylkeskommunens uttalelse mottatt 24.09.2018, fylkesmannens uttalelse mottatt 26.09.2018 samt landbruksfaglig vurdering mottatt 09.10.2018 ligger til grunn for behandlingen. Søknaden er bl.a. begrunnet med følgende:
«Tomta har ligget ubebygde en god stund slik at det vil være positivt at den nå blir utbygd. Samtidig er det veldig bra for kommunen at tomten blir benyttet til boligformål da det vil gi skatteinntekter og flere innbyggere i kommunen. Siden det ligger flere boliger i umiddelbar nærhet vil det gi et positivt bidrag til nabolaget i form av flere folk.»
For begrunnelsen i sin helhet se dispensasjonssøknaden i vedlegg nr. 4

Tiltaket:

Fradeling av tomt til boligformål med et areal på ca. 1,2 daa, omlegging av vei, og oppføring av bolig på det omsøkt fradelte arealet.

Juridisk utgangspunkt:

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan Tønnelvikan, PlanID: 16270022 vedtatt 21.10.2003. Det er tomt nr. 6 som nå søkes fradelte. Denne er i reguleringsplan avsatt til fritidsbebyggelse. Det søkes om fradeling av en tomt som er større enn det arealet som er avsatt til dette formålet

slik at deler av arealet som berøres er avsatt til formålet jord- og skogbruk. For omlegging av vei er arealet som berøres avsatt til samme formål.

Bestemmelse om utforming:

«1.3.2 Bebyggelsens karakter

Det skal oppføres fritidsboliger i en etasje. Der terrenget ligger til rette for det kan det etableres hems o.l.

Maksimal gesimshøyde skal være 3,2 m.

Husene skal ha pult- eller saltak. Takvinkel skal være mellom 15 og 38 grader.»

Tiltakene kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt, se vedlegg 4.

Det hører inn under kommunens frie skjønn å gi dispensasjon dersom de tre vilkårene i 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 ulempe 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.

Regionale myndigheter:

Trøndelag fylkeskommune

«Endring av fritidstomt til boligtomt, samt fradeling av tilleggsareal, vil ikke komme i konflikt med de interesser vi sak ivareta. (..)

Fylkeskommunen minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen. Ut over dette har vi ikke merknader til omsøkte tiltak.»

Fylkesmannen i Trøndelag

«Samfunnssikkerhet

Det aktuelle tiltaket ligger under marin grense og i områder med marine avsetninger.

I slike områder er det viktig å være oppmerksom på muligheten for forekomster av skredfarlig kvikkleire, også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. Vi viser her til krav til sikkerhet mot skred i byggeteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7, samt plan- og bygningsloven § 28-1. Av disse kommer at grunn bare kan bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Vi anbefaler kommunen å ta kontakt med Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) som skredfaglig myndighet i saken. Vi forutsetter videre at NVEs retningslinjer og evt. anbefalinger legges til grunn i behandling av søknaden.»

Statens vegvesen

«Statens vegvesen har ingen merknader til at det gis dispensasjon, under forutsetning av at avkjørsel blir bygd i henhold til våre retningslinjer, og at eksisterende avkjørsel saneres når ny avkjørsel tas i bruk.»

Landbruksfaglig vurdering:

«Det vises til oversendt søknad om etablering av ny adkomst og bolig på eiendommen «Tøndelvikan» gnr 11, bnr 15 i Bjugn, eier Lisbeth O. Ness. Vi tar forbehold om at vi ikke har vært på befaring på stedet og baserer svaret på de opplysninger som finnes i søknaden. Deler av arealet som berøres av tiltaket er i reguleringsplanene avsatt til jord- og skogbruksformål. Delingssaken må derfor behandles etter jordloven. Det meste av det berørte arealet er i «gårdskart» klassifisert som «innmarksbeite». Deler av beitemarka ser ut til å være skogbevokst. I følge Håkon Ness har det i seinere år gått sauer på arealet for at det ikke skal vokse igjen.

Det er regulert ytterligere en boligtomt mellom den omsøkte tomte og Fylkesveien. Det er positivt for grenda at yngre folk bosetter seg i Tøndelvika. Å få ny bosetting i området er veldig fordelaktig. Det er også rimelig at tomtestørrelsen økes noe når det er snakk om en boligtomt.

Så langt vi kan se av søknaden er det greit å legge adkomstveien langs eiendomsgrensa. Arealene kan på den måten utnyttes bedre.

Av hensyn til kulturlandskapet er det ønskelig at byggemåte, fargevalg mm. harmonerer med omgivelsene.

I og med at den tomte som skal fradeles ligger i et område med reguleringsplan, mener vi det er få nye ulemper for landbruket forbundet med søknaden. Vår foreløpige vurdering er at søknaden kan innvilges som omsøkt.»

Vurdering:

Regionale myndigheter

Fylkesmannen har bedt kommunen ta kontakt med NVE som skredfaglig myndighet for videre behandling av søknaden da tiltaket ligger under marin grense og på marine avsetninger. Saksbehandler har per telefon tatt kontakt med NVE for råd. De har av hensyn til kapasitet signalisert at de ikke har mulighet til å avgi skredfaglig vurdering i enkle byggesaker, men bedt om at kommunen foretar en vurdering av dokumentasjon som foreligger i plandokumenter for gjeldende reguleringsplan, av området ut fra foreliggende lokalkunnskap og om det eventuelt foreligger dokumentasjon i byggesaker i nærheten som tilsier at området kan være skredfarlig.

Da gjeldende reguleringsplan er fra 2003 er det etter gjennomgang av dokumenter ikke funnet opplysninger som tilsier at det er foretatt en geoteknisk vurdering av planområdet. Etter rådmannens lokalkunnskap og ved gjennomgang av byggesaker i nærheten er det ikke funnet opplysninger om at området er mer utsatt for skredfarlig kvikkleire enn andre områder i kommunen som ligger under marin grense på marine avsetninger.

Det er ifølge søknadens gjennomføringsplan foretatt en vurdering av grunnforhold, beregning av bæreevne, setninger og stabilitet. Det er videre angitt i søknadens vurdering av natur- og miljøforhold etter plan- og bygningsloven § 28-1 at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe.

Rådmannen finner med bakgrunn i dette ikke grunn til å pålegge tiltakshaver en grundigere utredning av geoteknikken i området. Det forutsettes imidlertid at ansvarlig prosjekterende vurderer områdets stabilitet ved videre grunnarbeid i tiltaket og fortløpende følger dette opp under arbeidet da det er innehaver av ansvarsretten som er ansvarlig for at krav i byggtknisk forskrift kapittel 7 oppfylles.

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført og det er ifølge søknaden ikke mottatt merknader til søknaden eller tiltaket.

Arealøkonomi

Ifølge situasjonskartet er tomtestørrelsen angitt til ca. 1,2 daa. Medregnet veiareal gir dette en tomtestørrelse som er innenfor veiledende norm på 1,4 daa for boligeiendommer.

Naturmangfoldloven §§8-12

Tiltaket vurderes å ikke ha negativ konsekvens for sårbare arter eller naturtyper.

Kunnskapsgrunlaget vurderes som tilstrekkelig.

Infrastruktur:

Det må ved fradelingen tinglyses nødvendige rettigheter til plassering vei og ledningsnett på avgivereiendommen.

Vann

Tomta er ifølge søknaden tilknyttet offentlig vannverk. Vannabonnement må søkes til kommunen som vannverkseier før tilknytning.

Avløp

Det er i søknaden oppgitt at tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Dette er ikke riktig. Det er imidlertid gitt tillatelse til etablering av avløpsanlegg og utslippstillatelse innenfor planområdet i vedtak nr. 15/118 datert 26.05.2015. I avsnittet **Ledig kapasitet:** i denne tillatelsen står følgende:

«Av rapporten fremkommer det at det på anlegget er noe ledig kapasitet, og at en tilknytning på inntil ti nye enheter à 5 pe vil være akseptabelt. Vi gjør oppmerksom på at denne beregning ikke prosjekterer nye avløp og at dette kun kan danne grunnlag for fremtidig prosjektering. Alle nye enheter som ønsker å knytte seg til anlegget må levere søknad om utslippstillatelse. Slik søknad må dokumenteres jevnfør reglene som gjelder til den tid.»

Det må derfor søkes om utslippstillatelse for tilkobling til eksisterende avløpsanlegg. Det vil ikke bli gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til boligen før utslippstillatelse er gitt.

Adkomst

Statens vegvesen har signalisert at de ikke vil ha merknad til at det gis dispensasjon fra planen til at det bygges en avkjørsel her, så fremt den bygges i henhold til deres retningslinjer med tanke på utforming, sikt og stigning.

Den delen av søknaden som angir etablering av ny adkomst er noe svakt dokumentert da den ikke viser veiens oppbygging eller stigningsforhold. I vurderingen av delingssøknader i strid med plan skal muligheten for trafikksikker atkomst tillegges betydelig vekt og eiendommen bør heller ikke plasseres slik at det må bygges privat vei som legger beslag på mye areal. Det foreligger få holdepunkter for å vurdere om adkomsten til eiendommen får tilfredsstillende stigningsforhold. Til orientering er det i forskrift for innsamling mv. av husholdningsavfall hjemmekompostering og tømning av slamavskillere, privét, tette tanker mv. for Bjugn kommune i § 15. følgende krav til kjørbare veg:

«Veg som skal benyttes i fast ruteopplegg for innsamling av avfall skal være kjørbare.

Som kjørbare veg, regnes veg som har kurvatur, stigningsforhold (ikke brattere enn 1:7), snuplass og styrke til å tåle kjøretøy med akseltrykk 8 tonn.

Kjørebredde/brøytbredde må være minimum 3,0 meter. Vegen må ha en fri høyde på minst 4 meter. Om vinteren må vegen og eventuell snuplass være brøytet og om nødvendig strødd.

Ved bruk av privat veg har kommunen ikke ansvar for skader eller slitasje på vegen som skyldes vanlig trafikk for tømning.»

FBRT har i sine retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsats angitt i sine tekniske data for brannvesenets kjøretøy gitt retningsgivende tall slik:

- *«Oppstillingsplass for høyderedskap (brannbil m/lift) 8 m bredde ved max støttebein. Ved ønske om smalere oppstilling må dette avklares med FBRT.*
- *Stigning, maks 1:8 (12,5 %)*
- *Fri kjørehøyde 4,0 m*
- *Min kjørebredde, min 3,5 m*
- *Svingradius 13 m»*

Det vil være svært uheldig om det fradeles eiendommer til boligformål hvor det vil være vanskelig for eksempelvis søppelbil, brannbil og andre etater å komme til på vinterstid. Etter rådmannens vurdering må den delen av søknaden som gjelder vei suppleres med dokumentasjon som viser oppbygging av veien og stigningsforhold før det gis tillatelse til etablering av vei som omsøkt. Det er imidlertid positivt at det ikke må bygges vei til eiendommen som legger beslag på mye areal.

Dispensasjonsvurdering:

Hensynet bak reguleringsplan tilsidesettes, men ikke i vesentlig grad dersom fradeling og oppføring av bolig tillates på areal avsatt til fritids-, jord- og skogbruksformål.

Hensynene bak lovens formålsbestemmelse tilsidesettes, men ikke i vesentlig grad dersom det gis dispensasjon som omsøkt.

Hensynet bak planbestemmelse om utforming tilsidesettes, men ikke i vesentlig grad dersom det gis dispensasjon fra bestemmelsen. Det er i denne vurderingen lagt vekt på at tiltak som skal oppføres synlig fra sjøen bør være lavt i terrenget, men som begrunnet i søknaden, vil boligen vil få et uttrykk som passer til en skrånende tomt og i likhet med omkring liggende bebyggelse være i to etasjer. Det er i tillegg vektlagt at tiltaket ikke vil gi silhuettvirkning.

Videre vurderes fordelene ved tiltaket å klart overstige ulempene. Det er uheldig at det oppføres bolig på tomt som ikke er vurdert til dette i overordnet plan. Det er imidlertid lagt avgjørende vekt på at det allerede er blandet bebyggelse innenfor planområdet. Det er to boligtomter like i nærheten av tiltaket og ytterligere en tomt regulert til dette formålet. Tiltaket er av landbrukskontoret vurdert å ikke medføre ulempe for landbruksinteresser. I tillegg er det nylig gitt tillatelse til etablering av avløpsanlegg på eiendommen slik at tiltaket medføre liten fare for forurensning. Det vektlegges i tillegg at inngrep for plassering av nødvendig infrastruktur vil bli beskjedne.

Oppsummering:

På tross av at det av hensyn til bl.a. transportplanlegging er ønskelig at boliger plasseres der dette er vurdert i overordnet plan vurderer rådmannen at dette tiltaket ikke tilsidesetter de hensyn reguleringsplanen skal ivareta. Fordelene ved tiltaket vurderes som så store at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt etter en konkret helhetsvurdering. Dette fordi tiltaket vil bidra til en videreutvikling av levende bygder. Det tas imidlertid forbehold om at supplerende av den delen av søknaden som gjelder veien ikke avdekker at eiendommen ikke får tilfredsstillende adkomst forhold.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra arealformål og bestemmelser om utforming i reguleringsplan Tøndelvikan for fradeling fra gnr. 11 bnr. 15, etablering av vei og oppføring av bolig som omsøkt.

- Dispensasjon gis med det vilkår at adkomst bygges slik at Fosen brann- og redning sine retningslinjer for vei oppfylles

Dispensasjon gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2

Saksprotokoll i Planutvalg - 16.10.2018

Behandling:

Det ble foretatt befaring før vedtak i saken.

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra arealformål og bestemmelser om utforming i reguleringsplan Tøndelvikan for fradeling fra gnr. 11 bnr. 15, etablering av vei og oppføring av bolig som omsøkt.

- Dispensasjon gis med det vilkår at adkomst bygges slik at Fosen brann- og redning sine retningslinjer for vei oppfylles

Dispensasjon gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2