

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
16/103	Planutvalg	23.11.2016

Saksbehandler: Kjell Vingen

Are Hansen og Anja Winther Koteng - Søknad om dispensasjon for oppføring av bolig og garasje 77/035

Vedlegg:

- 1 Tilsvar og dispensasjon 20.09.2016
- 2 Situasjonsplan og terrengsnitt
- 3 Deling nr. 1
- 4 Deling nr. 2
- 5 Landbrukskontorets jordlovsvurdering
- 6 Rettsbok, Sør-Trøndelag jordskifterett
- 7 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - oppføring av bolig og garasje - Bjugn 77/035

Tiltaket:

Tiltaket er en enebolig på ubebygd eiendom, vedlegg 2.

Søknaden:

Søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 02.08.2016, ble komplettert med søknad om dispensasjon 20.09.2016, vedlegg 1. Det er søkt om dispensasjon fra arealformålene i kommuneplanens arealdel og reguleringsplanen for Leset hyttefelt.

Juridisk utgangspunkt:

Tomta er fradelt, oppmålt og ubebygd. Eiendommen ligger delvis på areal som er regulert til landbruksformål i reguleringsplanen for Leset hyttefelt og delvis på areal som grenser til denne planen og som i kommuneplanens arealdel har arealformålet LNFR. Boligbygging på tomta er i strid med begge disse arealformålene og kan kun tillates etter planendring eller dispensasjon.

Delingsvedtak versus byggesøknad

Delingsøknad for et større område fikk dispensasjon etter politisk behandling 27.05.2010, vedlegg 3. Tomta ble opprettet etter delegert delingsvedtak 13.09.2010, vedlegg 4. Jordlovsvedtak for denne tomta ble fattet av landbruksnemnda 24.08.2010.

Dispensasjonen som ble gitt i vedlegg 3 gjelder for en større delingssak. Denne sammen med delingsvedtaket i vedlegg nr. 4 gir tillatelse til fradeling av en tomt for boligbygging. Deling og bygging er to ulike tiltak som begge krever dispensasjon. I delingssaken vurderes det normalt om det kan bygges mens det i byggesaken vurderes hva som kan bygges.

Dispensasjonen som er gitt i en delingssak vil regelmessig være et viktig og tungtveiende argument for en etterfølgende dispensasjonsvurdering av et konkret byggetiltak. Dette særlig dersom byggesaken fremmes kort tid etter delingstillatelsen og det ikke er nye arealmessige hensyn som må vurderes i området.

I denne saken er det seks år siden delingsvedtaket. Dette betinger ny politisk behandling for å avdekke om det er arealmessige hensyn som tilsier at søknaden må vurderes på annen måte nå enn for seks år siden..

Samordning og samarbeid:

Søknaden ble 22.09.2016 sendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune på høring. Felles uttalelsen fra disse ble mottatt 02.11.2016, vedlegg 7.

Fylkesmannen

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon som omsøkt. Avdeling for landbruk og bygdeutvikling har ingen merknad.

Avdeling for miljøvern viser til mulige negative konsekvenser av bit-for-bit utbygging, men har ikke konkrete anførsler knyttet til denne boligen på denne tomte. Fylkesmannen viser også til kommuneplanens arealdel som en *«kontrakt mellom kommunen og regionale myndigheter om arealbruken»* og *«forventer at også kommunen er lojal mot den overordnede og omforente planen»*.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen har ingen merknad til dispensasjonssøknaden.

Vurdering

Arealplaner

Reguleringsplanen for *«Leset Hyttefelt, Asserøy»* ble vedtatt i 2005. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2013. Reguleringsplanen er den samme som da delingssaken ble vurdert, mens kommuneplanens er ny. Rådmannen kan ikke se at det i kommuneplanens arealdel er endringer som tilsier at byggesaken må vurderes på annen måte enn delingssaken.

Plassering

Eneboligen skal plasseres minimum fire meter fra nabogrense. Terrengarbeider og høydeplassering er vist med terrengsnitt, men det fremkommer ikke av disse hvor terrengarbeider skal avsluttes. Rådmannen legger til grunn for dispensasjonsvurderingen at det ikke skal gjennomføres arbeider ut over eiendommens grenser, med unntak av atkomstveg, vann- og avløpsledninger. Dette må eventuelt avklares før administrativ behandling av byggesaken for øvrig.

Nabovarsling

Søknaden og tiltaket er nabovarslet og det har ifølge søknaden ikke kommet inn nabomerknader i saken.

Naturmangfold

Rådmannen har ikke kunnskap om naturtyper eller arter som vil bli negativt berørt av tiltaket. Eiendommen er ikke berørt av registreringer i naturmangfoldbasen eller av hensynssoner i kommuneplanens arealdel. Rådmannens vurdering i henhold til prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 har ikke avdekket manglede kunnskapsgrunnlag.

Infrastruktur

Boligen skal ifølge søknaden ha atkomst fra privat veg, vannforsyning fra offentlig vannverk og avløp til privat felles avløpsanlegg. Det er ikke søkt om utslippstillatelse er ikke omsøkt, men rådmannen legger til grunn for dispensasjonsvurderingen at det for denne tomte kan etableres godkjennbart avløpsanlegg. Rettsboka fra jordskiftesak, vedlegg 6, viser privatrettslige rettigheter.

Dispensasjonsvurdering

Dispensasjonssøknader skal vurderes konkret, med vektning av berørte interesser. Rådmannen kan ikke se at fylkesmannen har anført konkrete forhold ved denne tomte som tilsier at søknaden bør avslås. Rådmannen kan heller ikke se at det foreligger en lojalitetsplikt i forhold til regionale myndigheter slik fylkesmannen synes å legge til grunn i sin vurdering ut over det som går fram av plan- og bygningsloven § 19-2 som lyder:

«Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

I Bjugn kommune har vi hatt en forvaltningspraksis som åpner for noe spredt utbygging i grendene, uten at det er satt av areal til dette i kommuneplanens arealdel. Dette kom også til uttrykk ved retningslinjer til kommuneplanens arealdel under § 10-1, som omtaler vurderinger i forbindelse med de tidligere soner for spredt bebyggelse.

Den aktuelle tomte er noe større enn det retningslinjene i kommuneplanen tilsier i tillegg til at tomte er plassert nær driftssentrum på en landbrukseiendom. Rådmannen legger imidlertid til grunn at mulige ulemper knyttet til tomtestørrelse og plassering ble tilstrekkelig vurdert i 2010.

Denne tomte er fradelt og eieren har hatt en forventning om at det vil bli gitt tillatelse også i byggesaken. Rådmannen kan ikke se at medgått tid, samt samfunnsutvikling siden delingssaken, medfører at byggesaken skal vurderes på annen måte. En dispensasjon i byggesaken vil etter rådmannens vurdering tilsidesette arealformålet LNRF i kommuneplanens arealdel og landbruksformålet i reguleringsplanen, men ikke i vesentlig grad.

Dette tiltaket har begrenset størrelse og konsekvens, og det er forholdsvis enkelt å få oversikt over berørte interesser. Tiltaket vil ikke tilsidesette plan- og bygningslovens formålsparagraf og en dispensasjon har etter rådmannens samlede vurdering klart større fordeler enn ulemper.

Folkehelsevurdering:

Ikke relevant

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved planutvalget gir dispensasjon for boligbygging som omsøkt.

Dispensasjonen er gitt på følgende vilkår:

- Det skal ikke gjennomføres arbeider ut over eiendommens grenser – med unntak av atkomstveg, samt vann og avløpsledninger.
- Søknad om tillatelse til tiltak for avløpsanlegg og søknad om utslippstillatelse må leveres. Det vil ikke bli gitt brukstillatelse eller ferdigattest for boligen før avløpsanlegg er avsluttet med ferdigattest.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og kommunens delegasjonsreglement. Byggesaken for øvrig behandles administrativt etter delegert myndighet.

Saksprotokoll i Planutvalg - 23.11.2016

Behandling:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Bjugn kommune ved planutvalget gir dispensasjon for boligbygging som omsøkt.

Dispensasjonen er gitt på følgende vilkår:

- Det skal ikke gjennomføres arbeider ut over eiendommens grenser – med unntak av atkomstveg, samt vann og avløpsledninger.
- Søknad om tillatelse til tiltak for avløpsanlegg og søknad om utslippstillatelse må leveres. Det vil ikke bli gitt brukstillatelse eller ferdigattest for boligen før avløpsanlegg er avsluttet med ferdigattest.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og kommunens delegasjonsreglement. Byggesaken for øvrig behandles administrativt etter delegert myndighet.