

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
17/73	Planutvalg	01.11.2017

**Saksbehandler: Hans Kristian Greiff**

**Ingjerd Tindbod - søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt 32/166**

Vedlegg:

- 1 Ingjerd Tinbod - søknad om deling av grunneiendom 32/166
- 2 Kart
- 3 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av boligtomt - Bjugn 32/166
- 4 Særutskrift Olga Nervik - Søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt 32/044
- 5 Særutskrift Astrid Tinbod - Søknad om dispensasjon for fradeling 32/052

**Tiltaket:**

Fradeling av boligtomt med areal i underkant av 1,2 dekar.

**Søknaden:**

Søknaden er vedlagt kart som viser tomtas utforming samt dokumentasjon for gjennomført nabovarsling, se vedlegg 2. Det søkes om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel. Søknaden er bl.a. begrunnet med ønske om boligtomt for hjemmelshavers sønn, at omsøkte tomt ligger i et avgrenset område med utbyggt infrastruktur, og at denne er naturlig egnet som egen tomt, se vedlegg 1.

**Juridisk og faktisk utgangspunkt:**

Eiendommen er ca. 2,2 dekar. I matrikkelen er det registrert to bygninger på eiendommen. En enebolig og en garasje/uthus/anneks til denne. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til byggeområde for bolig. Området er ikke regulert for utbygging.

For byggeområder er det krav om regulering før fradeling eller andre tiltak, jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 2:

*«§ 2 Plankrav*

*For alle områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur, Forsvaret, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er det krav om regulering før tiltak jfr. plan- og bygningslovens § 1-6.»*

Dispensasjon fra plankravet er omsøkt, og skal vurderes.

Kommuneplanens arealdel (heretter KPA) har bestemmelse om varierende maksimal tomtestørrelse for boliger, i § 9-8 om Arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging.

**Forvaltningspraksis**

I samme byggeområde ble reguleringsplanen for «Østerheimsgrenda gnr./bnr. 32/23 m.fl.» vedtatt i 2015.

På gnr. 32 bnr. 52 ble det tidligere i år gitt avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet for deling i tre teiger, se vedlegg nr. 5.

I sak nr. 17/67 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet for fradeling av boligtomt på gnr. 32 bnr. 44, se vedlegg nr. 4.

Vi har også mottatt søknad om dispensasjon fra plankravet for fradeling av en boligtomt på gnr. 32 bnr. 42. Denne søknaden skal nå også behandles.

### **Høring:**

#### Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Fylkesmannen har ingen merknader.

#### Sør-Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen vurderer omsøkte boligtomt til å være en naturlig fortetting av området, og har ikke merknader.

### **Vurdering:**

#### Tilknytning til infrastruktur

Tomta skal ifølge søknaden ha:

- Vannforsyning fra offentlig vannverk
- Utslipp til privat fellesanlegg
- Adkomst fra privat veg

Søknaden er dokumentert med samtykke fra Nervikveien andelslag til bruk av privat veg. Det er ikke innhentet tillatelse til utvidet bruk av avkjøring fra fylkesvegen eller dokumentert rett til bruk av privat avløpsanlegg. Rådmannen legger likevel til grunn at forsvarlig drikkevann og slokkevann kan sikres jf. plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 27-1, bortledning av avløps- og overvann kan sikres jf. pbl. § 27-2 og at tomta kan sikres lovlig atkomst jf. pbl. § 27-4. Dersom dispensasjon blir gitt må det dokumenteres at disse vilkårene er oppfylt, før det kan fattes vedtak om fradeling.

#### Regionale myndigheter

Hverken fylkesmannen eller fylkeskommunen har merknader. Rådmannen legger merke til at regionale myndigheter har vurdert denne søknaden annerledes enn tidligere dispensasjoner fra plankravet i området.

#### Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført, og de berørte naboer har samtykket til tiltaket.

#### Hensynene bak plankravet

Byggeområder for boliger bør detaljreguleres før utbygging, for å legge til rette for en planmessig utbygging med god arealøkonomi. Planmessig utbygging vil sikre at den enkelte grunneier får en rettferdig belastning av kostnader til planarbeid, og opparbeidelse av sosial og teknisk infrastruktur – som for eksempel interne veger og lekeplasser.

Ved planprosess for et større planområde vil det bli avklart hva som kan tillates bygd, og hvor tomter, felles veger, avløpsanlegg og lekeplasser skal ligge. Dersom kommunen som planmyndighet aksepterer at enkelttomter fradeles etter dispensasjoner uten at disse er meget god begrunnet, vil det legges til rette for en uheldig stykkevis utbygging der kun de enklest tilgjengelige arealer blir tatt i bruk. Plankravet i KPA § 2 bør etter rådmannens vurdering håndheves slik at den enkelte grunneier får insentiver til å samarbeide om planprosesser. Dersom slikt samarbeid er usannsynlig på grunn av motstridende interesser grunneierne

imellom, bør ikke svaret være utstrakt bruk av dispensasjoner, det bør være ekspropriasjon for å realisere utbygging eller at utbyggingsområdet i kommuneplanprosess tas ut av KPA og eventuelt erstattes av annet areal der det er mulig å få til en planmessig utbygging.

#### Konkret vurdering av behovet for reguleringsplan

Denne eiendommen er en del av et større sammenhengende byggeområde for bolig, med et betydelig utbyggingspotensiale. Rådmannen ser i likhet med regionale myndigheter at denne tomte både har en størrelse og en plassering som muligens ikke vil være til hinder for senere regulering. Det som imidlertid må bli avgjørende her er at grunneierne innenfor området behandles likt.

#### Likebehandlingsprinsippet

Det er i senere tid behandlet flere søknader om dispensasjon fra plankravet i dette området, se under avsnittet forvaltningspraksis. Det er rådmannens klare vurdering at stykkevis utbygging av området gjennom dispensasjoner vil medføre betydelige ulemper, da området som helhet bør vurderes samlet. Det beste virkemidlet for å gjennomføre dette er gjennom en reguleringsprosess hvor alle berørte parter blir hørt. På tross av at denne tomte kan anses som en naturlig fortetting av området, rokker ikke dette ved det faktum at grunneiernes insentiver for å regulere området før utbygging må opprettholdes.

#### **Dispensasjonsvurdering:**

Etter rådmannens vurdering vil en dispensasjon fra plankravet i KPA i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak plankravet i KPA § 2 første ledd.

En dispensasjon vil etter rådmannens vurdering tilsidesette formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, men ikke i vesentlig grad, da tiltaket i seg selv er av beskjeden størrelse, og med forholdsvis begrenset konsekvens for omgivelsene.

Etter en samlet vurdering har ikke en dispensasjon klart større fordeler enn ulemper. Vilårene for å gi dispensasjon jf. pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

#### **Folkehelsevurdering:**

Ikke relevant.

#### **Rådmannens innstilling:**

Bjugn kommune ved Planutvalget gir ikke dispensasjon fra plankravet i bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 2 første ledd. Ved vurderingen av søknaden er det lagt avgjørende vekt på at hensynene bak plankravet gjør seg gjeldende med styrke også for dette tiltaket.

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

#### **Saksprotokoll i Planutvalg - 01.11.2017**

#### **Behandling:**

Planutvalgsleder framsatte følgende forslag:

Saken utsettes i påvente av at saken sendes på høring til berørte myndigheter. Planutvalget gir administrasjonen delegert myndighet til å fatte vedtak dersom overordnet myndighet ikke har innvendinger.

Planutvalgsleders forslag enstemmig vedtatt

**Endelig vedtak:**

Saken utsettes i påvente av at saken sendes på høring til berørte myndigheter.

Planutvalget gir administrasjonen delegert myndighet til å fatte vedtak dersom overordnet myndighet ikke har innvendinger.