

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
18/7	Planutvalg	24.01.2018

Saksbehandler: Hans Kristian Greiff

Olga Nervik - Søknad om dispensasjon fra plankravet i KPA for fradeling av boligtomt på 32/044

Vedlegg:

- 1 Olga Nervik - søknad om fradeling av ny grunneiendom 32/044
- 2 Kart
- 3 Uttalelse - dispensasjon kommuneplanens arealdel - fradeling av tomt for boligbygging - 32/044
- 4 Uttalelse - Søknad om dispensasjon fra plankrav - Fradeling boligtomt - 32/044
- 5 Særutskrift Astrid Tinbod - Søknad om dispensasjon for fradeling 32/052
- 6 Astrid Tinbod - Tillatelse til tiltak for deling av grunneiendom 32/052
- 7 Særutskrift Ingjerd Tindbod - søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt 32/166
- 8 Ingjerd Tinbod - Dispensasjon og tillatelse til tiltak for deling av eiendom 32/166
- 9 Særutskrift Olga Nervik - Søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt 32/044
- 10 Særutskrift Olga Nervik - Klage på vedtak i sak nr. 17/67 søknad om dispensasjon fra plankravet 32/044

Tiltaket:

Fradeling av boligtomt på ca. 1,2 daa.

Historikk og søknaden:

Denne søknaden er i realiteten en endrings søknad av søknad behandlet i sak nr. 17/67 behandlet i Planutvalget 19.09.2017, se vedlegg nr. 9. Dette vedtaket ble påklaget og behandlet i vedtak nr. 17/71 datert 01.11.2017, se vedlegg nr. 10. Klagen ble trukket før oversendelse til fylkesmannen, og ny søknad ble sendt inn. Søknaden ble mottatt 10.11.2017. Søknaden er vedlagt situasjonsplan og dokumentasjon for gjennomført nabovarsling. Det søkes om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel. Søknad om dispensasjon er begrunnet med at tiltaket ikke vil legge hindringer for videre utbygging.

Juridisk og faktisk utgangspunkt:

Eiendommen er ca. 13,6 daa. I matrikkelen er det registrert en enebolig samt to uthus/garasjer/anneks til eneboligen. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel satt av til byggeområde for bolig, men 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 for tiltak jfr. plan- og bygningslovens § 1-6.

Mindre arbeider kan tillates etter ordinær søknadsbehandling, der tiltakene er i tråd med kommuneplanens arealdel.

For tiltak unntatt fra søknadsplikt jfr. plan- og bygningsloven § 20-4 er det ikke nødvendig med reguleringsplan.»

Dispensasjon fra plankravet i første ledd er omsøkt, og skal vurderes.

Forvaltningspraksis

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

På gnr. 32 bnr. 52 ble det i fjor gitt avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet for deling i tre teiger, se vedlegg nr. 5. Det ble etter dette innvilget fradeling av gårdstunet på eiendommen dvs. fradeling til eksisterende bruk, se vedlegg nr. 6.

På gnr. 32 bnr. 166 ble det innvilget dispensasjon og gitt tillatelse til fradeling av tomt til boligformål i vedtak fra desember 2017, se vedlegg nr. 8.

Høring:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Fylkesmannens avdeling for landbruk og bygdeutvikling vurderer at plankravet bør følges for å sikre god utnytting.

Fylkesmannens avdeling for Miljøvern påpeker at området bør detaljreguleres for å legge til rette for en planmessig utbygging med god arealutnyttelse.

Fylkesmannens konklusjon er at dispensasjon frarådes.

Sør-Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen mener det er uheldig å tillate enkeltfradeling i et område som skal reguleres, da dette kan gi premisser for hvordan feltet skal utnyttes, samt skape presedens for lignende saker.

Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen merknader til fradelingen, men minner om at tiltakshaver likevel må søke om tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra fv. 251. De signaliserer at de vil gi tillatelse til dette.

Vurdering:

Tilknytning til infrastruktur

Tomta skal ifølge søknaden ha:

- vannforsyning fra offentlig vannverk.
- utslipp til felles privat avløpsanlegg.
- adkomst fra felles privat veg.

Samtykke fra veglaget er dokumentert. Det er ikke innhentet tillatelse til utvidet bruk av avkjøring fra fylkesvegen, eller dokumentert rett til bruk av privat avløpsanlegg. Rådmannen legger til grunn at forsvarlig drikkevann og sløkkevann kan sikres jf. 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.

Det er i søknaden skissert to alternative løsninger for bedring av trafikkfarlig adkomst til omsøkte eiendom. Denne delen av søknaden er ikke tilstrekkelig dokumentert til at disse

løsningene kan vurderes og behandles. Før søknad om omlegging av vei eller riving av deler av gammel låve kan behandles må søknaden konkretiseres og ytterligere dokumentasjon leveres. Det er positivt at tiltakshaver ønsker å utbedre en trafikkfarlig atkomst. Dersom dispensasjon gis og fradeling gjennomføres vil dette tiltaket føre til mer trafikk på denne atkomsten. Etter rådmannens vurdering bør det derfor stilles vilkår om at det gjennomføres tiltak for utbedring av adkomst før det gis ferdigattest for en eventuell bolig på den fradelte eiendommen.

Nabovarsling

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

Regionale myndigheter

Fylkesmannen og fylkeskommunen har begge frarådet at dispensasjon gis. Rådmannen er i det vesentlige enig i begrunnelsene som er gitt, men merker seg at denne søknaden er blitt vurdert annerledes enn deling av grunneiendom på gnr. 32 bnr. 166, se vedlegg nr. 7

Hensynene bak plankravet

Byggeområder for boliger bør detaljreguleres før utbygging, for å legge til rette for en planmessig utbygging med god arealøkonomi. For mer om hensynet se saksframlegg i sak nr. 17/67. Rådmannen er fortsatt av den formening at hensynet bak plankravet gjør seg gjeldene for dette tiltaket. Det er imidlertid valgt en endret plassering og utforming av tomt som gjør at omsøkte tiltaket i mindre grad vil være til hinder for fremtidig regulering.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Rådmannen har ikke kunnskap om naturtyper eller arter som kan bli påvirket i negativ retning av denne delingen. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkelig.

Dispensasjonsvurdering:

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd at *«[d]ispensasjon 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 ulempene etter en samlet vurdering.»*

Med bakgrunn i drøftinger i Planutvalget under behandling av klagen på forrige søknad om deling av denne eiendommen datert 01.11.2017 legges det til grunn at en dispensasjon fra plankravet i KPA ikke vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen i vesentlig grad. Det legges i vurderingen avgjørende vekt på at omsøkte tomt ikke legger beslag på mer areal enn bestemmelsen om arealøkonomi i KPA § 9-8 legger føringer for, og er plassert slik at den i mindre grad vil være til hinder for fremtidig regulering.

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

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikke bør dispensere fra planer eller lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Det er i forarbeidene til loven lagt til grunn at bestemmelsen forutsetter at den negative uttalelsen er bygget på en konkret, og saklig basert vurdering innenfor rammen av den lovbestemmelsen eller det planvedtaket det skal dispenseres fra. Det er rådmannens vurdering at regionale myndigheter ikke i tilstrekkelig grad har tatt hensyn til at tiltakshaver har endret tomtens plassering og utforming. Videre legges det vekt på at regionale myndigheter i vurdering av delingssøknad på gnr. 32 bnr. 166 anså tiltaket som naturlig fortetting av området. Hensynet til likebehandling gjør seg derfor gjeldene.

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

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra plankravet i bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 2 første ledd for fradeling av boligtomt på gnr. 32 bnr. 44.

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

Dispensasjonen gis med det vilkår at adkomsten utbedres som skissert i søknaden eller på annen måte.

Saksprotokoll i Planutvalg - 24.01.2018

Behandling:

Enstemmig vedtatt

Endelig vedtak:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra plankravet i bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 2 første ledd for fradeling av boligtomt på gnr. 32 bnr. 44.

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

Dispensasjonen gis med det vilkår at adkomsten utbedres som skissert i søknaden eller på annen måte.