

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
18/35	Planutvalg	16.05.2018

Saksbehandler: Hans Kristian Greiff

Einar Jøssund - Søknad om dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan for Sannan og pbl. § 1-8 for deling av grunneiendom 70/017

Vedlegg:

- 1 Einar Jøssund - søknad om tiltak og rekvisisjon av oppmålingsforretning 70/019
- 2 Situasjonsskisse

Tiltaket:

Tiltaket som omsøkes er deling av grunneiendom gnr. 70 bnr. 19. Omsøkte deling innebærer at ca 350 m² tillegges gnr. 70 bnr. 163. Tiltaket er omsøkt i to ulike alternativ med noe ulik avgrensning, se vedlegg 2.

Søknaden:

Søknaden er begrunnet med ønske om å få anneks som er plassert delvis utenfor eksisterende eiendomsgrense innenfor egen tomt. Naboer har ingen merknader til søknaden eller tiltaket.

Samarbeid og samordning:

Fylkesmannen i Trøndelag

Søknaden er sendt på høring til Fylkesmannen, men det er ikke mottatt uttalelse. Dersom denne mottas før møtet i Planutvalget vil denne fremlegges i møtet.

Landbrukskontoret

Søknaden er ikke sendt på høring til landbrukskontoret, men de har muntlig orientert om at tiltaket ikke har negativ konsekvens for landbruksinteresser. Rådmannen gjør oppmerksom på at det må fattes vedtak etter jordloven for omsøkte deling.

Juridisk og faktisk utgangspunkt:

Eiendommen gnr. 70 bnr. 163 er ifølge arealopplysninger i matrikkelen på 1 daa og bebygget med en fritidsbolig og en garasje/uthus/anneks til fritidsbolig. Dersom omsøkte deling gjennomføres vil eiendommen være på ca. 1,35 daa.

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplanen Sannan, PlanID 16270059. Da formåls grensene i reguleringsplanen ikke stemmer overens med innmålt tomt er deler av omsøkte tilleggsareal avsatt i reguleringsplan til jord- og skogbruk og deler av arealet sørvest og sørøst for eiendommen 70/163 avsatt til fritidsbebyggelse. Det følger av planbestemmelse § at på «landbruksområder er det bare tillatt med anlegg og bebyggelse for jord- og skogbruk. I disse områdene gjelder jordloven.» Deler av tiltaket er tilleggsareal til fritidseiendom og er følgelig ikke i tråd med arealformålet jord- og skogbruk.

Det er ikke vedtatt byggegrense mot sjø i gjeldende reguleringsplan og arealet for omsøkte deling ligger i 100-metersbeltet langs sjø. Etter omsøkte deling vil eiendomsgrensen til gnr. 70 bnr. 163 ligge ca. 40 meter fra strandlinjen. Tiltaket fordrer derfor at det gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd.

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel får ikke direkte anvendelse da dette tiltaket ligger i regulert område, men det opplyses om at det er lagt til grunn som veiledende norm i kommuneplanen at tomt for enebolig ikke bør legge beslag på mer enn 1,4 daa, inklusive vei. Det er lagt til grunn at fritidseiendommer bør legge beslag på mindre areal enn dette.

Det følger av pbl. § 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.»

Det er levert søknad om dispensasjon. Søknaden er konkret, begrunnet og skal realitetsbehandles.

Vurdering:

Dispensasjonsvurdering

Omsøkte deling medfører ikke ulemper for jord- og skogbruk og dispensasjon fra arealformålet jord- og skogbruk kan etter en konkret vurdering gis.

Pbl. § 1-8 har som formål å forhindre at strandsonen privatiseres og at denne holdes åpen for allmennheten. På tross av at det ligger eksisterende infrastruktur og naboeiendom har eiendomsgrense nærmere sjøen enn omsøkte deling, er det rådmannens vurdering at utvidelse av eiendommen 70/163 bør begrenses i retning mot sjø. Dette for å forhindre at det oppføres privatiserende mindre tiltak som beplantning eller lignede nærmere strandlinjen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen. Da søknaden er begrunnet med behov for å få bygd anneks innenfor egen tomt er det rådmannens vurdering et tiltakshaver ikke har et konkret behov for arealet som er omsøkt tillagt eiendommen i retning sjøen.

Omsøkte tilleggsareal vil føre til at eiendommen etter deling vil være ca. 1,35 daa uten at veiareal medregnes. Dette er et areal som overstiger det som i kommuneplanens arealdel er lagt til grunn som veiledende norm for maksimalt areal for boligeiendommer. Det er rådmannens vurdering at det kan gi uheldig presedensvirkning dersom det tillates at fritidseiendommer innenfor planområdet utvides til denne størrelsen. De fleste tomtene innenfor planområdet er i dag på ca. 1 daa og arealet som omsøkes tillagt 70/163 bør begrenses. Jamfør drøftelsen i avsnittet over bør arealet begrenses i retning sjøen. Etter rådmannens vurdering bør arealet som er omsøkt tillagt eiendommen, i l. alternativ vist på dennes nordvestlige side som 100 m², ikke tillates slik at tilleggsareal begrenses til ca. 250 m². Dette også fordi det i søknaden ikke er vist til noe konkret behov for dette arealet.

Oppsummering:

Etter en samlet vurdering blir ikke hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra vesentlig tilsidesatt dersom omsøkte dispensasjon gis. Det er rådmannens vurdering at fordelene ved tiltaket klart overstiger ulempene dersom gnr. 70 bnr. 163 tillegges arealet som er omsøkt tillagt på dennes sørvestlige, sørøstlig og nordøstlige side, altså begrenses til ca 250 m². Dette får å få bygd anneks innenfor egen tomt. Arealet som omsøkes tillagt på eiendommens sørvestlige side er i tråd med arealformålet fritidsbebyggelse og kan også tillegges eiendommen. Rådmannen kan ikke se at tiltakshaver har et konkret behov for arealet nordvest for eiendommen og vurderer også at tilleggsareal bør begrenses til ca. 250 m². Videre bør eiendommen ikke utvides i retning mot sjøen.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved Planutvalg gir dispensasjon fra arealformålet jord- og skogbruk i reguleringsplan for Sannan og pbl. 1-8 for deling av grunneiendom gnr. 70 bnr. 17. Arealet skal tillegges gnr. 70 bnr. 163.

- Det stilles som vilkår at tilleggsarealet begrenses til ca. 250 m² og at eiendommen ikke utvides i retning mot sjøen.

Saksprotokoll i Planutvalg - 16.05.2018**Behandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Bjugn kommune ved Planutvalg gir dispensasjon fra arealformålet jord- og skogbruk i reguleringsplan for Sannan og pbl. 1-8 for deling av grunneiendom gnr. 70 bnr. 17. Arealet skal tillegges gnr. 70 bnr. 163.

Det stilles som vilkår at tilleggsarealet begrenses til ca. 250 m² og at eiendommen ikke utvides i retning mot sjøen.