

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
	Planutvalg	

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes

Einar Jøssund - Søknad om dispensasjon for deling av grunneiendom 70/019

Vedlegg:

- 1 Einar Jøssund - søknad om tiltak og rekvisisjon av oppmålingsforretning 70/019
- 2 Situasjonsskisse
- 3 Nabovarsel om tomteutvidelse
- 4 Kart Linn_1
- 5 Særutskrift Einar Jøssund - Søknad om dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan for Sannan og pbl. § 1-8 for deling av grunneiendom 70/017
- 6 Mona G. og Reidar Lund - Klage på dispensasjon og tillatelse til tiltak for deling av grunneiendom gnr. 70 bnr.17
- 7 Klage over vedtak 18/156 fra Bjugn kommune ved rådmannen 2.7.18, herunder planutvalgets vedtak 18/35
- 8 Kommentarer til Bjugn Kommune ang. klage på tomteutvidelse
- 9 Brev til advokat angående innsigelser på tomteutvidelse
- 10 Saksbehandling 1997
- 11 Situasjonsplan fra 2005
- 12 Deling 2010 - tilleggsareal for 70/161
- 13 Brev Bjugn kommune 07.09.2018 002
- 14 Brev Bjugn kommune 07.09.2018 001
- 15 Uttalelse til ny behandling av vedtatt sak 18_35 datert 16.5.2018
- 16 1.forslag til tomteutvidelse med signert OK fra Lund 30.4.2016
- 17 Tomteutvidelse 70_163_Alternativ 1 originalt
- 18 Tomteutvidelse 70_163_Alternativ 2
- 19 Kart_70_163_for innsending-vedtatt

Tidligere saksbehandling:

Denne søknaden er tidligere behandlet av planutvalget i sak 18/35 i møtet 16.05.2018, se vedlegg nr. 5. Dette vedtaket ble opphevet 23.08.2018, se vedlegg nr. 6. Vedtak om ugyldighet ble i denne saken vurdert som kurant, da manglende vurdering av nabomerknad medfører at planutvalget ikke har fått saken tilstrekkelig opplyst før vedtak ble fattet.

Søknaden behandles på nytt, der alle opplysninger i søknad, nabomerknad og klageomgang vurderes grundig før nytt vedtak fattes.

Søknaden:

Vi mottok søknad om deling av grunneiendom 16.02.2018, se vedlegg nr. 1 og 2. Det er søkt om dispensasjon og tillatelse til tiltak for deling.

Andre relevante dokumenter:

Nabomerknad fra Mona Grande Lund og Reidar Lund (Lund) mottatt i kopi av e-post 01.09.2017, se vedlegg nr. 3. Klage fra ADNOR Advokat v/ advokat Siv Aida Rui på vegne av eierne av naboeiendommen gnr. 70 bnr. 167, Lund. Brev fra Mona Grande Lund og Reidar Lund av 07.09.2018, se vedlegg 13 og 14.

Vurdering av klagen, se vedlegg 8 og 9, fra Thore Linn som er deleier av gnr. 70 bnr. 163, fritidseiendommen som ønsker tilleggsareal. Brev med vedlegg fra Thore og Elisabeth Linn av 06.09.2018, se vedlegg 15-19.

Tiltaket:

Tiltaket er fradeling av tilleggsareal for fritidseiendom, der areal ønskes fradelt gnr. 70 bnr. 19 og tillagt gnr. 70 bnr. 163.

Søknaden er vedlagt to alternative situasjonsplaner som viser noe ulikt areal, alternativ 1 viser 355 m², mens alternativ 2 viser ca. 345 m². Som vedlegg til Linns brev av 06.09.2018 fulgte et tredje alternativ, i overenstemmelse med vedtaket som ble opphevet 23.08.2018, se vedlegg nr. 19, dette alternativet viser et tilleggsareal på 259 m².

Søknadens begrunnelse:

Begrunnelsen i søknaden er: «*For å få bygd anneks innenfor egen tomt*»

Linn har i brev av 13.08.2018 anført at tomteutvidelsen også er ønsket for å gi «*mulighet for å kunne videreutvikle hytteeiendommen. Det være seg grønnsakshage, lekeområde for barn (barnebarn) osv.*» og at tomteutvidelsen ikke har betydning for naboens utsikt. Han bemerker at arealet i dag eies av grunneier Jøssund og at eventuelle tiltak uansett må nabovarsles og saksbehandles. Han viser også til at arealet ligger flere meter lavere enn naboens hytte, og at det da han startet prosessen var «*normalt at kommunen godtok et tilleggsareal på 4-500 meter.*» Og han viste konkret til gnr. 70 bnr. 161. Linn skriver i brev av 06.09.2018 at de har fått opplyst at det er/var kutyme i kommunen å tillate et tilleggsareal på 400 m². De har også lagt ved dokumentasjon som viser gjennomført nabovarsling i 2016, se vedlegg nr. 16.

Nabomerknad m.v.:

Eierne av fritidsboligen på gnr. 70 bnr. 167 har levert merknad til tiltaket, se vedlegg 3. I denne bemerkes det at anneks/garasje i utgangspunktet burde vært plassert innenfor tomtegrensen, og at tomteutvidelse mot sørøst er unødvendig stor. De beskriver sin utsikt, og sin innsats for å holde vegetasjonen nede på naboeiendommen, tilhørende hovedbølet. I brev av 07.09.2018 skriver de at de har avtale med grunneier om rett til å holde vegetasjonen nede. De beskriver også varslingen fra 2016 og at de endret syn på saken etter hvert som tiltaket ble endret og de fikk flere opplysninger. De nevner blant annet at de fikk høre om byggeplaner for en garasje. De ønsker at tomteutvidelse mot sørøst reduseres fra 4 m til 0,5.

Adnor Advokat v/ Adv. Rui anfører at utvidelse mot sørvest ikke er nødvendig for annekssets (bod/uthus) del, og uttrykker bekymring for at fremtidig vegetasjon eller tiltak på naboeiendommen vil gi redusert utsikt. Det anføres også uheldige presedensvirkninger når øvrige hyttetomter er ca. 1 mål. Det anføres at utvidelse mot sørvest sløyfes helt eller begrenses til ca. 0,5 meter og at utvidelse mot øst begrenses til det som er nødvendig for å sikre at anneksset kommer inn på Linns egen tomt.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Planstatus

Tomta er i plankartet merket C1 og satt av til arealformålet «*Fritidsbebyggelse-frittliggende*», i reguleringsplanen for «*Sannan, del av gnr. 70 bnr. 17*» (2001).

Området utenfor tomta er i plankartet satt av til arealformålet «Jord- og skogbruk». Av planbestemmelsene § 3 fremkommer det at «På landbruksområder er det bare tillatt med anlegg og bebyggelse for jord- og skogbruk. I disse områdene gjelder jordloven.»

Utvidelse av hyttetomt på areal satt av til jord- og skogbruk, kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon fra arealformålet.

Byggetiltak (bod/uthus) som ikke er i overenstemmelse med arealformålet fordrer også planendring eller dispensasjon.

Strandsona

Tomta er plassert ca. 40-80 meter fra strandlinja. Det er ikke vedtatt byggegrense mot sjøen i gjeldende reguleringsplan, og det fremkommer av pbl. § 1-8 at tiltak ikke kan iverksettes mindre enn 100-meter fra strandlinja. Deling eller bygging kan derfor ikke tillates uten planendring eller dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8.

Tomta og bygningene

Hyttetomta 70/163 er fradelt, oppmålt og bebygd med fritidsbolig, bod/uthus og dukkestue. Tomta har et beregnet areal på 999 m².

Tidligere byggesaksbehandling

Tomta ble fradelt i 1997, med hjemmel i tidligere reguleringsplan. Det ble i den forbindelse oppdaget store avvik mellom planens plassering av den enkelte tomt og utplassering av pel i terrenget, se vedlegg nr. 10.

Hytta ble omsøkt og godkjent i 1997/1998.

Bod/uthus ble byggemeldt i 2005. Dette tiltaket ble godkjent som byggemeldt med en plassering 1,0 meter fra nabogrense, målt fra bygningens liv, se situasjonsplanen i vedlegg nr. 11.

Vurdering:

Plankartet

Ved å sammenholde plankartet med dagens tomtegrenser ser vi at plankart og tomt viser tilnærmet identisk form og størrelse. På denne bakgrunn legges det til grunn at tomta slik den er oppmålt er i overensstemmelse med plankartet, og at det ikke finnes arealformål for fritidsbolig utenfor noen av tomtegrensene.

Dette plankartet er i ettertid digitalisert for bruk i kommunens kartløsning, og vi ser her at arealformålsgrenser og tomtegrenser for flere av tomtene er noe forskjøvet i forhold til hverandre - denne forskyvningen mellom karttyper gir ingen rettigheter eller plikter. I de tilfeller hvor tomta er justert ved oppmåling ut over størrelse/form i plankartet krever dette faktiske og juridiske utgangspunktet en nærmere vurdering, men slik er det ikke i denne saken.

Forslag til ny reguleringsplan

Ny plan er under utarbeidelse. Planforslaget har ikke foreslått endringer for arealformål på eller ved denne tomta.

Begrunnelse for dispensasjonssøknad

Dette annekset er feilplassert, delvis på naboeiendom. Det er sikker rett at etterfølgende søknader for ettergodkjenning av tiltak, i utgangspunktet skal vurderes som om tiltaket ikke var igangsatt, dette prinsippet samsvarer også godt med naboens anførsel om at tiltaket burde vært plassert innenfor nabogrensene. Dette grunnleggende prinsippet må legges til grunn for

en eventuell godkjenning av anneksets plassering (som p.t. ikke er omsøkt) og må således også gjøres gjeldende for tilleggsareal for tomt for å legge til rette for denne plasseringen. Det må derfor drøftes om tomteutvidelsen (og plassering av uthus/bod) ville blitt godkjent uavhengig av at det allerede står der.

Nabomerknad og klage

Lund og deres advokat har rett i et annekset burde blitt plassert der det var byggemeldt, dvs. 1 meter inn på tomta.

Etter rådmannens vurdering kan det ikke vektlegges at Lund gjør en innsats for å holde vegetasjonen nede. Rådmannen har ikke sikker kunnskap om hvilke rettigheter Lund har i forhold til eier av hovedbølet, men legger til grunn at grunneier nå ønsker å selge areal. Forholdene dem imellom er av av privatrettslig karakter og kommunen som byggesaksmyndighet tar ikke stilling til dette, jf. pbl. 21-6. Rådmannen kan heller ikke se at en fradeling vil berøre utsikten da en fradeling i denne saken ikke vil gi naboen rett til å sette opp bygninger eller andre installasjoner på tomta.

Forvaltningspraksis

I brev av 13.08.2018, se vedlegg nr. 8. viser Linn til at det tidligere har vært normalt at kommunen godkjente tilleggsareal på 4-500 m² og han viser konkret til gnr. 70 bnr. 161. Denne eiendommen har i dag et beregnet areal på 1500 m², etter at den fikk tilleggsareal etter vedtak i 2010 se vedlegg nr. 12 - oppjustert til 508 m² ved oppmåling i 2011.

Kommunen som plan- og byggesaksmyndighet har siden 2013 hatt et betydelig økt fokus på arealøkonomi. Vi stiller også større juridiske/formelle krav til søknad og saksbehandling i dag enn vi gjorde i 2010/2011. Fra og med vedtakelse av kommuneplanens arealdel i 2013 er forvaltningspraksis i betydelig grad endret, og delingssaken fra 2010 er ikke lenger egnet til å legge føringer for nye saker.

De nærmeste tomtene har forholdsvis lik størrelse, med beregnet areal mellom 954 og 1062 m², slik:

Gnr/bnr.	Beregnet areal
70/167	954,5
70/170	1027,5
70/162	1062,4
70/64	998,5
70/192	1007,8
70/160	1025,4

Fylkesmannen

Fylkesmannen har ingen merknader til tiltaket.

Naturmangfold

Rådmannen har ikke kunnskap om arter, naturtyper eller økosystem som kan være av betydning for saken. Kunnskapsgrunnet er vurdert som tilstrekkelig.

Landbruksfaglig vurdering

Søknaden er ikke sendt på høring til landbrukskontoret, men de har muntlig orientert om at tiltaket ikke har negative konsekvens for landbruksinteresser. Et eventuelt dispensasjonsvedtak må eventuelt ha vilkår om etterfølgende jordlovsvurdering/vedtak.

Dispensasjonsvurdering:

Hensynene bak arealformålet jord- og landbruk

En dispensasjon fra arealformålet jord- og skogbruk vil tilsidesette hensynet bak dette formålet, men ikke i vesentlig grad. Arealet er av beskjeden størrelse og det er ikke aktive jord- eller skogbruksinteresser knyttet til dette arealet.

Hensynene bak bygge- og deleforbudet i strandsona

En dispensasjon fra bygge og deleforbudet i pbl. § 1-8 vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen, spørsmålet som må drøftes er om denne tilsidesettingen er vesentlig.

I dette planområdet er det kun tre av fritidsboligene som er plassert nærmere sjøen enn vegnettet. Omsøkte eiendom er en av disse, og er den av disse som er plassert nærmest sjøen. Pbl. § 1-8 har blant annet som formål å forhindre at strandsonen privatiseres og at denne holdes åpen for allmennheten.

Det er rådmannens vurdering at enhver utvidelse av eiendommen 70/163 mot nord og vest i *vesentlig* grad vil tilsidesette hensynet bak bygge- og deleforbudet da dette vil medføre en uheldig privatisering av et område nær strandlinja, som i dag er tilgjengelig for allmenheten via stier og veger.

Det er rådmannens vurdering at en utvidelse av eiendommen 70/163 mot sør og øst i mindre grad vil tilsidesette hensynet bak bygge- og deleforbudet da dette arealet fremstår som mindre tilgjengelig, og noe lenger fra sjøen. Rådmannen legger likevel til grunn at de mange hyttene i området medfører at folk også kan ferdes til fots her for å komme til sjøen, og ser blant annet at det i standardkartet er markert et tråkk/sti fra 70/167 og ned omtrent til der annekset i denne saken står. Etter en konkret vurdering finner rådmannen at en begrenset utvidelse i denne retning ikke vil tilsidesette formålet bak bygge- og deleforbudet i strandsona i vesentlig grad, verken slik dette er illustrert i alternativ 1 eller alternativ 2 i søknaden.

Hensynet til plan- og bygningslovens formålsparagraf

Dette tiltaket er av beskjeden størrelse og konsekvens, og det er forholdsvis enkelt å få oversikt over tiltakets betydning for de nære omgivelser og samfunnet for øvrig. En dispensasjon vil ikke tilsidesette hensynene bak plan- og bygningslovens formålsparagraf.

Samlet vurdering

Etter en samlet vurdering fremstår det som om dispensasjon har klart større fordeler enn ulemper *bare* i den grad en utvidelse av tomta ikke vil eller kan fortrenge hyttenaboer og allmenhet som ferdes i strandsona. Denne tomteutvidelsen bør derfor begrenses så mye som mulig. Linn's ønske om større tomt er forståelig, men dette er et ønske som deles av mange og Linn har ikke en spesielt liten hyttetomt, eller konkrete/særlige behov som skal dekkes av denne tomteutvidelsen. En generell aksept av større tomt vil skape meget uheldige presedensvirkninger. En slik aksept er særlig uheldig på grunn av igangsatt planarbeid, der det ikke legges opp til en slik generell økning i tomtestørrelser.

En mindre utvidelse av tomta for å gi noe større gårdsplass og plassering av annekset fremstår som en fornuftig utnyttelse for eiendommen isolert sett, uten å fortrenge andre interesser av betydning. Rådmannen legger til grunn at tiltakshaver ville fått lov å plassere annekset slik det nå er plassert også om arealoverføring og byggetillatelse ble omsøkt samlet før annekset ble oppført. Utvidelsen bør være tilstrekkelig til at fremtidig vedlikehold av uthus/bod kan ivaretas fra egen eiendom. Vedlikehold av en lav bygning som dette krever ikke mye plass, og det er etter rådmannens vurdering tilstrekkelig om ny tomtegrense bli plassert 1,0 meter fra bygningens liv. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at tiltakshavers

ønsker kan imøtekommes uten å fortrenge andre og at tomta selv etter en liten utvidelse vil ha omtrent samme størrelse som naboeiendommene.

Folkehelsevurdering:

Friluftsliv er av stor betydning for folkehelsen. God tilgang til sjøen er en prioritert interesse som er av betydning for friluftslivet lokalt i dette hyttefeltet.

Oppsummering:

Etter rådmannens vurdering er ikke dispensasjonsvilkårene oppfylt for areal ut over en minimal utvidelse ved gårdplass/anneks mot sør og øst.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra arealformålet Jord- og landbruk i reguleringsplanen for Sannan og byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd for deling av grunneiendom gnr. 70 bnr. 17 på følgende vilkår:

- Tilleggsarealet begrenses til en utvidelse ved sørlig og østlig nabogrense. Ny nabogrense trekkes som rett strek 1,0 meter fra vegglivet til eksisterende bod/uthus.
- Arealet skal tillegges gnr. 70 bnr. 163.

Søknad om tillatelse til tiltak vil bli behandlet administrativt når tiltakshaver har levert ny situasjonsplan som viser tomtegrenser 1,0 meter fra vegglivet på bod/uthus.