

SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes

Peder og Solveig T. Høyvik Garten - Søknad om dispensasjon for tiltak på 32/170 for enebolig og frittstående garasje

Vedlegg:

- 1 Dispensasjonssøknad - 32/170
- 2 Terrengsnitt
- 3 Situasjonsplan
- 4 Dispensasjon for fradeling i 1990
- 5 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - riving av eksisterende verkstedbygning for oppføring av ny enebolig og frittstående garasje - Bjugn 32/170
- 6 Fylkeskommunens uttalelse vedrørende vurdering av dispensasjonssøknad for tiltak på 32/170

Tiltaket:

Tiltaket er enebolig og frittstående garasje på gnr. 32 bnr. 170. Eksisterende bygning skal rives. Det er ikke søkt om tillatelse til tiltak, kun om dispensasjon fra arealformålet.

Tiltakets ytre rammer er i situasjonsplan og snittegning vist som enebolig og garasje med saltak og tilhørende terrengarbeid inkl. plassering av slamavskiller.

Garasjen har i følge snittegningen en mønegøyde på ca. 4 meter fra OK gulv og eneboligen en mønehøyde på ca. 6 meter. Eneboligen skal plasseres inntil 12,5 meter fra nabogrense vest. Avstand mellom garasje og nabogrense øst er ikke målsatt i situasjonsplanen, men målinger i målbar situasjonsplan viser at avstanden er ca. 9 meter. Avstand fra garasje til senterlinje kommunal veg er 12,4 meter. Det fremkommer av søknaden at eksisterende verkstedbygning skal rives.

Søknaden:

Søknad med vedlegg mottatt 08.10.2019 ligger til grunn for vurderingen, se vedlegg nr. 1-3.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Eiendom og bebyggelse

Eiendommen har et beregnet areal på 1995,2 m² og er bebygd med en bygning som i matrikkelen er registrert som verkstedbygning. Eiendommen består ifølge gårdskartet av 1,4 daa innmarksbeite og 0,6 daa annet markslag. Annet markslag er her bebygd areal samt gårdplass. Eiendommen grenser på tre kanter mot innmarksbeite på naboeiendom. Dagens verkstedbygning har ifølge målinger i kart et bebygd areal på ca. 180 m² og er plassert ca. 1 meter fra nabogrense vest og ca. 10 meter fra senterlinje kommunal veg.

Planstatus

Eiendommen er satt av til arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel (KPA). Det fremkommer av KPA § 10-1 at i LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overensstemmelse med arealformålet og at spredt bolig- og næringsbebyggelse ikke er tillatt, med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring. Boligbygging er ikke i overensstemmelse med arealformålet og kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

Av retningslinjene til § 10-1 fremkommer det at ved søknad om dispensasjon for tiltak i strid med arealformålet, må søknaden være godt begrunnet - og det er konkret nevnt at boligtomt bør ikke legge beslag på mer enn 1,4 daa, men at større tomter kan vurderes i særlige enkelttilfelle, samt at bygging ikke bør tillates nærmere dyrkajord enn 10 meter.

Vegloven

Byggegrense til kommunal veg er jf. vegloven § 29 er femten meter, målt til senterlinje veg.

Tidligere saksbehandling

Tomta er fradelt til boligformål i 1990, se vedlegg nr. 4. Denne dispensasjonen var kun for fradeling og legger ikke føringer for fremtidig bruk av eiendommen i dag.

Dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon, dette er opp til kommunens frie skjønn – forutsatt at vilkårene i dispensasjonshjemmelen i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det kan ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må dispensasjonene etter en samlet vurdering ha klart større fordeler enn ulemper.

Vurdering:

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført, ingen merknader er mottatt.

Atkomst

Eiendommen har i dag atkomst direkte fra kommunal veg. Kommunen som vegeier har ingen merknader til at denne endres til atkomst for bolig. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at nytt tiltak får større avstand til vegen enn verkstedet som står der i dag. Terrengarbeidene og bygningene som planlegges vil etter rådmannens vurdering ikke bli til ulempe for sommer- eller vintervedlikehold.

Vannforsyning

Rådmannen legger til grunn at tiltaket skal ha offentlig vannforsyning. Vannledning skal ifølge søknaden ligge på annenmanns grunn og denne retten må sikres ved tinglyst erklæring. Rådmannen legger til grunn at eiendommen kan sikres tilstrekkelig hygienisk betryggende drikkevann, samt slokkvann jf. pbl. § 27-1.

Avløp

Tiltaket skal ha avløp via privat slamavskiller, med utslipp til sjø via kommunal avløpsledning. Det må søkes om utslippstillatelse, og privatrettslige rettigheter til å legge avløpsledninger på annenmanns eiendom må sikres. Rådmannen legger til grunn at eiendommen kan sikres lovlig avløp jf. pbl. § 27-2.

Fylkesmannen

Fylkesmannen viser til nærhet til dyrkajord, og at det er påregnelig med drifts- og miljøulempen for landbruket, og at det også er påregnelig at disse ulempene blir større med en bolig på tomta enn med et verksted. Han viser også til at jordvernet er betydelig skjerpet i de

senere år, og at tidligere vedtak er utgått. Fylkesmannen peker på regulerte boligfelt like i nærheten og at bosettingshensyn er godt ivaretatt i dette området. Fylkesmannen gir faglig råd om ikke å åpne for dispensasjon som omsøkt, ut fra langsiktige landbrukshensyn og påregnelige drifts- og miljømessige ulemper.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen mener det er uheldig å åpne for boligbygging i område som ikke er vurdert i overordnet plan, og viser til at kommuneplanens arealdel ble vedtatt i september i år. Han viser også til at det er rikelig med planavklarte boligområder i nærheten, og peker spesielt på Ervikhaugen boligområde. Fylkeskommunen anbefaler at det ikke gis dispensasjon.

Kulturminner

Rådmannen har ikke kunnskap om kulturminner i eller ved dette tiltaket som kan bli negativt påvirket av tiltaket. Rådmannen minner likevel om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8. Dersom det blir oppdaget noe som kan være automatisk fredet i forbindelse med tiltaket, må arbeid umiddelbart stanses og melding sendes til fylkeskommunen som kulturminnemyndighet og kommunen som byggesaksmyndighet.

Naturverdier

Rådmannen har ikke kunnskap om sårbare arter eller naturtyper som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Tomtestørrelse

Det er ikke heldig at en boligtomt er så stor, og om den var omsøkt i dag ville den nok blitt ca. 1,4 da ikke ca. 2 daa. Rådmannen legger imidlertid til grunn at tomtestørrelsen allerede ble avgjort i 1990 og at det ikke er grunn til å endre dette i dag.

Dispensasjonsvurdering

Rådmannen er enig med fylkeskommune og fylkesmann i at delingstillatelsen fra 1990 ikke legger føringer for denne byggesaken og at bosettingshensynet er godt ivaretatt på de areal som er satt av til boligformål i nærheten. Rådmannen er imidlertid ikke enig at ulempene ved en bolig samlet sett er større enn for dagens bygning. Dagens bygning er tillatt brukt som verksted og kan potensielt brukes til næring som vil generere en del støy fra og trafikk til eiendommen. Dette vurderes som uheldig i forhold til barnehagetomta på motsatt side av vegen.

På denne eiendommen er det verken fulldyrka eller overflatedyrka jord, og tiltaket fordrer ikke jordlovsvedtak. Denne søknaden er derfor ikke sendt til landbrukskontoret på høring. Dette jordbruksarealet er delvis registrert som innmarksbeite som ikke kan høstes maskinelt og det areal som er markert som innmarksbeite i gårdsartet har en høydeforskjell på ca. 4 meter. Nærmeste bygningsdel i tiltaket skal plasseres inntil 9 meter fra nabogrense. Terrengarbeidene som planlegges medfører at bakre del av tomte heves med inntil 2,5 meter, disse er godt dokumentert i situasjonsplan og terrengsnitt. Rådmannen legger også til grunn at terrengarbeidene skal avsluttes godt inne på egen eiendom, slik at de ikke blir til ulempe for innmarksbeite hos nabo – dette må bekreftes ved at nabogrenser inntegnes i terrengsnittene før søknad om tillatelse til tiltak kan vurderes.

Rådmannen kan ikke se at det er vesentlige ulemper med dette i tiltaket vurdert opp mot dagens situasjon, og kan ikke se at hensynet til arealformålet LNFR blir vesentlig satt til side om tiltaket får den omsøkte dispensasjonen. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at det er landbrukshensynet som primært skal ivaretas her og at ny bebyggelse kommer lenger fra naboens dyrka jord enn verkstedbygningen som står der i dag. Dette er et tiltak av begrenset størrelse og konsekvens, og det er lite å tjene på å henvise tiltakshaver til planarbeid. Plan- og bygningslovens formålsparagraf blir ikke vesentlig satt til side om dispensasjon gis.

Etter en konkret vurdering har tiltaket klart større fordeler enn ulemper. Ulempene er at noe innmarksbeite blir bebygd. Fordelene er at eier får bygd seg en god bolig, at dyrka jord på naboeiendommen får større avstand til bygningene, og at det ikke blir støy/trafikk fra en verkstedbygning som kan brukes til næring.

Folkehelsevurdering:

Ikke relevant.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved rådmannen gir dispensasjon fra arealformålet LNFR som omsøkt. Fordelene ved tiltaket er nært knyttet til at verkstedbygningen blir revet. Riving må derfor omsøkes sammen med tiltaket for øvrig, og det vil ikke bli gitt brukstillatelse eller ferdigattest for boligen før verkstedbygningen er revet.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 21-4, samt kommunens delegasjonsreglement.