

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
19/30	Planutvalg	28.08.2019

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes

Halvor Lysø - Søknad om dispensasjon for tiltak på 71/006, fradeling av tilleggsareal til fritidseiendom

Vedlegg:

- 1 Halvor Lysø - søknad om deling av grunneiendom 71/006
- 2 Situasjonsskart
- 3 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for deling av grunneiendom 71/006 som tilleggsareal til 71/173 Bjugn kommune
- 4 Uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan - deling av grunneiendom for tilleggsareal til fritidseiendom - Bjugn 71/006 og 71/173
- 5 Halvor Lysø - Foreløpig vurdering av dispensasjonssøknad for deling av grunneiendom 5017/71/6

Søknaden:

Søknad med vedlegg mottatt 20.06.2019, se vedlegg 1 og 2, ligger til grunn for vurderingen.

Tiltaket:

Omsøkt tiltak er fradeling av to teiger med et samlet areal på 400 m² fra gnr. 71 bnr. 6. Arealet skal benyttes som tilleggsareal for fritidseiendom gnr. 71 bnr. 173, og skal sammenføres med denne.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

71/173 er fradelt og oppmålt og har et beregnet areal på 725,5 m². Eiendommen er bebygd med fritidsbolig og uthus/anneks.

Arealet som ønskes fradelt som tilleggsareal til fritidsboligen ligger på 71/6, som er en landbrukseiendom. Dette arealet er satt av til jord og skogbruk i gjeldende reguleringsplan, «Lysø gård gnr. 71 bnr. 6 Hyttefelt» (1996). Dagens nabogrense mot sjø er ca. 92 meter fra strandlinjen.

Det er ikke vedtatt byggegrense mot sjø i denne reguleringsplanen og tiltaket er i strid med arealformålet, samt bygge og deleforbudet i pbl. § 1-8. Delingen kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon fra arealformål og pbl. § 1-8. Dispensasjon er omsøkt.

Dispensasjonssøknaden er begrunnet med behov for mer areal til parkeringsplass, tilbygg og grillplass.

Ingen har krav på dispensasjon, dette er opp til kommunens frie skjønn – *forutsatt* at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Dispensasjon *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 – dette fremkommer av ordlyden i § 19-2 andre ledd.

Vurdering:

Trøndelag Fylkeskommune

Fylkeskommunen har ingen merknad, se vedlegg nr. 3.

Fylkesmannen i Trøndelag

Fylkesmannen har ingen merknad, men minner om at eventuelle tiltak på denne delen av tomte må omsøkes ved dispensasjon, se vedlegg nr. 4.

Landbrukskontoret Ørland/Bjugn

Landbrukskontoret legger til grunn at arealet er uproduktivt og har liten landbruksverdi, se foreløpig vurdering i vedlegg nr. 5. Landbrukskontoret minner om at det er nødvendig med etterfølgende jordlovsvurdering.

Tomtestørrelse

Med denne utvidelsen får hyttetomta et samlet areal på 1125 m². Dette er betydelig større enn det areal som er inntegnet i plankartet, men rådmannen kan ikke se at dette er en uvanlig stor hyttetomt i dette området – et raskt søk i kart viser at de nærmeste oppmålte tomtene er fra 1175 – 1330 m².

Naturmangfoldloven

Rådmannen har ikke kunnskap om sårbare naturtyper eller arter, som kan bli negativt påvirket av denne fradelingen. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkelig, basert på oppslag i temakart Naturmangfold og gjeldende reguleringsplan.

Dispensasjonsvurdering

Rådmannen minner innledningsvis om at dersom søknadspliktige tiltak skal gjennomføres på dette arealet fordrer dette ny dispensasjonssøknad, i denne omgang er det kun delingen som skal vurderes.

Hensynene bak deleforbudet i strandsona blir tilsidesatt av en dispensasjon for fradeling, men ikke i vesentlig grad. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at det fortsatt vil være god plass mellom ny nabogrense og strandlinja, og at topografien medfører at dette ikke er naturlig oppholdsplass/gangtrase for allmenheten.

Arealformålet jord- og skogbruk blir tilsidesatt om dispensasjon blir innvilget, men ikke i vesentlig grad. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at arealet er uproduktivt, hensynene bak arealformålet jord- og skogbruk gjør seg derfor ikke gjeldende med styrke.

Det er forholdsvis enkelt å få oversikt over mulige konsekvenser av denne delingen, og rådmannen kan ikke se at det er noe å tjene på å henvise tiltakshaver til planarbeid før fradeling. En dispensasjon for fradeling vil ikke tilsidesette hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse. Det er ikke fremkommet opplysninger om ulemper ved tiltaket, og eier av fritidsboliger vil få en mer brukbar tomt som kan benyttes ved en videreutvikling av eiendommen og gi økte bruksverdier. En dispensasjon har etter rådmannens vurdering klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt kan være tidvis være meget utfordrende da dette er *lovkrav* som er skjønnsmessig formulert – dvs. gir anvisning på et

rettsanvendelsesskjønn. Saken har vært på høring og det er ikke innkommet merknader fra fylkeskommune, fylkesmann eller landbrukskontor. Det er rådmannens vurdering at det i denne saken ikke er tvilsomt at alle kravene i dispensasjonshjemmelen er oppfylt, og at det er opp til kommunens frie skjønn om dispensasjon skal gis.

Folkehelsevurdering:

Ikke relevant.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra deleforbudet i pbl. § 1-8 som omsøkt.

Bjugn kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra arealformålet jord- og skogbruk som omsøkt.

Søknad om tillatelse til tiltak for deling vil bli behandlet administrativt, når jordlovsvedtak er fattet av jordlovsmyndigheten.

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

Saksprotokoll i Planutvalg - 28.08.2019

Behandling:

Det ble foretatt befaring før behandling av saken

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra deleforbudet i pbl. § 1-8 som omsøkt.

Bjugn kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra arealformålet jord- og skogbruk som omsøkt.

Søknad om tillatelse til tiltak for deling vil bli behandlet administrativt, når jordlovsvedtak er fattet av jordlovsmyndigheten.

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