

**SAKSFRAMLEGG**

| <i>Saksnr</i> | <i>Utvalg</i> | <i>Motedato</i> |
|---------------|---------------|-----------------|
| 19/49         | Planutvalg    | 04.12.2019      |

**Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes**

**Jan Erik Grundstad- Søknad om dispensasjon for tiltak på 70/031**

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Situasjonsplan
- 3 Illustrasjonsbilder
- 4 Tegninger
- 6 Supplerende opplysninger - 70/031
- 7 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for tiltak på 70/031 Bjugn kommune
- 8 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - tilbygg til eksisterende bygning - 70/031

**Søknad:**

Søknad med vedlegg mottatt 26.09.2019, samt etterspurte opplysninger mottatt 04.10.2019, se vedlegg 1 – 6, ligger til grunn for behandlingen.

**Tiltak:**

Omsøkt tiltak er tilbygg til eksisterende bygning. Tilbygget skal ha pulttak og har ifølge tegningen et bebygd areal på 156 m<sup>2</sup> og et bruksareal på 145,5 m<sup>2</sup>. Høyeste bygningsdel er 4,175 målt fra OK gulv, ved innfesting til eksisterende bygning. Tilbygget skal brukes som kaldlager, for oppbevaring av traktor, redskap, gravemaskin og båt.

**Faktisk og juridisk utgangspunkt:**

Eiendommen er bebygd med enebolig, lagerbygg og garasje. Tomta har et beregnet areal på 6254,4 m<sup>2</sup>, og er i kommuneplanens arealdel satt av til arealformålet LNFR – dvs. til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. Tilbygget som søkes er ikke i overensstemmelse med arealformålet og kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

Eksisterende bygg som søkes tilbygd, fikk også et tilbygg i 1978. Både opprinnelig bygning og tilbygget fra 1978 er registrert i matrikkelen som bygningstype annen lagerbygning næringsgruppe industri. Dette bygget er ifølge søknaden i dag i bruk som privat verksted/lager.

**Vurdering:**

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet til to naboer, men ikke til gjenboere på motsatt side av Slettenveien. Rådmannen vurderer at denne nabovarslingen er mangelfull. Søknad om dispensasjon kan vurderes av Planutvalget på prinsipielt grunnlag, men søknaden om dispensasjon og tillatelse

til tiltak kan ikke behandles før tilstrekkelig nabovarsling er gjennomført. Det er rådmannens vurdering at eierne av 70/46, 70/125 og 70/118 må nabovarsles og det må fremkomme av nabovarslet hva som er omsøkt og at det er søkt om dispensasjon fra arealformålet.

#### Fylkesmannen

Fylkesmannen har ingen merknader til søknaden, se vedlegg nr. 8.

#### Fylkeskommunen

Fylkeskommunen har ingen merknader til søknaden, se vedlegg nr. 7.

#### Naturmangfold

Rådmannen har ikke kunnskap om sårbare arter eller naturtyper på/ved denne eiendommen som kan bli negativt påvirket av tiltaket. Det er ingen treff ved oppslag i temakart naturmangfold, og tiltaket skal plasseres ved eksisterende bebyggelse. På denne bakgrunn vurderes kunnskapsgrunnlaget for tilstrekkelig.

#### Kulturminner

Rådmannen har ikke kunnskap om automatisk fredede kulturminner, eller andre kulturminner med verneverdi, på/ved eiendommen. Rådmannen minner tiltakshaver om aktsomhetsplikten jf. kulturminneloven § 8. Dersom det først ved igangsatt arbeid viser seg at tiltaket likevel kan påvirke et automatisk fredet kulturminne må arbeidet straks stanses, og fylkeskommunen som kulturminnemyndighet og kommunen som byggesaksmyndighet varsles.

#### Berørt areal

Tiltaket skal plasseres på areal som er registrert med markslaget «*bebygd, samf., vann, bre*» i gårdskartet på nibio.no, og vi ser av flyfoto at noe av arealet er grus og noe er gressbevokst. Etter måling i markslagskartet legger rådmannen til grunn at tiltaket skal plasseres inntil 6 meter fra areal med markslag «*fulldyrka jord*» på egen eiendom, og det er mer enn 10 meter fra tilsvarende areal på naboeiendommen.

#### Foreløpig dispensasjonsvurdering

Tiltaket vil etter rådmannens vurdering ikke i vesentlig grad sette til side hensynene bak arealformålet LNFR. Naturverdier, friluftsliv eller reindrift fremstår som lite relevant fordi dette er tett ved eksisterende bebyggelse. Dette er areal som allerede er i bruk til utendørs lagring m.v. og tiltaket vil ikke påvirke friluftsliv, naturverdier eller reindrift. Avstanden til dyrkamarka er tilstrekkelig til at bygningen ikke vil begrense bruken av jorda.

Det er forholdsvis enkelt å få oversikt over hvordan dette vil påvirke omgivelsene, og det er rådmannens vurdering at tiltak er av begrenset størrelse og konsekvens for naboer eller samfunnet som sådan. Det er derfor lite å tjene på å henvise tiltakshaver til planarbeid. En dispensasjons vil ikke sette til side hensyn bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

En planprosess er tidkrevende og vil fordyre tiltaket, og tiltaket vil gi økte boverdier for tiltakshaver. Det er ikke identifisert negative forhold ved tiltaket. Etter en konkret vurdering av tiltaket og tiltakets forhold til kommuneplanens arealdel har en dispensasjon klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

#### **Folkehelsevurdering:**

Ikke relevant.

#### **Rådmannens innstilling:**

Tiltaket og dispensasjonssøknaden må nabovarsles til berørte gjenboere jf. pbl. § 21-3 første ledd.

Planutvalget er enig i Rådmannens vurdering av saken, rådmannen kan fatte delegert vedtak om dispensasjon, forutsatt at det ikke fremkommer nye opplysninger etter nabovarsling som medfører at saken må vurderes på annen måte. Dersom det innkommer nabomerknader som fordrer politisk behandling må saken på nytt legges frem for Planutvalget for vurdering.

### **Saksprotokoll i Planutvalg - 04.12.2019**

#### **Behandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

#### **Endelig vedtak:**

Tiltaket og dispensasjonssøknaden må nabovarsles til berørte gjenboere jf. pbl. § 21-3 første ledd.

Planutvalget er enig i Rådmannens vurdering av saken, rådmannen kan fatte delegert vedtak om dispensasjon, forutsatt at det ikke fremkommer nye opplysninger etter nabovarsling som medfører at saken må vurderes på annen måte. Dersom det innkommer nabomerknader som fordrer politisk behandling må saken på nytt legges frem for Planutvalget for vurdering.