

«MOTTAKERNAVN»
«KONTAKT»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.
«REF»

Vår ref.
20013/2019/36/003/1627LAVA

Dato
18.12.2019

Tore Nilsen og Turid Melum Nilsen - Dispensasjon og tillatelse til deling - 36/003

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2019/2268	Tiltakshaver:	Tore og Turid M. Nilsen
Eiendom, gnr/bnr:	36/003	Søknadsdato:	21.10.2019
Vedtak nr.:	19/344	Komplett dato:	21.10.2019
Saksbehandler:	Lars Valdor		

Søknaden:

Søknad med vedlegg mottatt den 21.10.2019 ligger til grunn for behandlingen.

Tiltaket:

Eksisterende festetomt gnr. 36 bnr. 3 fnr. 12 ønskes fradelt som selvstendig grunneiendom fra hovedbølet gnr. 36 bnr. 3. samt et tilleggsareal på 225 m² ønskes fradelt og tillagt eiendommen.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Festetomta ble opprettet i 1985 og er bebygd med fritidsbolig. Festetomta er oppmålt, med et oppgitt areal på 529 m². Hovedbølet har et oppgitt areal på 2245449m².

Plansituasjon

Arealet som ønskes fradelt er ikke regulert, og er i kommuneplanens arealdel avsatt til arealformålet fritidsbebyggelse samt at omsøkt tilleggsareal er avsatt til arealformålet LNFR.

Postadresse	postmottak 7160 BJUGN	Telefon	72519500	Internett	http://bjugn.kommune.no
Besøksadresse	Rådhuset, Alf Nebbs gt 2	Telefaks		E-post	postmottak@bjugn.kommune.no
		Bankgiro	8650.48.01219		



Vurdering

Eksisterende fritidsbolig på festetomta er plassert noe utenfor eiendomsgrensene. Det ble i 2005 oppsatt en garasje på festetomta som også ligger delvis utenfor eiendomsgrensene. Eier av festetomta er også grunneier av omsluttende teig og ønsker nå å få ryddet opp i eiendomsgrensene ved å utvide festetomta med 225 m². Rådmannen ser fordelene ved å få ryddet opp i eiendomsforholdene og bemerker samtidig at eksisterende festetomt er forholdsvis liten. Ved å sammenføye omsøkt tilleggsareal vil fortsatt eiendommen ligge innenfor retningslinjene i kommuneplanens arealdel (KPA) som angir en størrelse på 1,2 daa for fritidseiendommer.

Nabovarsling

Søknaden er ikke nabovarslet. Dette er ikke en mangel ved søknaden siden nabointeresser ikke blir berørt av tiltaket. Omsøkt tiltak gjelder fradeling av allerede oppmålt festetomt samt at tilleggsarealet som er omsøkt er til eksisterende bruk.

Adkomst

Tiltaket medfører ingen endring av adkomst.

Vann og avløp

Tiltaket medfører ingen endring av vann og avløp.

Regionale myndigheter

- Fylkesmannen har ingen merknader til tiltaket.
- Fylkeskommunen har ingen merknader til tiltaket.

Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn vedtak av 10.12.2019

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradeling av en festetomt på 529 kvadratmeter og to tilleggsarealer på til sammen 225 kvadratmeter fra landbrukseiendommen "Søtvik indre" gnr 36, bnr 3 i Bjugn. Fradelingen gjelder festetomt gnr 36, bnr 3, fnr 12 og tilleggsarealer til denne.

Naturmangfoldloven & kulturminneloven

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

Vi minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det ved gjennomføringen oppdages at tiltaket vil berøre automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og melding sendes til fylkeskommunen som antikvarisk/arkeologisk myndighet og til kommunen som byggesaksmyndighet.

Dispensasjonsvurdering

Dispensasjonssøknad

Fradeling av tilleggsareal er ikke i tråd med arealformålet LNFR og kan ikke godkjennes uten dispensasjon eller planarbeid. Dispensasjon er omsøkt.

Hjemmel for dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens

formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon har større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Dispensasjon fra arealformål LNFR

Omsøkt areal for fradeling er i NIBIO gårdskart registrert som «*Bebygd, samf., vann , bre.*» og «*Annet markslag*».

Rådmannen anser tiltaket som en mindre tomtetilpasning og legger til grunn landbrukskontorets vurdering at omsøkt areal ikke berører landbruksinteresser og vurderer derfor fordelene som klart større enn ulempene i denne saken.

Rådmannen kan heller ikke se at plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt ved å fradele som omsøkt.

Dispensasjon fra bygge og deleforbudet i 100-meters beltet pbl §1-8

Omsøkt eiendom for fradeling ligger ca. 10 meter fra strandlinjen og er i utgangspunktet i strid med deleforbudet i 100-meters beltet i plan- og bygningslovens (pbl) §1-8.

Deler av saken gjelder innløsning og fradeling av allerede bebygd festetomt og dette kan tillates fradelt etter unntaksbestemmelsen i pbl § 1-8 andre ledd.

Fradeling av tilleggsarealet rammes derimot av deleforbudet i pbl §1-8 og kan ikke tillates uten dispensasjon. Rådmannen bemerker her at denne delen av tiltaket gjelder fradeling til eksisterende bruk, og er ening i Fylkeskommunens uttalelse: «*Tiltaket vil ikke i vesentlig grad ha negativ innvirkning på allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen enn eksisterende bebyggelse, jfr Pbl § 1-8.*» Rådmannen vurderer derfor at hensikten bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Rådmannen kan ikke se at plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt ved å fradele tilleggsarealet som omsøkt. Tiltaket er av begrenset art og det er enkelt å få oversikt over konsekvensene, det er derfor ingen grunn til å henwise til planarbeid.

Rådmannen har ikke avdekket noen ulemper ved å fradele som omsøkt, og anser fordelene derfor som klart større enn ulempene. Rådmannen vurderer saken som kurant.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2, 20-1 bokstav m) og 21-4, gir Bjugn kommune ved rådmannen dispensasjon fra arealformålet LNFR og deleforbudet i pbl §1-8. Bjugn kommune ved rådmannen gir tillatelse til fradeling av festetomt gnr. 36 bnr. 3 fnr. 12, samt 225 m² tilleggsareal fra eiendommen gnr. 36 bnr. 3 som omsøkt.

Denne tillatelse er gitt med følgende vilkår:

- Tilleggsarealet sammenføres fritidseiendommen.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Bjugn kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Bjugn kommune være behjelpelig ved utforming av klage.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.
Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Lars Valdor
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.