

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

Deres ref.
«REF»

Vår ref.
22192/2019/10/017/1627MEKR

Dato
17.12.2019

HØRING - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR DELING AV 10/017

Vi viser til vedlagte søknad om dispensasjon, og ber om deres vurdering innen 4 uker jf. pbl. § 21-5 tredje ledd.

Søknaden og tiltaket:

Omsøkt tiltak er deling av gnr. 10 bnr. 17, arealet som omsøkes er ca. 1,2 daa og skal benyttes til boligbygging.

Tiltaket skal i følge søknaden ha atkomst via privat veg med avkjøring fra kommunal veg, offentlig vannforsyning og privat avløpsanlegg.

For begrunnelse for dispensasjonssøknad vises det til vedlegg.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Planstatus

Omsøkt areal er i KPA satt av til arealformålet boligbebyggelse. Området er ikke regulert. Av KPA § 9-8 fremkommer det at arealøkonomi skal vektlegges i planleggingen, "*slik at maksimalt arealbruk pr. enhet i tabellen under ivaretas*". Av tabellen fremkommer det at i område B1 Nessavarden tillates maksimalt arealforbruk på 1,4 daa pr. bolig, brutto. I tillegg fremkommer krav om at det ikke kan bygges på eller ved gravhaug som er automatisk fredet og at hensynssone rundt denne må utarbeides i samarbeid med fylkesantikvaren i forbindelse med planarbeidet. Enn videre er det bestemt at mønehøyder må vedtas for å sikre utsikt fra haugen, og at hensynet til kystlynghei og andre naturmangfoldverdier må ivaretas i planprosess.

Plankrav

I bestemmelser til KPA § 2 første ledd er det vedtatt plankrav, dette betyr at området må reguleres før tiltak kan gjennomføres. Dette tiltaket er etter rådmannens vurdering ikke et mindre tiltak som er unntatt fra plankravet i bestemmelsens andre ledd. Tiltaket kan ikke tillates uten planendring KPA, detaljplan, eller dispensasjon fra plankravet. Dispensasjon er omsøkt.

Postadresse	postmottak	Telefon	72519500	Internett	http://bjugn.kommune.no
	7160 BJUGN	Telefaks		E-post	postmottak@bjugn.kommune.no



Besøksadresse Rådhuset, Alf
Nebbs gt 2

Bankgiro 8650.48.012196
402.05.25647



Jordlova

Forbudet mot deling i § 12 gjelder frem til reguleringsplan er vedtatt, dette fremkommer av KPA § 8.

Tomta

Tomta er delvis plassert på areal som i gårdskartet er registrert som innmarksbeite, og delvis på areal registrert som annet markslag. Tomta som er omsøkt er ca. 1,2 daa, i tillegg må det omdisponeres noe areal til privat atkomst, etter cirkamålinger i kart legges det til grunn at dette vil bli ca. 70 m2.

Foreløpig vurdering:

Rådmannen har ikke tatt stilling til søknaden, og saken vurderes ikke som kurant. Søknaden vil bli lagt frem for politisk behandling av Planutvalget når deres vurdering foreligger.

Etter rådmannens *foreløpige* vurdering legger tomta og atkomstvegen beslag på areal av kurant størrelse, tilstrekkelig for en enebolig. Tomta skal ha direkte atkomst fra kommunal veg. Det er ved påtegning i situasjonsplan vist tilkobling til vann/avløp. Rådmannen legger til grunn at det er kurant å få på plass offentlig vannforsyning, men anført privat avløpsløsningen er foreløpig ikke vurdert. Rådmannen legger til grunn at nødvendig infrastruktur er løsbart, men dette må kontrolleres før det eventuelt kan gis en dispensasjon.

Dette arealer bør etter rådmannens *foreløpige* vurdering reguleres før utbygging/fradeling. Kun ved planarbeid kan vi sikre at dette boligområdet får en hensiktsmessig utbygging med god arealøkonomi og arrondering, og samtidig ivaretar alle sårbare verdier. Dette byggeområdet er ikke tilstrekkelig avklart til at det med noen grad av sikkerhet kan avgjøres om det bør plasseres en enebolig slik det er omsøkt, på bakgrunn av en enkel dispensasjonssøknad. Ved denne vurderingen er det avgjørende at det i KPA er listet opp flere sårbare interesser som bør vurderes opp mot utbyggingshensyn i en planprosess, dermed gjør plankravet seg gjeldende med styrke.

Dersom noe er uklart ber vi dere ta kontakt.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

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

Eksterne kopimottakere:

Morten Berg	Rundhaugveien 1	7160	Bjugn
SYSTEMBYGG AS	Yrjars gate 24	7130	BREKSTAD

Vedlegg:

- 1 Morten Berg - rekvisisjon av oppmålingsforretning - søknad om ny grunneiendom - 10/017
- 2 Søknad om ny grunneiendom 10/017
- 3 Situasjonsskart
- 4 Snittegning
- 5 Plan / snitt
- 6 Fasader

7 Begrunnelse for søknad om dispensasjon