

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

Deres ref.
«REF»

Vår ref.
22188/2019/32/017/1627MEKR

Dato
18.12.2019

HØRING - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR DELING AV 32/017 I BJUGN

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

Søknad og tiltak:

Omsøkt tiltak er deling av gnr. 32 bnr. 17. Ca. 850 m² ønskes fradelt og tillagt gnr. 32 bnr. 151. Dispensasjonssøknaden er begrunnet med behov for mer areal til minirensaneanlegg, ny garasje og grønnsaksland.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Plankrav

Omsøkt areal er i KPA satt av til arealformålet boligbebyggelse. Området er ikke regulert. I bestemmelser til KPA § 2 første ledd er det vedtatt plankrav, dette betyr at området må reguleres før tiltak kan gjennomføres. Dette tilleggsarealet 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.

Arealøkonomi

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 *"Øvrige utbyggingsområder for bolig [...]" er maksimalt arealbruk 1,4 daa pr. boligenhet*.

Boligtomta

32/151 er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 990,9 m². Eiendommen er bebyggt med enebolig. Dersom søknaden godkjennes får eiendommen et samlet areal på 1840,9 m².

Jordlova

Forbudet mot omdisponering i jordlova § 9 og deling i § 12 gjelder frem til reguleringsplan er vedtatt, dette fremkommer av KPA § 8.

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



Besøksadresse	Rådhuset, Alf	Bankgiro	8650.48.012196
	Nebbs gt 2		402.05.25647



Nabovarsling

Omsøkt areal grenser til vegteig 1251/3, som er en fylkesveg. Det er ikke sendt nabovarsel til vegeier, søknaden oversendes derfor også på høring til Statens vegvesen.

Foreløpig vurdering:

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

Etter rådmannens *foreløpige* vurdering har 32/151 en kurant størrelse som er tilstrekkelig for en enebolig, der det også bør være plass for avløpsanlegg og garasje. Dette byggeområdet berører areal med fulldyrka jord, og rådmannen legger til grunn at det bør legges en streng arealøkonomisk vurdering til grunn for vurdering av tomtestørrelser.

Dette arealet bør etter rådmannens vurdering primært reguleres før utbygging eller fradeling av tilleggsareal. Kun ved detaljplan kan vi vite om utvidelse av denne tomta vil føre til ulempe for byggeområdet. Bør for eksempel område vest eller øst for 32/151 brukes som atkomst fra fylkesvegen? Og vil areal nord for tomta medføre uheldig arrondering for fremtidige boligtomter? Vil tilleggsareal generelt sett medføre at fremtidige tomter må bli mindre, eller at det blir færre av dem? Det er rådmannens foreløpige vurdering at denne tomta ikke bør få tilleggsareal mot øst eller vest, men at det *muligens* kan godkjennes noe areal mot nord, men dette bør begrenses til det som er absolutt nødvendig og må få en naturlig arrondering. Tomta bør uansett ikke overstiger et samlet areal på 1,4 daa.

Dette byggeområdet var ikke nytt ved siste rullering av kommuneplanen, og for det tilfelle at dette området ikke blir regulert for utbygging bør det etter rådmannens foreløpige vurdering heller ikke godkjennes utbygging/fradeling for enkeltboliger ved dispensasjoner som berører fulldyrka jord.

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:

Rolf Eddy Kraft Døsvikveien 237 7160 Bjugn

Vedlegg:

- 1 Rolf Eddy Kraft - søknad om fradeling av tilleggsareal til oppføring av bolighus 32/017
- 2 Situasjonsskisse