



RISSAkommune

Plan, kart og miljø

16/3028

Kystplan

Storhaugveien 8
7240 HITRA

Deres ref.

Vår ref.
24284/2016//5GRO

Dato
30.06.2016

**DELINGSSAK - HOLADALEN - GBNR. 168/3 - DELING AV GRUNNEIENDOM:
DISP. FRA REG.PLAN**

Vedlagt følger utskrift av ovennevnte sak.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Med hilsen
Grethe Rostad
Avd.ing.byggsak

Rissa kommune har elektronisk signatur.

Rissa kommune
Rådhusveien 13
7100 Rissa
Tlf: 73 85 27 00

postmottak@rissa.kommune.no
rissa.kommune.no
facebook.com/rissakommune
Org.nummer: 944 305 483



**SAKSFRAMLEGG**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
91/16	Hovedutvalg for landbruk, teknisk og miljø i Rissa	24.06.2016

Saksbehandler: Grethe Rostad**DELINGSSAK - HOLADALEN - GBNR. 168/3 - DELING AV GRUNNEIENDOM: DISP. FRA REG.PLAN**

Vedlegg

- 1 168/3 - søknad om dispensasjon
- 2 168/3 - situasjonsplan

Sakens bakgrunn og innhold:

Rissa kommune har mottatt søknad om fradeling av to hyttetomter fra eiendommen gbnr. 168/3. Parsellene ligger innenfor reguleringsplanen til Holadalen hyttefelt og er regulert til jordbruk/skogbruk. Fradelingen er i strid med planens formål, og det søkes derfor om dispensasjon fra planen, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet til lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurdering om det skal gis dispensasjoner fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommuner bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer, forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Saken er ikke forelagt statlige eller regionale myndigheter da deres saksområde ikke anses berørt.

Som begrunnelse for dispensasjon er anført blant annet at nye tomter i området vil virke som en forlengelse av eksisterende bebyggelse. Med terrengtilpasset bebyggelse og vei/parkering vil man også unngå unødig eksponering. De nye tomtene vil heller ikke ha negative virkninger på landbrukseieendommen. (Hele dispensasjonssøknaden er vedlagt)

Vurdering:

Administrasjonen er av den oppfatning av at dette er en endring som burde vært avklart gjennom en omregulering av planen for tillatelse blir gitt. Det er praktisert reguleringsendring for mindre endringer enn omsøkt her.

I utgangspunktet er man veldig positiv til en fortetting av allerede etablerte hyttefelt, men her snakker man i praksis ikke om fortetting, men om en utvidelse i utstrekning. Det hadde vært en stor fordel dersom tomtene kunne plasseres mellom allerede eksisterende bebyggelse. Hyttefelt som reguleres i dag har ofte større tetthet enn dette feltet.

Utvidelse av planer gjennom enkeltvedtak medfører vesentlig fare for presedens – ikke bare innenfor omsøkte felt, men også andre felt i området. Søker påpeker at det er stor etterspørsel etter hyttetomter i området. Det ville derfor vært klokt å tenke lenger fremover og eventuelt flere tomter gjennom en reguleringsendring dersom dette er tilfellet.

Når det gjelder å sette bestemmelser i forbindelse med enkeltvedtak anses det relativt unødvendig. Det svært vanskelig i ettertid å forholde seg til bestemmelser vedtatt gjennom enkeltvedtak enn gjennom reguleringsplan. Det er greit å forholde seg til de bestemmelser som allerede gjelder for hytteområdet, men tilleggsbestemmelser i et tilfeldig vedtak blir helt umulig å håndtere over tid. De bør derfor vedtas gjennom en reguleringsendring.

Oppsummering:

Administrasjonen er i utgangspunktet positive til en utvidelse, men er av den oppfatning at det bør skje gjennom en reguleringsendring. Avslag anbefales.

Rådmannens innstilling:

Rissa kommune v/hovedutvalget for landbruk, teknisk og miljø gir med hjemmel i reguleringsplanen for Holadalen hyttefelt avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av to hyttetomter fra eiendommen gbnr. 168/3.

Begrunnelse for avslag:

En dispensasjon vil medføre vesentlig fare for presedens, uthuling av planen og derigjennom sette hensynet til planen vesentlig til side.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for landbruk, teknisk og miljø i Rissa - 24.06.2016**Behandling:**

Benjamin Schei foreslår at HLTM gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplanen og dermed tillatelse til fradeling av to fritidstomter fra eiendommen gbnr. 168/3 som omsøkt.

Prinsipielt ønsker HLTM at det utføres en reguleringsendring som også omfatter flere fritidstomter.

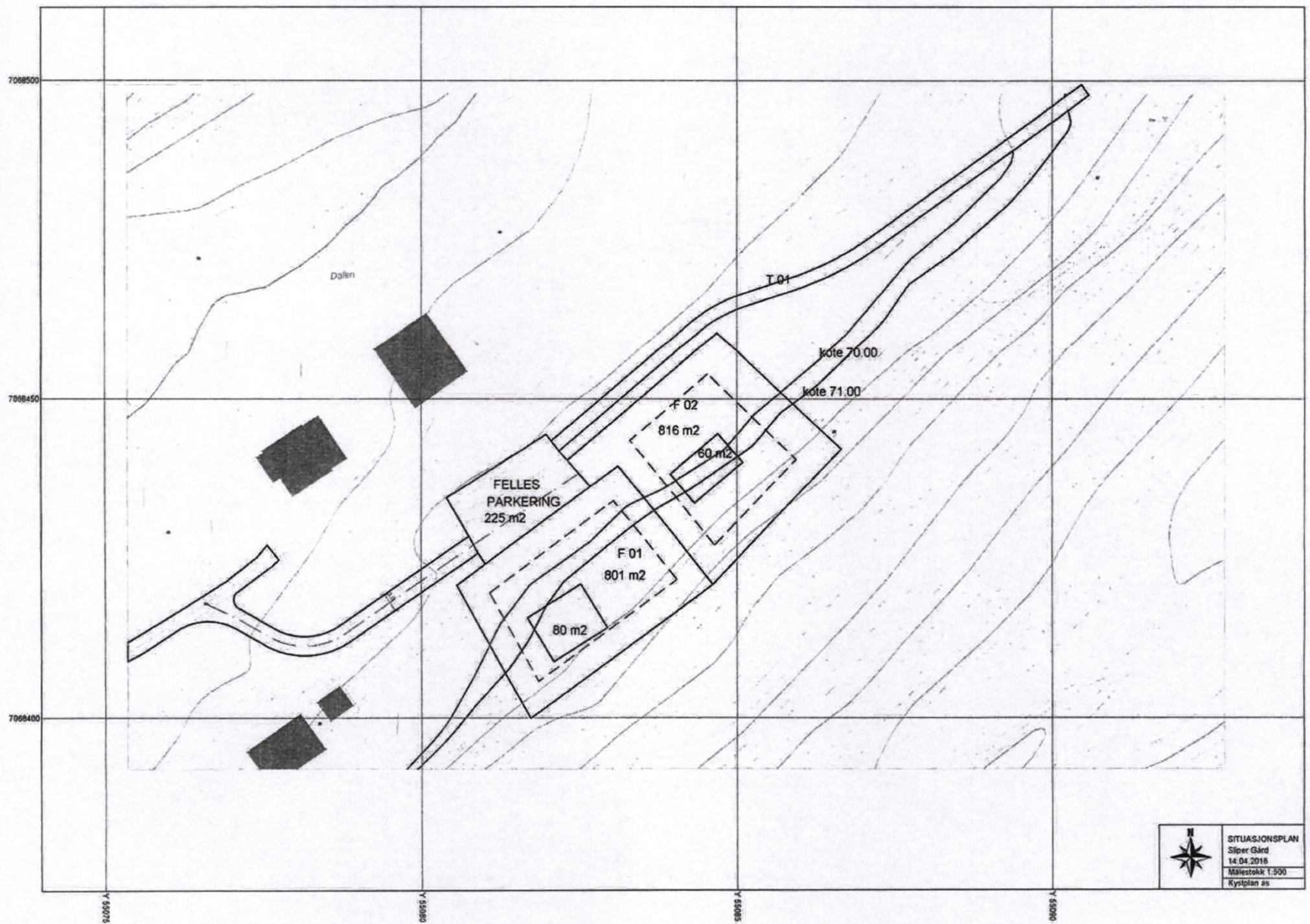
Begrunnelse:

Ytterligere to hytter er i tråd med hensynet til overordnet plan.

Eksisterende felt er allerede utbygd.

Endelig vedtak:

Benjamin Schei sitt forslag ble enstemmig vedtatt.



V2