



Rissa kommune

Utvikling/forvaltning

Vår saksbehandler
Gunn Anita Engvik

Direkte telefon
73 85 27 45

Særutskrift

Vår dato
17.02.2005
Deres dato
30.11.2004

Vår referanse
GAE/04/01171-6/132/1
Deres referanse

Per Johan Schjølberg

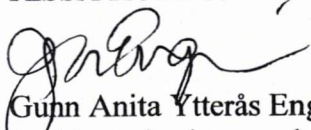
7112 HASSELVIKA

Særutskrift: Schjølberg, Per Johan - gbnr. 132/1 - fradeling av tilleggsareal til vannrenseanlegg: DISP. FRA KOMMUNEPL

Vedlagt følger særutskrift 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 inne fristens utløp.

Med hilsen
RISSA KOMMUNE


Gunn Anita Ytterås Engvik
Avd.ingeniør byggesak

Kopi til
Rissa kommune, her



Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Hovedutvalget for landbruk, teknisk og miljø	05/14	16.02.05

**Schjølberg, Per Johan - gbnr. 132/1 - fradeling av tilleggsareal til vannrenseanlegg:
DISP. FRA KOMMUNEPLAN****Vedlegg**
Situasjonskart**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

Søknad dat. 30.11.2004

Kommunens oversendelse til uttalelse dat. 21.12.2004

Fylkesmannen og fylkeskommunens uttalelse dat. 19.01.2005

Møtebok jordlovsbehandling dat. 26.01.2005

Saksopplysninger

Kommunen har mottatt søknad om tillatelse til fradeling av tilleggsareal på ca. 3500 m² fra eiendommen gbnr. 132/1 i Hasselvika. Arealet skal tillegges kommunens eiendom gbnr. 132/176 hvor det i dag er vannrenseanlegg.

I forbindelse med utbyggingen av renseanlegget ved Sørvikvatnet i Hasselvika, ble veien lagt om som vist på kartskisse. Arealet merket mellom kommunens eiendom og veien kan ikke grunneier utnytte p en fornuftig måte, og dette ønskes derfor overført til Rissa kommune

Omsøkte parsell ligger i LNF- (Landbruks-, natur- og frilufts-) område i kommuneplanens arealdel, hvor det er forbud mot ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse dersom dette ikke er tilknyttet stedbunden næring. Det søkes dispensasjon fra forbudet.

Dispensasjon i medhold av pbl § 7 kan bare gis når "særlige grunner" foreligger. Av dette uttrykket framgår det at ingen har krav på å få dispensasjon. Dette beror på kommunens skjønn. Uttrykket må likevel ikke forstås slik at det må foreligge ekstraordinære grunner for at dispensasjon skal kunne gis. Det må ses i forhold til de hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningslovgivningen. Foreligger det en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, vil lovens vilkår være oppfylt. Det sentrale ved vurderingen av dispensasjonssøknader vil etter dette være styrken av de offentlige hensyn som bestemmelsene skal ivareta, dernest vekten av de særlige grunner til å fravike disse offentlige hensyn.

Før dispensasjon kan gis, skal saken forelegges fylkeskommunen og andre statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, jfr. Pbl § 7. Videre heter det i kommuneplanens arealdel at dispensasjon kan gis dersom det foreligger særlige grunner og de berørte sektormyndigheter ikke har avgjørende innvendinger i saken.

Med bakgrunn i dette er saken forelagt landbruksmyndighetene i kommunen for behandling i hht. jordloven. Samtykke ble gitt i sak 162405 00001 DEL den 26.01.05.

Saken er videre forelagt fylkesmannen og fylkeskommunen for uttalelse, som ikke har merknader.

Det er ikke sendt ut nabovarsel for søknaden.

Vurdering

Det foreligger ikke innvendinger i saken fra verken fylkesmannen eller fylkeskommunen. Videre har landbruksmyndighetene, som må anses som den sterkeste sektormyndigheten i dette området, gitt samtykke til fradeling. Dette er avgjørende faktorer når det gjelder hvorvidt man skal tillate dispensasjon.

På den andre siden, bør det være flere momenter som taler for fradelingen. I dette tilfellet er det snakk om et areal det strengt tatt ikke er behov for som tilleggsareal. Det at veien er anlagt slik at arealet ikke kan nyttiggjøres, anser en også som et noe tvilsomt argument i forhold til dispensasjonsspørsmålet. Det vil imidlertid ikke forverre situasjonen i forhold til dagens som følge av delingen, formål og aktivitetsnivå vil være uendret for begge eiendommene da man ikke får endring i antall enheter og det er heller ingen andre sterke interesser tilknyttet området.

Med bakgrunn i dette anbefaler en at Hovedutvalget for landbruk, teknisk og miljø gir tillatelse til fradeling også i hht. Plan- og bygningsloven. Man anser hensynet til søker i dette tilfellet å være mer tungtveiende enn de hensyn planen skal ivareta.

Nabovarsel er ikke sendt ut for fradelingen. Kommunen kan i hht. pbl § 94 om nabovarsel fritta for plikten til å sende ut nabovarsel dersom naboens interesser åpenbart ikke blir berørt.

Kommunen kan svært sjelden være sikker på at naboers interesser ikke blir berørt, og har praksis på forsiktighet når det gjelder fritak fra nabovarselplikten. I dette tilfellet gjelder saken kun søker og kjøpers eiendom, og man har ikke funnet det nødvendig med opprettholdt krav om nabovarsel.

Rådmannens innstilling:

I hht. Delegert myndighet gitt av kommunestyret gis med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 7 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og derav tillatelse til fradeling av tilleggsareal på ca. 3500 m² fra eiendommen Nebb, gbnr. 132/1 som tilleggsareal til eiendommen gbnr. 132/176 under forutsetning av følgende:

- Arealet tillegges og sammenføres i grunnboka med gbnr. 132/176.

Begrunnelse for dispensasjon

- Det vil ikke forverre situasjonen i forhold til dagens som følge av delingen, formål og aktivitetsnivå vil være uendret for begge eiendommene da man ikke får endring i antall enheter og det er heller ingen andre sterke interesser tilknyttet området.
- Man anser hensynet til søker i dette tilfellet å være mer tungtveiende enn de hensyn planen skal ivareta.

Denne tillatelse er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, jfr. Pbl § 99.

Behandling i Hovedutvalget for landbruk, teknisk og miljø - 16.02.2005:

Ingen.

Vedtak i Hovedutvalget for landbruk, teknisk og miljø - 16.02.2005:

Innstillingen vedtatt. Enstemmig.

Rett utskrift

