



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Reguleringsplan Valstad. Søknad om endring av utleiehytte til selveierhytte.

Vedlegg:

1. Søknad fra grunneier Kurt Haukaas datert 25.05.2009 om endring av utleiehytte til selveierhytte.
2. Reguleringsplankart for godkjent plan 25.03.2008
3. Reguleringsplankart for tidligere godkjent plan fra 2003.
4. Fylkesmannen uttalelse datert 26.08.2002 til planforslaget som ble godkjent i 2003.

Sakens bakgrunn og innhold:

grunneier og utbygger Kurt Haukaas søker om å få endret den innregulerte utleiehytten, T23, til selveiertomt. Begrunnelsen er at dette vil være ønskelig for å kunne få dekket inn kostnader som er påløpt på utbyggingen av hytteområdet.

Vurdering:

Tomten T23 ble i forbindelse med reguleringsplanen fra 2003 akseptert nettopp fordi den ble avsatt til utleieformål. Dette ville ikke i samme grad som en selveiertomt, privatisere området ved sjøen. Tomta ligger ca. 50 meter fra sjøen. Jfr. Fylkesmannens uttalelse gitt i vedlegg 4. Tomta ble også forlangt merket som utleie på plankartet.

Ved endringen av planen i 2007 - 2008 ble forholdet omkring denne tomten ikke tatt opp til diskusjon. Med andre ord var den forutsatt beholdt som tidligere. En ser imidlertid nå at tomten på dette plankartet ikke er spesielt merket. Dette er en feil, men som både Fylkesmannen og kommunen har oversett under behandlingen av planen i 2007 - 2008.

Når det gjelder om denne tomten skal kunne endres til selveiertomt, mener rådmannen situasjonen ikke er endret sett fra arealmyndighetens side. Tomta ble godkjent under de bestemte forutsetningene om utleie og dette må en nok holde fast ved. Det er ikke uvanlig at utbyggingskostnadene blir større enn antatt ved slike utbygginger eller at forventede inntekter svikter i totalt beløp eller i innbetalingstidspunkt slik at utbygger oppnår et dårligere økonomisk resultat enn kalkulert. Kommunen har allerede bidratt til at utbyggingsområdet er blitt akseptert fortettet. Å kunne akseptere en prinsippendring som omsøkt er vanskelig både fordi det utfordrer arealdisponeringen i 100-metersbeltet langs sjøen og arealer som øvrige tomteeiere vil ha interesse i.

Dersom en slik endring skulle bli vurdert å kunne godkjennes, må saken sendes på høring hos de myndigheter som måtte ha med saken å gjøre og til alle tomteeiere innefor planområdet.

Oppsummering:

Rådmannen kan ikke se at det vil være riktig eller mulig å etterkomme søknaden om å endre utleiehyttetomten T23 til selveierhyttetomt. Søknaden sendes derfor ikke ut på høring før behandling.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealplan som fast utvalg for plansaker, godkjenner ikke i henhold til plan- og bygningsloven at tomt T23 som er forutsatt å være en utleietomt, blir endret til selveiertomt.