



## SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Aud Marion Røen

Ole Arnold Sjøli - deling av grunneiendom, gnr 33, bnr 4

Vedlegg:

1. Søknad om deling datert 16.08.2007
2. Kartkopi i målestokk 1 : 7500 og 1 : 1000

Sakens bakgrunn og innhold:

Parsellen som søkes fradelt skal nyttes til boligtomt for grunneiers datter og svigersønn. Størrelsen på parsellen er oppgitt til 2 dekar og ligger på nedsiden av fylkesveien i et område som er definert i LNF-sone I i kommuneplanens arealdel med forbud mot spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Tomten ligger utenfor 100-metersbeltet på noe grunnlendt mark i et ellers aktivt jordbruksområde.

Vurdering:

I 2004 ble det gitt tillatelse til fradeling av boligtomt ca 100 meter lenger øst i samme området. På denne tomten har en av grunneierens sønner oppført bolighus. Ved denne behandlingen var det aktuelle området definert i LNF-sone II hvor spredt bolig- og fritidsbebyggelse kunne tillates.

I 2006 ble det på visse vilkår innvilget dispensasjon for fradeling av boligtomt for en av grunneierens andre barn. Det er nå gitt byggetillatelse og bygging er igangsatt på denne parsellen. Saken var forelagt Fylkesmannen og Fylkeskommunen som ikke hadde innvendinger til kommunens vurdering i saken.

Ved behandlingen av dispensasjonssøknad i 2006, ble det lagt vekt på at det alle rede var etablert en boligeiendom i samme område og tilhørigheten til området erverver (grunneiers datter) av tomta hadde. Den nå omsøkte tomten vil kunne knytte seg til avløpssystemet som er anlagt til den sist godkjente tomten og skal også benytte samme avkjørsel fra den private vegen som denne eiendommen. Det er søkt om utvidet bruk at avkjørsel fra fylkesveien. De 2 siste tomtene vil ikke få felles grense, men bli liggende så nær at den nå omsøkte tomten vil ha kort avstand til den infrastruktur som finnes på nabotomten.

Nabovarsel er sendt og nabo har samtykket i tiltaket.

Gnr 33, bnr 4 er en landbrukseiendom og saken er sendt landbruksmyndighetene til behandling etter jordloven.

Fylkesmannen og fylkeskommunen har også fått oversendt saken til vurdering. Dersom det skal dispenseres fra kommuneplanens arealdel for den nye tomten, må det være et vilkår at ingen av høringsinstansene har innvendinger i saken.

Dersom det nå etableres en 3. tomt i området, er dette den maksimale belastning området kan tåle som et aktivt landbruksområde. På den positive siden må det vektlegges erververs tilhørighet til kommunen/området og at det også nå er en ung barnefamilie som skal etablere seg med ny bolig. Nødvendig infrastruktur finnes alle rede på tomten som ble godkjent i 2006.

Oppsummering:

Ut fra en helhetsvurdering mener rådmannen at det er forsvarlig å gi dispensasjon fra kommunens arealdel for den omsøkte tomten. Det forutsetter videre at det blir innvilget utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg og at atkomsten etableres etter eksisterende privat veg og får felles avkjørsel fra denne med tomten som ble etablert i 2006. Tomten må i sin helhet avgrenses utenfor 100-metersbeltet.

Fylkesmannen og fylkeskommunen må også gi sin tilslutning til dispensasjonen og landbruksmyndighetene må også godkjenne søknaden i forhold til jordloven.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for drift, anlegg og arealbruk som fast utvalg for plansaker gir med hjemmel i § 7 i plan- og bygningsloven dispensasjon fra kommuneplanens arealdel om forbud mot fradeling og bygging for boligtomt på eiendommen gnr 33, bnr 4, eier Ole Arnold Sjøli.

Dispensasjonen er gitt på følgende vilkår

- Fylkesmannen og fylkeskommunen må ikke ha alvorlige innvendinger i saken
- Landbruksmyndighetene må godkjenne fradelingen
- Atkomsten til tomten må knyttes til eksisterende atkomst og vegkontorets tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg være gitt
- Tomten må i sin helhet avgrenses utenfor 100-metersbeltet langs sjøen og ikke berøre dyrket mark
- Tomten må gis rett til atkomst og ledningsnett på hovedbruket