



SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Deling av gnr. 85, bnr. 74 - eier Bjugn kommune.

Vedlegg:

1. Søknad om deling datert 20.02.2008
2. Situasjonsskisse

Sakens bakgrunn og innhold:

Det søkes om fradeling av mellom 150 og 200 m² fra kommunens hovedbruk gnr. 85, bnr. 74 i Vasøya som mulig tilleggsareal til to boligtomter innenfor reguleringsplanen for Vasøya.

Bakgrunnen for saken er at tomten bnr. 128 i utgangspunktet har knapt med arealer på sørsiden av huset og at det i forbindelse med bygging på nabotomten nedenfor ble en lite ønskelig situasjon både med utsikten innefra huset og med innsyn mot uteplassen på tomta. Saken var tidligere behandlet av planutvalget i forbindelse med klage på vedtak.

Leder for arealbruk har i en dialog med eierne av bnr. 128 foreslått en mulig løsning ved at denne tomten kan få kjøpe til noe areal vest for tomta. Dette vil både muliggjøre en ombygging av huset på tomta slik at det området i huset med mest behov for utsikt, kan plasseres i vestre ende av huset og at uteplassen kan etableres i sørvestre del av tomta slik at solforholdene blir best mulig og at en også kan få til en bedre skjerming mot innsyn fra andre tomter.

Vurdering:

Huset på bnr. 128 er plassert så lang mot vest på tomta som mulig blant annet for å unngå skjerming av utsikt fra andre bygg. Når bygget på nabotomta kom lengre vest enn illustrasjonen på reguleringsplanen, ble utsikten fra både huset og tomta betydelig redusert. Samtidig er det knapt med plass på vestsiden av tomta for uteplass og tørkestativ.

En utvidelse av tomta på 6 - 7 meter vil ikke medføre at kvaliteten i friområdet blir vesentlig endret slik terrenget og friområdet er utformet. Det er også tidligere foretatt noen justeringer av grensene mellom byggetomter og friområder i området.

Formelt sett er en endring av formål, for eks. fra friområde til byggetomt en endring som krever en reguleringsendring. Her er det imidlertid snakk om en mindre justering av grensene mellom de to formålene som ikke berører selve prinsippet ved formålsinndelingen og rådmannen mener det i samsvar med tidligere praksis er forsvarlig å behandle dette som en mindre vesentlig endring av reguleringsplanen i henhold til plan- og bygningslovens § 28-1, nr. 2.

På situasjonsplanen er det aktuelle arealet angitt med to områder merket A og B. Område A er det området en i utgangspunktet har diskutert med eierne av bnr. 128. For å kunne få til noe ryddigere grenser vil en imidlertid foreslå at både område A og B tas med selv om det i øyeblikket ikke er avklart om eieren av bnr. 143 er interessert i å kjøpe noe av tillegget.

Oppsummering:

Rådmannen vil tilrå at planutvalget vedtar en mindre vesentlig endring av reguleringsplanen for Vasøya slik at det kan fradeles mellom 150 og 200 m² fra kommunens eiendom gnr. 85, bnr. 74 som tilleggsarealer til tomtene gnr. 85 og bnr. 128 og 143 som omsøkt 20.02.2008 gjennom en omdisponering av arealer for friområde.

Eventuelle salgsvilkår vil bli fastsatt av rådmannen seinere i henhold til delegert myndighet og vedtatte retningslinjer.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk som fast utvalg for plansaker, vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28-1, bnr 2, en mindre vesentlig endring av reguleringsplanen for Vasøya, vedtatt 13.11.2002, slik at inntil 200 m² endres fra friområde til byggeformål boliger.

Planutvalget godkjenner videre i henhold til plan- og bygningslovens § 93, fradeling av inntil 200 m² fra kommunens eiendom 85, bnr. 74 som tilleggsarealer til gnr. 85, bnr. 128 og 143.