

«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.

«REF»

Vår ref.

10644/2020/33/4/PETROD

Dato

13.05.2020

HØRING - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK PÅ 33/4

Vi viser til vedlagte søknad om dispensasjon med vedlegg, og ber om deres vurdering av søknaden innen 4 uker jf. pbl. § 21-5 tredje ledd.

Tiltaket:

Omsøkte tiltak er deling av grunneiendom. Cirka 1800 m² ønskes fradelt fra gnr. 33 bnr. 4, og sammenføyd med gnr. 33 bnr. 205, dvs. en arealoverføring fra en landbrukseiendom til en boligeiendom. Dersom søknaden blir godkjent vil boligeiendommen få et samlet areal på 3300 m².

Søknaden:

Det søkes om dispensasjon fra arealformålet LNFR. Det vises til søknaden i sin helt.

Søknaden er i det vesentlige begrunnet med behov for mer areal for bygging av garasje/verksted og flytting av to stabbur fra gnr. 164 bnr. 24/109, i rød støysone. Garasje/stabbur eller andre byggetiltak er ikke omsøkt i denne omgang.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Boligeiendommen

33/205 er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 1500,6 m². Eiendommen er bebyggt med enebolig og garasje. Tiltakshaverne opplyser å ha kjøpt denne, men eiendommen er pt ikke registrert på dem.

Det ble gitt dispensasjon for fradeling av denne tomta i 2013, se vedlegg 3. Det fremkommer av dispensasjonsvurderingen og den etterfølgende byggesaken at det i betydelig grad ble lagt vekt på tilstrekkelig avstand til fulldyrka jord. Dette medførte at tomta ble trukket lenger nord. I byggesaken ble det gitt avslag på plassering 2 meter fra nabogrense sør, se vedlegg 4. Ved etterfølgende saksbehandling ble det gitt tillatelse til plassering inntil 3,0 meter fra denne nabogrensen.

Landbrukseiendommen

33/4 har et beregnet areal på ca. 1197 dekar. Det arealet som ønskes fradelt øst for boligeiendommen er i gårdskartet angitt som annet markslag og bebygd/samf/vann/bre. Den delen av arealet som er plassert sør for boligeiendommen er angitt som fulldyrka jord. Målinger i kart viser at sistnevnte areal er ca. 600 m².

Planstatus

Arealet som er omsøkt er satt av til arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel for tidligere Bjugn kommune vedtatt i 2019. Boligbebyggelse er jf. planbestemmelsene § 10-1 ikke tillatt. Tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon. Det fremkommer av retningslinjene til bestemmelsen at det ved dispensasjonssøknader ikke bør tillates fradeling til boligformål nærmere dyrkajord enn 10 meter, samt at tomt for enebolig ikke bør overstige 1,4 daa, inkl. veg. Det fremkommer av samme retningslinje at større tomter, inntil 3,0 daa i særlige enkelttilfeller kan vurderes, der behovet for ekstra areal vektes mot arealøkonomiske hensyn.

Det er vedtatt byggegrense mot sjø, tiltaket berører ikke denne byggegrensen.

Omsøkt areal grenser til fylkesveg. Ny eiendomsgrense for boligen er omsøkt ca. 7 meter fra senterlinje veg. Det fremkommer av planbestemmelsene § 9-7 andre ledd at der byggegrense ikke er vedtatt, fremkommer byggegrense mot offentlig veg av veglovas bestemmelser.

Forvaltningspraksis

Det er over tid fradelt et betydelig antall eneboligtomter fra 33/4, på begge sider av fylkesvegen, siste gang i 2016, se vedlegg nr. 5. Det fremkommer av dette vedtaket at det forutsettes at videre utbygging skal skje i henhold til plan.

I 2018 ble det gitt avslag på søknad om tilleggsareal for 33/168, se vedlegg 6.

Foreløpig vurdering:

Foreløpig vurdering er at denne saken er meget spesiell da hensikten med tilleggsarealet er å legge til rette for hensiktsmessig bolig til erstatning for våningshus i rød sone. Det legges til grunn at kommunen ønsker å strekke seg langt for å imøtekomme slike konkrete behov.

Administrasjonen har ikke tatt stilling til søknaden, og saken vil bli lagt frem for politisk vurdering når vi har mottatt vurdering fra regionale myndigheter. Foreløpig vurdering er at det kan legges betydelig vekt på at behovet er samfunnsskapt, at det er få utfordringer knyttet til areal øst for eneboligen, mens arealet som er dyrkajord, sør for eneboligen er mere utfordrende.

Ta kontakt om noe er uklart.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
Enhetsleder

Vedlegg

- 1 Søknad om fradeling av areal for sammenføring med og tilpassing til ervervet boligtomt - 33/4
- 2 Søknad om tiltak m nabovarsel og vedlegg
- 3 Dispensasjon for fradeling av boligtomta
- 4 Byggesaken for boligen
- 5 Dispensasjon i nærområdet 2016
- 6 Avslag på søknad om dispensasjon i nærområdet 2018

Kopi til:

Ole Arnold Sjøli	Eidsveien 225	7160	Bjugn
Arnt Ragnvald	Nordgrandvei	7130	Brekst
Solem	en 4		ad