

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SAKSFREMLEGG - DISPENSASJON FOR DELING AV 22/1

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra plankravet i § 2 første ledd i kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsareal på 400m² fra gnr. 22 bnr. 1 som omsøkt. Ved vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at tiltaket ikke vil sette hensikten bak plankravet vesentlig til side fordi det vil ikke ødelegge for mulighetene for utbygging av boligfeltet senere. Fordelene er vurdert klart større enn ulempene, i den vurderingen er det lagt vekt på at det er en betydelig fordel at fremtidig bebyggelse plasseres lengre unna fylkesvei, vatnet og rekreasjonsområdet,

Dispensasjon er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2

Søknaden og tiltaket:

Tiltaket er fradeling av 400 m² fra gnr. 22 bnr. 1 for sammenføring med gnr. 22 bnr. 15. Det er søkt om dispensasjon fra plankravet, §2 i kommuneplanens arealdel (KPA) for Bjugn kommune 2019-2031. Søknaden er i det vesentlige begrunnet med tomtas avstand til veg og terrengets topografi og at hus på ett plan krever noe mer areal.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Boligtomta

Boligtomta er fradelt i 1976, og oppmålt med et beregnet areal på 1081,3 m². Tomta er ikke bebygd.

Planstatus

Både tomta og det areal som ønskes fradelt som tilleggsareal er satt av til arealformålet byggeområde bolig i KPA. Verken boligtomta eller det omsøkte tilleggsarealet er regulert for utbyggingen.

Både tomta og tilleggsarealet grenser til fylkesvegen. Det er ikke vedtatt byggegrense mot veg i KPA.

Den fradelte tomta var også satt av til byggeområde bolig i tidligere KPA, og det er ingen særlige bestemmelser knyttet til dette området. Tilleggsarealet er plassert på område benevnt som B13 *Brekkvatnet*. Det fremkommer av KPA § 9-8 tredje ledd at det er knyttet rekkefølgekrav av teknisk karakter til området, slik: «*Gatelys og trekrør for fiber langs*

Vasskogveien (F6354) til krysset med FV710 Botngård må være på plass før området kan bygges ut.»

Det fremkommer av bestemmelser til KPA § 2 at byggeområder skal reguleres før utbygging. Mindre tiltak i tråd med arealformålet kan tillates uten regulering. Dette er ikke et mindre tiltak og kan ikke tillates uten regulering, endring av KPA eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

Det fremkommer av bestemmelser til KPA § 9-8 at maksimalt arealforbruk er 1,4 daa bruttoareal pr. boligenhet «*Øvrige utbyggingsområder for bolig*». Dette er et gjennomsnitt over alle boligtomter i byggeområdet.

Administrasjonens vurdering:

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført. Det er ikke innkommet merknader til tiltaket eller søknaden.

Fylkesmannen

Fylkesmannen har ingen merknader til omsøkt fradeling.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen kom med følgende uttalelse:

«Summen av enkeltutbygginger og fradelinger innenfor et område vil i mange tilfeller svekke intensjonen bak kommuneplanens arealdel, og kan gi uheldige føringer for en framtidig helhetlig utbygging av området.

En reguleringsplan skal være forutsigbar for alle parter og skal ta sikte på å få den best mulige arealbruken totalt sett etter en samordnet avveining av de ulike interesser.

Fylkeskommunen støtter kommunens vurdering om at det nye byggeområdet ikke bør utbygges før det er laget en helhetlig detaljplan, som angir hva som kan bygges hvor. En dispensasjon som omsøkt kan danne en uheldig presedens for liknende saker i fremtiden. Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen om at kommunen ikke gir dispensasjon som omsøkt».

Kulturverdier

Administrasjonen har ikke kunnskap om automatisk fredede kulturminner på eller nær tomta. Administrasjonen vil likevel minne tiltakshaver om den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8.

Naturmangfold

Administrasjonen har ikke kunnskap om sårbare naturverdier som kan bli negativt berørt av tiltaket. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Dispensasjonsvurdering

Ingen har krav på dispensasjon, dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i dispensasjonshjemmelen i pbl. § 19-2 er oppfylt. En dispensasjon kan ikke innvilges dersom hensynene bak den bestemmelse det dispenseres fra, eller plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper, etter en samlet vurdering.

Ifølge §2 i KPA, bør alle byggeområder for bebyggelse detaljreguleres. Hensynet bak plankravet er en god samfunnsmessig utvikling og en planmessig utbygging med god arealøkonomi.

Fradeling av omsøkt tilleggsareal skal medføre at eiendommen blir større enn godkjent gjennomsnittlig bruttostørrelse for tomtene i feltet på opptil 1,4 daa. Slik fradeling skal gi tiltakshaver samlet tomtas areal større enn det kunne forventes ved regulering av område – 1 daa. Godkjenning av omsøkt tilleggsareal vil påvirke det totale arealregnestykket i byggeområdet, og vil bety at de andre tomtene i det nye boligfeltet vil bli mindre for å få regnestykket til å gå opp. Samtidig blir eiendommen ikke uforholdsmessig i forhold til andre eiendommer i nabolaget. Det er allerede godkjent større naboeiendommer med boligformål sørøst for eiendommen, gnr. 22 bnr. 23 (ca. 2 daa.) gnr. 22 bnr. 24 (ca. 2,5 daa) i Hovedutvalg i sak 024/05 datert 19.04.2005.

Omsøkt tilleggsareal vil ikke legge beslag på eller være til vesentlig hinder for fremtidig utbygging av området. Restareal øst for tiltaket har mulighet for etablering av naturlig adkomst fra eksisterende privatveien som går øst for landbruksjorda, men det vil også være mulig å ha adkomstveien fra vest, selv om tilleggsarealet blir godkjent.

Ca. 25 meter sørvest fra eiendommen gnr. 22 bnr. 15 ligger et rekreasjonsområde med strandlinje. Dette er et mye brukt område og det vil være en stor fordel om den nye boligen kan trekkes lenger bak på tomta, bort fra dette område.

I tillegg, vil fremtidig planlagt bebyggelse i område føre til økt trafikkbelastning på fylkesveien. Derfor er det positivt både av sikkerhetsmessige grunner og ut ifra forurensningsperspektiv å plassere fremtidig bolig på eiendommen mest mulig langt unna fra sørvest eiendomsgrense.

Folkehelsevurdering

Det er viktig med god og helhetlig planlegging i alle byggeområder slik at både hensynet til friluftsliv for felleskapet og gode boverdier for den enkelte blir best mulig ivaretatt.

Tilleggsarealet vil gi mulighet til å bygge bolig lenger bort fra friluftsområde, dette gir en bedre kvalitet for dette området.

Oppsummering

En dispensasjon vil tilsidesette hensyn bak plankrav i §2 KPA, men ikke i vesentlig grad da tiltaket er i seg selv av beskjedne størrelse, og med forholdsvis begrenset konsekvens for omgivelsene. Tiltaket vil ikke påvirke fremtidig utvikling av boligfeltet. Administrasjon kan ikke se at det er noe å tjene på å henvise tiltakshaver til utarbeiding av en reguleringsplan. Det er ikke identifisert konkrete ulemper med tiltaket, mens fordelene er at boligen kan flyttes lenger bak fra både fylkesvei og badestrand. Fordelene ved å gi dispensasjon anses dermed å være klart større enn ulempene.