

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR DELING AV GNR. 10 BNR. 17

Rådmannens innstilling

Ørlandet kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra plankravet i § 2 første ledd i kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt på 1200 m² fra gnr. 10 bnr. 17 som omsøkt. Ved vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at dette er femte og siste boligtomt i denne husklyngen. Det er også lagt noe vekt på at antallet og plasseringen er vurdert samlet i tidligere saksbehandling.

Delingssøknaden blir behandlet administrativt, når jordlovsvedtak er fattet.

Søknaden:

Vi mottok søknad om dispensasjon 11.12.2019, se vedlegg 1-3 og 5-6. Etter noe dialog med tiltakshaver opplyste han i brev av 11.02.2020 at dette er den siste tomte som vil bli omsøkt på denne måten, og at dersom det blir aktuelt med flere tomter vil området bli regulert, se vedlegg nr. 4.

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for Bjugn § 2. Søknaden er i det vesentlige begrunnet med utbyggerinteresse og plassering ved tre tomter som allerede er bebyggt. Det vises for øvrig til helhetlig begrunnelse i dispensasjonssøknaden, se vedlegg 3.

Tiltaket:

Omsøkt tiltak er deling av gnr. 10 bnr. 17, arealet som omsøkes er ca. 1,2 daa og skal benyttes til boligbygging.

Tiltaket skal i følge søknaden ha atkomst via privat veg med avkjøring fra kommunal veg, offentlig vannforsyning og privat avløpsanlegg.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Planstatus

Omsøkt areal er i kommunedelplanen for Bjugn satt av til arealformålet boligbebyggelse. Området er ikke regulert. Av planbestemmelsene § 9-8 fremkommer det at arealøkonomi skal vektlegges i planleggingen, *"slik at maksimalt arealbruk pr. enhet i tabellen under ivaretas"*. Av

tabellen fremkommer det at i område B1 Nessavarden tillates maksimalt arealforbruk på 1,4 daa pr. bolig, brutto.

I tillegg fremkommer krav om at det ikke kan bygges på eller ved gravhaug som er automatisk fredet og at hensynssone rundt denne må utarbeides i samarbeid med fylkesantikvaren i forbindelse med planarbeidet. Enn videre er det bestemt at mønehøyder må vedtas for å sikre utsikt fra haugen, og at hensynet til kystlynghei og andre naturmangfoldverdier må ivaretas i planprosess.

Plankrav

I planbestemmelsene § 2 første ledd er det vedtatt plankrav. Dette betyr at området må reguleres før tiltak kan gjennomføres. Dette tiltaket er ikke et mindre tiltak som er unntatt fra plankravet i bestemmelsens andre ledd. Tiltaket kan ikke tillates uten planendring, detaljplan, eller dispensasjon fra plankravet. Dispensasjon er omsøkt.

Jordlova

Forbudet mot deling i § 12 gjelder frem til reguleringsplan er vedtatt, dette fremkommer av planbestemmelsene § 8.

Tomta

Tomta er delvis plassert på areal som i gårdskartet er registrert som innmarksbeite, og delvis på areal registrert som annet markslag. Tomta som er omsøkt er ca. 1,2 daa, i tillegg må det omdisponeres noe areal til privat atkomst, etter cirka målinger i kart legges det til grunn at dette vil bli ca. 70 m².

Forvaltningspraksis

Det er tidligere fradelt og oppmålt fire boligtomter fra denne eiendommen, i dette byggeområdet. Tre av disse er bebygd og en er ubebygd. Disse er delvis fradelt før området ble satt av til byggeområde, og delvis etter. Siste gang Planutvalget vurderte nye tomter her var i 2014. Samlet saksfremstilling og situasjonskart fra saksbehandlingen i 2014 følger vedlagt som vedlegg 10 og 11. To tomter ble godkjent fradelt i denne saksbehandlingen, men kartforretning og oppmåling ble ikke gjennomført. Tillatelsen fra 2014 bortfalt på grunn av medgått tid i 2017. Det er gitt en utslippstillatelse for disse boligene i 2007, se vedlegg 12.

Adminstrasjonens vurdering:

Nabovarsling

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

Fylkesmannen

Fylkesmannens faglige råd er at det ikke blir gitt dispensasjon, se vedlegg nr. 9. Dette er i det vesentlige begrunnet med at det er uheldig med en bit-for-bitutbygging, og at reguleringsplan for området bør vedtas før det åpnes for enkelttomter i området. Fylkesmannen nevner konkret behovet for naturlig planavgrensning mellom produktive jordbruksarealer og byggeformål, best mulig utnyttelse og risiko for presedens.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen fraråder dispensasjon, da tomta ikke er tilstrekkelig avklart med hensyn til sårbare interesser i området og dette bør avklares i en reguleringsprosess, se vedlegg nr. 8.

Fylkeskommunen minner også om at 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, og at å tillate en fradeling uten planprosess først vil kunne danne en uheldig presedens for lignende saker.

Landbruksfaglig vurdering

Landbrukskontorets vurderer at en fradeling på denne typen areal egner seg veldig godt til tomteformål, og at bosettingshensyn bør vektlegges i dette området, se vedlegg nr. 7. Dersom dispensasjon fra plankravet blir innvilget, vil saken bli oversendt til landbrukskontoret for jordlovsbehandling, da deling ikke kan godkjennes uten dispensasjon jf. jordlova § 12.

Hensynet til kulturminner, naturmangfold og plansituasjon er ikke vurdert av landbrukskontoret.

Brukbarhet

Tomta og atkomstvegen legger beslag på areal av kurant størrelse jf. krav om arealøkonomi i kommunedelplanen, tilstrekkelig for en enebolig og en frittstående garasje.

Tomta skal ha direkte atkomst fra kommunal veg. Det er ved påtegning i situasjonsplan vist tilkobling til vann/avløp. Rådmannen legger til grunn at det er kurant å få på plass offentlig vannforsyning.

Privat avløpsløsningen er foreløpig ikke detaljprosjektert/omsøkt, men rådmannen antar at det i byggesaken skal tas utgangspunkt i eksisterende anlegg, se utslippstillatelse fra 2007 i vedlegg nr. 12. Utslippstillatelsen som ble gitt i 2007 var i utgangspunktet for 6 boliger, men det er ikke gitt ferdigattest for anlegget og vi har ikke konkret kunnskap om ledig kapasitet i dag. Rådmannen legger til grunn at nødvendig avløpsanlegg for sanitært avløpsvann er løsbart, og at det er tilstrekkelig at valgte løsninger avklares før det eventuelt kan gis en dispensasjon i selve byggesaken. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at det ikke er topografi, grunnforhold eller sårbare naturverdier i nærheten som er til hinder for nye avløpsløsninger som fyller dagens krav til renseggrad.

Kulturverdier

Rådmannen har ikke kunnskap om automatisk fredede kulturminner på eller nær tomta.

Det er en automatisk fredet gravhaug i området. Denne gravhaugens og sikringssona omkring gravhaugen vil ikke bli berørt av tiltaket. Rådmannen vil likevel minne tiltakshaver om den generelle aksomhetsplikten i kulturminneloven § 8, og dette vil mer detaljert blir utpenset i byggesaken.

Naturmangfold

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

Dispensasjonsvurdering

Tomter i byggeområder bør etter rådmannens prinsipielle vurdering reguleres før utbygging/fradeling. Kun ved planarbeid kan vi sikre at våre boligområdet får en hensiktsmessig utbygging med god arealøkonomi og arrondering, og samtidig ivaretar alle sårbare verdier.

Dette byggeområdet er ikke tiltstrekkelig avklart til at det med noen grad av sikkerhet kan avgjøres hvor det bør bygges boliger. Det er en utfordring å ta stilling til feltet som helhet på bakgrunn av en enkel dispensasjonssøknad. Dette utgangspunktet gjør seg spesielt sterkt gjeldende når det i kommunedelplanen for Bjugn er listet opp flere sårbare interesser som bør vurderes opp mot utbyggingshensyn i en planprosess. Plankravet gjør seg derfor gjeldende med styrke, for feltet som helhet. Det som må drøftes er om det er spesielle hensyn knyttet til denne tomten som gjør at dette må vurderes på annen måte i denne saken.

Tomt med omtrent samme plassering ble vurdert i 2014. Den gang ble tomteplasseringen og delingssaken vurdert som kurant. Den vurderingen som ble gjort i 2014, legger ingen formelle føringer for den saken som skal vurderes i dag. Denne tomten vil gi mulighet for bolig nummer 5 i husklyngen. Rådmannen antar at dersom det skal bli tale om flere boliger i dette byggeområdet så vil de bli plassert med god avstand til disse boligene. Dette taler for at det er enklere å få oversikt over mulige konsekvenser av enkeltvis utbygging etter dispensasjon på denne tomten, enn det vil være om vi får en tilsvarende søknad med annen plassering i byggeområdet.

Plankravet vil bli tilsidesatt om denne dispensasjonen godkjennes. Rådmannen har under noe tvil kommet til at tilsidesettingen av hensynene bak plankravet ikke vil være av vesentlig karakter. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at det er tilstrekkelig avstand til kjente kulturminner og at dette vil bli bolig nummer 5 i samme husklynge. Det er også lagt noe vekt på at tiltakshaver har opplyst at det ikke blir flere tomter på denne kanten av byggeområdet og at det fra hans side vil bli igangsatt planarbeid om det skulle bli aktuelt med flere tomter i byggeområdet. Det er også lagt noe, men ikke avgjørende, vekt på politisk behandling i 2014 og at det kun er forhold på tiltakshavers side som har medført at det ikke allerede er fradelt og bygd på en tomt med denne plasseringen. Tvilen som rådmannen har er i det vesentlige knyttet til et prinsipielt utgangspunkt om at boliger bør bygges etter at byggeområdene våre er planavklart, og at fylkeskommunen og fylkesmannen har uttrykt seg negativt om søknaden. På tross av dette har rådmannen kommet til at de faktiske forhold, samt tidligere politisk vurdering, bør lede til at vi anerkjenner at denne saken er så spesiell at den ikke vil danne noe uheldig mønster for andre saker.

Rådmannen legger til grunn at dispensasjonssøknad m/dokumentasjon samt kunnskap om andre byggesaker i feltet gir tilstrekkelig kunnskap om området til at det er lite å tjene på å henvise tiltakshaver til planarbeid for denne enkelttomten. Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt om en dispensasjon fra plankravet blir innvilget.

Handlingsrom for utvikling i våre bygder er et prioritert mål. Rådmannen har kommet til at en planprosess er ønskelig så tidlig som mulig i utviklingen av et byggeområdet, men ikke er nødvendig for fradelingen av denne enkelttomten. Etter en konkret vurdering av søknaden og

tiltaket er det ikke avdekket ulemper ved det planlagte tiltaket, og rådmannen legger til grunn at en dispensasjon fra plankravet har klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Fremtidig saksbehandling

En fradeling av tomta er imidlertid ingen garanti for at vi kan godkjenne byggeplanene til en potensiell kjøper. Det at vi ikke har noen reguleringsplan betyr at vi heller ikke har noe å forholde oss til mht til hva vi kan tillate av bebyggelse på tomta. Dette må konkret omsøkes som del av etterfølgende byggesak, og det må også i den forbindelse søkes om dispensasjon fra plankravet. Det er lagt ved en situasjonsplan og et terrengsnitt i denne saken som rådmannen foreløpig ikke har merknader til, men helhetlig prosjektering av volum, estetikk og plassering inkl. infrastruktur tar vi ikke konkret stiling til før byggesaken skal behandles.

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. Rådmannen kan likevel ikke se at denne enkelttomta vil bli til ulempe for slike verdier i området.

Vedlegg

- 1 Søknad og rekvisisjon
- 2 Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning ny parsell - 10/17
- 3 Søknad om dispensasjon
- 4 Vedrørende søknad om deling - 10/17
- 5 Situasjonsplan
- 6 Bolig
- 7 Landbruksfaglig vurdering av søknad om fradeling av boligtomt - 10/17
- 8 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for deling - 10/17
- 9 Dispensasjon fra kommuneplan - deling av eiendom - (Bjugn) - Ørland 10/17
- 10 Samlet saksfremstilling 2014
- 11 Situasjonsplan 2014
- 12 Utslippstillatelse fra 2007