

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
19/48	Planutvalg	30.10.2019

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes

Jarl Erik Nygård - Søknad om dispensasjon for deling av gnr. 81 bnr. 016

Vedlegg:

- 1 Jarl Erik Nygård - søknad om deling av grunneiendom 81/016
- 2 Kart
- 3 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om deling av grunneiendommen 81/016 - Bjugn kommune
- 4 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - deling av grunneiendom - 81/016
- 5 Godkjenning av fradeling av eldre våningshus - Behandling etter jordloven - 81/016
- 6 Våningshus SEFRAK-registrering

Søknaden:

Søknad om deling mottatt 25.07.2019 ligger til grunn for vurderingen, se vedlegg 1-2. Søknaden var vedlagt situasjonsplan. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanen. Dispensasjonssøknaden er begrunnet med fradeling til eiers søster, og at arealet avgrenses inntil dyrket mark.

Tiltaket:

Eksisterende enebolig med tilhørende tomt på 400 m2 ønskes fradelt. Selvstendig parsell med eksisterende bygning skal brukes som enebolig. Boligen ble ifølge SEFRAK-registrering, se vedlegg nr. 6, flyttet til denne eiendommen i 1905.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Gnr. 81 bnr. 16 består av tre teiger, med et samlet beregnet areal på 21,3 daa. Eiendommen er bebygd med to eneboliger og en bygning som er registrert som uthus/garasje/anneks til enebolig. Bebyggelsen har felles atkomst direkte fra fylkesveg, boligens adresser er Jøssundvegen 179 og 181, 7167 Vallersund.

Eiendommen er i sin helhet satt av til arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel. Fradeling til boligformål kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

Ingen har krav på dispensasjon, dette er opp til kommunens frie skjønn - dersom vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det kan ikke gis dispensasjon om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt.

Ny eiendom kan ikke opprettes slik at det oppstår eiendom som er uegnet for bebyggelse på grunn av størrelse, form, plassering eller slik at det oppstår forhold som er strid med plan- og bygningsloven eller tilhørende forskrifter, dette fremkommer av pbl. § 26-1.

Landbrukskontoret har i vedtak av 19/66 av 23.10.2019 fattet jordlovsvedtak, se vedlegg 5. Vedtaket forutsetter at parsellen begrenses til 0,3 daa og at ny nabogrense trekkes minimum 2 meter fra dyrka mark. Jordlovsvedtaket er ikke styrende for kommunen som plan- og byggesaksmyndighet, men forholdet til jordlovsvedtaket må avklares før/etter vedtak i byggesaken.

Vurdering:

Atkomst

Atkomst via privat avkjøring fra fylkesvegen. Dersom parsellen fradeles må den sikres tinglyst rett til atkomst over resteiendommen.

Vannforsyning

Eneboligen har ifølge søknaden vannforsyning fra offentlig vannverk. Dersom parsellen fradeles må den sikres tinglyst rett til vannledninger over resteiendommen, eventuelt også over andre eiendommer dersom dette er aktuelt.

Avløp

Det fremkommer ikke av søknaden hvilken avløpsløsning boligen har. Rådmannen kan ikke se at det er gitt utslippstillatelse for, eller registret egen tømmehistorikk for denne eneboligen. Det legges til grunn at delingssaken ikke endrer ved dagens avløpsløsning, men denne må beskrives og det må sikres at rettigheter til lovlig avløp blir etablert/består. Dersom parsellen fradeles må dette sikres ved tinglyst rett til avløpsledninger/avløpsanlegg på resteiendommen, eventuelt også over andre eiendommer dersom dette er aktuelt.

Parkering

Det fremkommer ikke av søknaden hvor denne boligen skal ha sin parkeringsplass. Rådmannen legger til grunn at det her er mulig å få plass til to parkeringsplasser for personbil. Dette må dokumenteres før en eventuell fradeling.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen har ingen merknader til tiltaket.

Fylkesmannen

Fylkesmannen gir et klart faglig råd om at det ikke gis dispensasjon. Fylkesmannen vurderer at søknaden er uklar, og at det er uheldig med fradeling av bolig på tun/driftssentrum, se vedlegg nr.4.

Rådmannen er enig i at søknaden er mangelfull og må kompletteres. Rådmannen er også enig i fylkesmannens vurdering av fradelinger på tun/gårdstun, men vurderer at saken er spesiell og at delingen har liten betydning for landbruket, se understående vurdering av dette tema.

Landbruksfaglig vurdering

Landbrukskontoret har vurdert at denne eiendommen er så liten at det ikke er sannsynlig med fremtidig drift som eget bruk. Landbrukskontoret vurderer at nye nabogrenser må legges minimum 2,0 meter fra dyrkamark og bør trekkes så langt unna den gamle driftsbygningen som praktisk mulig, og at det heller ikke er ønskelig at tomta skal omfatte for mye av gårdsplassen.

Rådmannen er i det vesentlige enig i denne vurderingen, men vurderer at nabogrenser bør plasseres slik at det er mulig å gjennomføre vedlikehold fra egen eiendom – dette gjelder både for garasje/uthus/anneks og boligen som ønskes fradelt. Nabogrense mellom disse bygningene bør derfor legges ca. midt mellom disse – dvs. ca. 1,0 meter fra boligens liv.

Naturmangfold

Rådmannen har ikke kunnskap om sårbare naturinteresser som blir berørt av delingen. Dette er et bebygd område og fradelingen er tilnærmet lik eksisterende bruk. Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

Kulturminner

Eneboligen som ønskes fradelt er SEFRAK-registrert. Kulturminnets verdi eller rettigheter/begrensninger ved bruk/endringer blir ikke berørt av delingen.

Arrondering

Omsøkt fradeling gir en meget liten eneboligtomt. Tomta ligger mellom en annen bolig, denne boligens anneks/uthus/garasje og dyrkamark. Dette blir en utypisk og noe inneklemt eiendom, med uvanlig lite utomhusareal og små muligheter for videreutvikling.

Arrondering/plassering fremstår som lite heldig. Rådmannen legger likevel til grunn at arrondering kan godkjennes fordi den i det vesentlige styrt av valg som er gjort langt tilbake i tid.

Brukbarhet og sikkerhet

Det er ca. to meter mellom boligen og anneks/uthus/garasje på resteiendommen.

Brannsikkerhet mellom ulike bruksenheter er ikke omtalt i søknaden. Risiko for brannsmitte mellom lave bygg blir ikke endret av en fradeling, men ved nye tiltak på/ved uthus og bolig kan dette bli en utfordring.

Tomtestørrelse

Denne tomta bør ikke være større enn det som er nødvendig, men den må heller ikke bli så lita at den ikke kan gi gode boforhold. Rådmannen er i all hovedsak enig i landsbukskontorets vurdering, men kan ikke se at det er nødvendig å begrense størrelsen på tomta til akkurat 300 m². Dette er imidlertid en konkret vurdering som må utstå til søknaden er komplettert med etterspurt dokumentasjon og ny situasjonsplan er levert. Dersom endelig tomt blir større enn 300 m² må landbrukskontoret vurdere om de må/bør/kan endre sitt vedtak.

Foreløpig dispensasjonsvurdering

Det bør som den klare hovedregel ikke fradeles boligtomter nærmere enn 100 meter fra driftssentrum på en landbrukseiendom, eller nærmere dyrkamarka enn 10 meter, dette fremkommer av retningslinjene til KPA § 10-1.

Denne saken gjelder en eiendom som er av begrenset størrelse, og dyrkajorda er bortleid. Dette tunet har etter rådmannens vurdering svært lite til felles med et driftssentrum på en landbrukseiendom. Enn videre fremstår det som klart at denne eiendommen ikke har behov for to boliger, for å ivareta dagens eller den påregnelige fremtidig drift av eiendommen.

Denne dispensasjonssøknaden vil ikke i vesentlig grad sette til side hensynene bak arealformålet LNFR eller plan- og bygningslovens formålsbestemmelse. Denne vurderingen forutsetter jf. overstående drøftelse at tomta:

- ikke plasseres nærmere dyrkajord enn 2,0 meter
- nabogrense mellom bolig og uthus/garasje/anneks plasseres maksimum 1,0 meter fra boligens liv
- gir plass til to parkeringsplasser
- sikres rettigheter til lovlig atkomst, vannforsyning og avløp

Etter en samlet vurdering har dispensasjonen klart større fordeler enn ulemper. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at det er positivt om denne boligen blir ivaretatt og brukt og at

det er lite å tjene på å henvise tiltakshaver til planarbeid før eierskiftet og den tilhørende istandsetting kan igangsettes.

Videre saksbehandling:

Fylkesmannen har pekt på at søknaden er mangelfull, dette er riktig og dispensasjonssøknaden kan ikke avgjøres uten at søknaden er komplett. Rådmannen legger likevel til grunn at Planutvalget kan vurdere denne søknaden slik den er levert, og eventuelt gi rådmannen delegert myndighet til å avgjøre saken når søknaden er komplett.

Folkehelsevurdering:

Ikke relevant.

Rådmannens innstilling:

Planutvalget er enig i rådmannens vurdering. Bjugn kommune ved Planutvalget gir rådmannen delegert myndighet til å behandle søknaden når den er komplett i henhold til overstående drøfting. Dersom det ved kompletting av søknaden fremkommer nye opplysninger som medfører at rådmannen vurderer tiltaket og søknaden på annen måte, må saken på nytt legges frem for Planutvalget for politisk vurdering.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, samt kommunens delegasjonsreglement.

Saksprotokoll i Planutvalg - 30.10.2019

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Planutvalget er enig i rådmannens vurdering. Bjugn kommune ved Planutvalget gir rådmannen delegert myndighet til å behandle søknaden når den er komplett i henhold til overstående drøfting. Dersom det ved kompletting av søknaden fremkommer nye opplysninger som medfører at rådmannen vurderer tiltaket og søknaden på annen måte, må saken på nytt legges frem for Planutvalget for politisk vurdering.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, samt kommunens delegasjonsreglement.