

Gunnar Arild Helland

Solemsveien 16
7160 Bjugn

Deres ref.

Vår ref.

19295/2020/22/1/LARVAL

Dato

25.08.2020

VEDTAK - TILLATELSE TIL DELING AV 22/1

Saksområdet er delegert til kommunedirektøren, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2020/3946
Eiendom.: Gnr:22, Bnr:1
Vedt,nr.: 20/381
Saksb.h.: Lars Valdor

Tiltakshaver: Gunnar Helland
Søknadsdato: 06.05.2020
Komplett dato: 13.08.2020

Søknaden:

Søknad med vedlegg mottatt den 06.08.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Tiltaket:

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Tiltaket gjelder 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.

Boligtomta

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

Plansituasjon

Både boligtomta 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.

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 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, og ble gitt i planutvalgets møte den 23.06.2020.

Vurdering:

Adkomst

Tiltaket medfører utvidet bruk av fylkesvei 6354. Trøndelag fylkeskommune som vegeier ga i sitt vedtak av 27.05.2020 tillatelse til utvidet bruk og flytting av avkjørsel.

Vann og avløp

Eiendommen er ubebygd, og kommunen legger til grunn at det er mulig å påkoble eiendommen offentlig vannforsyning, samt at det er mulig å etablere privat avløpsanlegg. Dette må særskilt behandles i egen søknad.

Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet og det er ikke mottatt merknader til tiltaket.

Regionale myndigheter

Fylkesmannen

Fylkesmannen har ingen merknader til tiltaket.

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».

Landbrukskontoret

Landbrukskontoret fattet følgende vedtak den 19.02.2020:

«Med hjemmel i Jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland samtykke til den omsøkte fradelingen av et areal på ca. 400 kvadratmeter fra landbrukseiendommen "Haugen" gnr 22, bnr 1 i Ørland. Arealet skal brukes som tilleggsareal for boligtomt gnr 22, bnr 15.»

Naturmangfoldloven & kulturminneloven

Rådmannen har ingen kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Vi minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det ved gjennomføringen oppdages at tiltaket vil berøre automatisk fredede kulturminner, må arbeidet

straks stanses og melding sendes til fylkeskommunen som antikvarisk/arkeologisk myndighet og til kommunen som byggesaksmyndighet.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 bokstav m) og 21-4, gir Ørland kommune tillatelse til fradeling som omsøkt.

Denne tillatelse er gitt med følgende vilkår:

- Eiendommene skal sammenføres etter oppmåling og fradeling er gjennomført.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.

Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Tidsbegrensning for vedtak:

Er kart og oppmålingsforretning ikke fullført innen tre år etter denne tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort jf. plan- og bygningslovens § 21-9.

Ta kontakt med vår oppmålingsingeniør når du ønsker parsellen(e) oppmålt.

Klage:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig med utforming av klage.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Lars Valdor
byggesaksbehandler
Ørland kommune