

Torkel Bakken

Aundalsveien 11
7160 Bjugn

Deres ref.

Vår ref.

26876/2020/37/1/HANSUR

Dato

15.12.2020

VEDTAK - DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL TILTAK FOR DELING AV GRUNNEIENDOM - 37/1 - 37/25

Saksområdet er delegert til kommunedirektøren, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2020/7337
Eiendom.: 37/1 og 37/25
Vedtaksnr.:
Saksbehandler: Hanna Surgai

Tiltakshaver: Torkel Bakken
Søknadsdato: 01.10.2020
Komplett dato: 14.12.2020

Søknaden:

Søknad med vedlegg mottatt den 01.10.2020 og 14.12.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Tiltaket:

Det søkes om overføring av areal på 770 m² fra eiendommen gnr. 37 bnr. 1 til eiendommen gnr. 37 bnr. 25 og areal på 897 m² fra eiendommen gnr. 37 bnr. 25 til eiendommen gnr. 37 bnr. 1.

Plansituasjon

Eiendommen gnr. 37 bnr. 25 er bebygd med fritidsbolig fra før.

Arealer som ønskes fradelte er ikke regulert. Parsellen nr. 1 er i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031 (KPA) satt av til arealformål LNFR og parsellen nr. 2 er satt av til arealformål «*Boligbebyggelse - Fremtidig*». Parsellen nr. 1 overføres til uendret bruk og er i tråd med arealformål.

Parsellen nr. 2 er ikke i tråd med bestemmelser i KPA og arealoverføring kan ikke tillates uten dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt og skal vurderes.

Dispensasjonssøknad

I planbestemmelsene § 2 første ledd er det vedtatt plankrav for tiltak, som også gjelder ved fradeling av tomter. 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.

Fradeling av tilleggsareal er ikke i tråd med arealformålet «*Boligbebyggelse - Fremtidig*» og kan ikke godkjennes uten dispensasjon eller planarbeid. Dispensasjon er omsøkt og skal vurderes.

Vurdering:

Saken vurderes slik at overføring av omsøkte areal gir en mer hensiktsmessig eiendomsgrense for gnr. 37 bnr. 1 og gnr. 37 bnr. 25 og skal bidra til rasjonalisering av landbrukseiendom.

Adkomst

Tiltaket medfører ingen endring av adkomst.

Vann og avløp

Tiltaket medfører ingen endring av vann og avløp.

Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet og nabo har gitt samtykke til omsøkte fradelinger.

Regionale myndigheter

Saken ble ikke sendt på høring til regionale myndigheter da fradeling berører ikke deres interesser i vesentlig grad.

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.

Dispensasjonsvurdering:

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Dispensasjon fra plankrav

Hensikten bak plankravet i bestemmelser til KPA §2 er å sikre helhetlig utvikling av et område og ivareta planer om fremtidig bebyggelse.

Fradeling av bebygd fritidseiendom skal ikke hindre en hensiktsmessig utvikling av område og fornuftig fradeling av fremtidige boligtomter. Utforming av planlagt tomt skal ikke påvirke utbyggingsområde negativt eller være til hinder for fremtidig fradeling/utbygging. Det er lite å tjene ved å henvise til å utarbeide reguleringsplan for fradeling av enkelt fritidseiendom.

Omsøkte arealoverføring skal ikke sette hensikten bak plankravet til side i vesentlig grad.

Dispensasjon fra arealformål «Boligbebyggelse - Fremtidig»

Hensikten bak arealformål «Boligbebyggelse – Fremtidig» er å legge til rette for utvikling av området til boligformål i tråd med gjeldende kommuneplan, og sikre fornuftige løsninger for fremtidig etablering av blant annet boligtomter.

Det bør legges vekt på at området er satt av til boligformål i gjeldende plan og det er reel behov for boliger. Ifølge kommuneplan, er det planlagt oppføring av inntil 6 boliger. Konsekvenser for fremtidig bebyggelse skal vurderes ved fradeling av nye tomter og overføring av tilleggsareal til fritidsformål. Omsøkte tomt får naturlig avgrensning og skal ikke påvirke planlagt utvikling av boligområde. Nye grenser eiendommen gnr. 37 bnr. 25 skal bidra til hensiktsmessig tomtas utforming og blir ikke til hinder for fradeling av nye eiendommer i feltet.

Tiltakshaver har opplyst om at eiendommen gnr. 37 bnr. 25 er en tidligere boligeiendom og det vurderes bruksendring tilbake til bolig.

Omsøkte arealoverføring skal ikke sette hensikten bak arealformål til side i vesentlig grad.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjoner være klart større enn ulempene.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2, 20-1 bokstav m) og 21-4, gir Ørland kommune ved rådmannen dispensasjon fra plankravet i bestemmelser til kommuneplanens arealdel §2 og arealformål «Boligbebyggelse - Fremtidig» i KPA.

Ørland kommune ved rådmannen gir tillatelse til arealoverføring mellom eiendommer gnr. 37 bnr. 1 og gnr. 37 bnr. 25 som omsøkt.

Klageadgang:

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 ved utforming av klage.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.
Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

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

Hanna Surgai
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:
Torkill Rian Nygata 4 7014 Trondheim