

«MOTTAKERNAVN»
«KONTAKT»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.
«REF»

Vår ref.
27023/2020/L40/HANSUR

Dato
04.12.2020

HØRING - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV TILLEGGSAREAL - 72/18

Vi viser til vedlagte søknad om dispensasjon og ber om deres vurdering innen 4 uker jf. pbl. § 21-5 tredje ledd.

Søknaden og tiltaket:

Tiltaket er fradeling av tilleggsareal på 1350 m² fra gnr. 72 bnr. 18 for sammenføring med gnr. 72 bnr. 15. Til sammen skal eiendommen gnr. 72 bnr. 15 ha beregnet areal på 2915 m². Tiltakshaver eier begge eiendommene.

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i KPA § 2.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

«Hensikten med søknaden er å få fradelt det arealet som er avsatt til boligformål for eventuelt å selge resterende som er avsatt til LNFR.

Bakgrunnen for søknaden er at eiendommen er avsatt til boligbebyggelse. Det er vanskelig å få adkomst til denne parsellen uten å måtte gå over annen manns grunn eller over dyrket eller dyrkbar mark. Med kommunens tilbakeføring av resten av bnr. 18 til LNFR ved siste rullering av arealdelen, ble adkomstspørsmålet til delen av bnr. 18 som er avsatt til boligbebyggelse vanskeliggjort.

Planen for areal er å få oppført garasje.»

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Eiendommen

Gnr. 72 bnr. 15

Boligtomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 1565 m². Tomta er bebyggt med enebolig, 3 uthus, vinterhage.

Gnr. 72 bnr. 18

Boligtomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 9597 m². Tomta er ikke bebygd. Eiendommen er delvis satt av til arealformål «Boligbebyggelse» og delvis til arealformål «LNFR».

Planstatus

Både tomta og det areal som ønskes fradelt som tilleggsareal er satt av til arealformålet byggeområde bolig, i kommuneplanens arealdel (KPA) for tidligere Bjugn kommune (2019). Verken boligtomta eller det omsøkte tilleggsarealet er regulert for utbyggingen.

Grad av utnytting for frittliggende boligbebyggelse skal ikke overstige 30% BYA ifølge §9-9 i KPA.

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 i "*Øvrige utbyggingsområder for bolig*".

Foreløpig vurdering:

Det er i denne dispensasjonssaken viktig å merke seg at også en etterfølgende byggesak kan forandre dispensasjon fra plankravet, dersom tomta til den tid ikke er regulert. Vi har begrenset kunnskap om hva tiltakshaver ønsker å bygge.

Det er også verdt å merke seg at omsøkt areal vil gi en tomt som overstiger de krav til arealøkonomi som fremkommer av KPA § 9-8, og at tomta blir betydelig større enn naboeiendommene.

Uten kunnskap om hva som er god arrondering for mulige tomter eller infrastruktur, er det uheldig om denne nabogrensa endres nå.

Vi har ikke tatt stilling til søknaden. Søknaden vil bli lagt fram for Planutvalget for politisk behandling, når deres vurdering foreligger.

Med hilsen

Hanna Surgai
saksbehandler

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for tiltak på eiendommen 72/18
- 2 d-situasjonsplan