



Ørland kommune
Alf Nebbs gate 2
7160 BJUGN

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - deling av eiendom - Bjugn 10/17

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse.

Krav om reguleringsplan

Arealet hvor det søkes om dispensasjon for fradeling av boligtomt er satt av til byggeområde «bolig» i kommuneplanens arealdel (KPA). Arealet er ikke regulert for utbygging, og det er ikke igangsatt planarbeid. I henhold til kommuneplanens arealdel § 2 første ledd er det krav om regulering før igangsetting av tiltak.

Når kommunen skal ta stilling til om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er til stede, skal begge vilkårene i pbl. § 19-2, 2. ledd være oppfylt.

Ved å dispensere fra plankravet i kommuneplanens arealdel § 2, tilsidesetter man hensynet bak bestemmelsen.

Bestemmelse om reguleringsplan for et område som skal utbygges, er viktig å overholde. På denne måten får man utnyttet området på best mulig måte – både når det gjelder infrastruktur og hvordan husene skal plasseres i forhold til hverandre slik at man ivaretar bokvaliteter som lys, innsyn og estetikk.

I denne sammenhengen er plankravet viktig for å påse at bebyggelsen plasseres slik at den ikke gir utfordringer for landbruket, men at avstander og veier planlegges slik at det blir mest mulig hensiktsmessig for alle parter.

Landbruk

For å sikre en god samlet planløsning og en arealeffektiv utnytting for område B1, avsatt til framtidig boligbygging i kommuneplanens arealdel, vil vi gi et **klart faglig råd** om at reguleringsplan for området vedtas før det åpnes for enkelttomter innenfor området. Naturlig planavgrensning mellom produktive jordbruksarealer og byggeformål bør herunder vurderes.



Klima og miljø

Det er uheldig med en bit-for-bit utbygging i dette området uten en reguleringsplan. Vi viser også til vår uttalelse til kommuneplanens arealdel, datert 03.04.2019, der vi vurderte at eksisterende byggeområder bør bygges ut før de fremtidige byggeområdene som er avklart i ny kommuneplan.

Å gi dispensasjon til en fradeling kan føre til presedens, og en kan forvente lignende søknader fremover. På bakgrunn av dette er Fylkesmannens **faglige råd** at det ikke blir gitt dispensasjon til fradeling av boligtomt som omsøkt.

Ved spørsmål til Fylkesmannens uttalelse ta kontakt med den aktuelle saksbehandler i fagavdeling, se oversikt nedenfor.

Med hilsen

Trude Mathisen (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Anne Waagø-Hansen
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:
Klima og miljø: Maria Aastum – 73 19 92 25
Landbruk: Anne Berit Lein – 74 16 82 09

Kopi til:
Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER