

Rolf Eddy Kraft

Døsvikveien 237
7160 Bjugn

Deres ref.

Vår ref.

5446/2020/32/17/LARVAL

Dato

28.02.2020

DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL TILTAK FOR DELING AV 32/17

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2019/321

Eiendom.: 32/17

Vedt.nr.: 20/98

Saksb.h.: Petra Roodbol-Mekkes

Tiltakshaver: Rolf Eddy Kraft

Søknadsdato: 10.02.2020

Komplett dato: 10.02.2020

Søknaden:

Søknad med situasjonsplan mottatt 10.02.2020, samt søknad om dispensasjon og dokumentasjon for gjennomført nabovarsling mottatt sammen med søknad mottatt 25.11.2019 ligger til grunn for behandlingen.

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i bestemmelser til kommunedelplanen for Bjugn § 2 første ledd. Søknaden er begrunnet med behov for større tomt for plassering av minirensanlegg og garasje.

Tiltaket:

Omsøkt tiltak er fradeling av 410 m². Arealet skal benyttes som tilleggsareal for gnr. 32 bnr. 151.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Boligtomta

32/151 er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 990,9 m². Eiendommen er bebygd med enebolig. Dersom søknaden godkjennes får eiendommen et samlet areal på 1400,9 m².

Planstatus

Omsøkt areal er i kommunedelplanen for Bjugn satt av til arealformålet boligbebyggelse. Området er ikke regulert. I bestemmelser til kommunedelplanen § 2 første ledd er det vedtatt plankrav.

Dette er ikke et *mindre* tiltak som er unntatt fra plankravet i bestemmelsens andre ledd. Tiltaket kan ikke tillates uten planendring KPA, utarbeidelse av en reguleringsplan, eller dispensasjon fra plankravet. Dispensasjon er omsøkt.

Av KPA § 9-8 fremkommer det at arealøkonomi skal vektlegges i planleggingen, "*slik at maksimalt arealbruk pr. enhet i tabellen under ivaretas*". Av tabellen fremkommer det at i "*Øvrige utbyggingsområder for bolig [...] er maksimalt arealbruk 1,4 daa pr. boligenhet*".

1,4 daa er angivelse av det arealet som samlet sett går med til byggeområdet pr. boligenhet, inkl. areal til veier og lekeplasser m.v. Dette betyr at det er påregnelig at eneboligtomtene i dette området samlet sett må bli betydelig mindre enn 1,4 daa, dersom det gjennomføres en ordinær planprosess. Erfaringen med planprosesser i boligområder med dette kravet tilsier at boligtomter blir ca 900- 1000m².

Jordlova

Forbudet mot omdisponering i jordlova § 9 og deling i § 12 gjelder frem til reguleringsplan er vedtatt, dette fremkommer av KPA § 8. Dersom det gis dispensasjon for tilleggsareal, må søknaden oversendes landbrukskontoret for jordlovsvurdering.

Hjemmel for dispensasjon

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.

Tidligere saksbehandling

Tilleggsareal for denne eiendommen ble vurdert av Planutvalget i sak 20/2, og dispensasjon ble avslått i vedtak av 28.01.2020. Denne søknaden var for ca. 850 m² og avslaget ble begrunnet med at arealøkonomi og nye nabogrenser bør vurderes i en planprosess.

Rådmannen har i *saksfremlegget* vurdert at det *kan* være mulig å gi dispensasjon for noe tilleggsareal for denne boligeiendommen, men at dette forutsetter at arealet blir vesentlig mindre og plasseres med mer omtanke for dyrkajorda og restarealet i utbyggingsområdet.

Planutvalget drøftet boligeierens ønske om mer areal opp mot behovet for planavklaring og ga signaler om at et eventuelt tilleggsareal må begrenses til det arealet som er *nødvendig* til garasje og avløpsanlegg, og at tomte samlet sett uansett ikke kan overstige 1,4 daa. Det var også Planutvalgets vurdering at det er mulig å plassere en garasje slik at behovet for tomteutvidelse blir vesentlig mindre enn det som var omsøkt i denne omgang. Planutvalget vurderte også at en eventuell utvidelse ikke kan legge beslag på dyrkajord, eller i alle tilfelle *minimalt* med dyrkajord.

Vurdering:

Nabovarsling

Søknaden vi mottok 25.11.2019 var nabovarslet, og vi har ikke mottatt merknader fra naboer. Ny nabovarsling etter endret søknad er ikke gjennomført. Dette er ikke en mangel ved søknaden, da nabointeresser ikke blir berørt av at arealet i ny søknad er redusert.

Fylkeskommunen og Fylkesmannen

Søknaden vi mottok 25.11.2019 ble sendt på høring. Ingen del av arealet som omsøkes i ny søknad er plassert utenfor det areal som er vurdert av regionale myndigheter, ny høring er ikke nødvendig.

Fylkeskommunen som vegeier hadde ingen merknader til den tidligere søknaden.

Fylkeskommunen og Fylkesmannen støttet rådmannens foreløpige vurdering i høringsomgangen og anbefalte at det ikke gis dispensasjon som omsøkt. Rådmannen var enig i disse vurderingene, men vurderer at behovet for reguleringsplan er blitt mindre fordi arealet i ny søknad er betydelig redusert.

Arealøkonomi

Tomta har i dag en kurant størrelse som er tilstrekkelig for en enebolig, men behovet for nytt avløpsanlegg og ønsket om garasje medfører at det er behov for noe mer areal. En boligtomt på 1400,9 m² er noe i overkant av hva som bør tillates i våre utbyggingsområder, men kan likevel aksepteres for denne eiendommen, jf. Planutvalgets vurdering.

Dyrkajord

Dette byggeområdet berører areal med fulldyrka jord, og det bør legges en meget streng vurdering til grunn for tilleggsareal på/ved slikt areal. Den delen av omsøkt areal som etter endret søknad legger beslag på fulldyrka jord er nå redusert betraktelig. Arealet er ikke beregnet i søknaden, men målinger i kart viser at dette er ca. 50 m². Dette kan aksepteres, da dette gir en fornuftig arrondering.

Det er en mangel ved søknaden at den ikke viser hvor det planlegges ny garasje/minirensanlegg. Rådmannen legger til grunn at det ikke bør bygges så nær ny tomtengrense mot dyrkajord, at tiltaket medfører driftsuleppe for landbruket på avgivereiendommen. Dette betyr at ethvert tiltak i nærheten av denne nabogrensen vil bli gjenstand for en streng vurdering i etterfølgende byggesak. Rådmannen minner om at plankravet i § 2 i kommunedelplanen for Bjugn medfører at også byggesaker skal vurderes med hensyn til plankravet i bestemmelsens første ledd og unntaket for mindre tiltak i andre ledd. Rådmannens foreløpige vurdering er at enhver plassering av nye tiltak ved nabogrense mot dyrkajorda på naboeiendommen bør plasseres med en avstand av minimum 4,0 meter jf. også hovedregelen i pbl. § 29-4, men dette må konkret vurderes når plankravet skal vurderes for det konkrete tiltaket.

Landbruksfaglig vurdering

Landbrukskontoret har ved vurderingen av tidligere søknad vurdert at tomte ikke bør bli større enn 1,4 daa, og at det ikke bør fradeles dyrkamark for bruk som grønnsakshage. Landbrukskontoret mener at søkerene bør få dekket konkret behov for plass til garasje/minirensanlegg.

Landbrukskontoret beskriver dagens bruk av areal til beite, og at dyreholdet på denne gården er under avvikling. Enn videre beskrives dyrkajorda som grunnlendt og dårlig drenert. Rådmannen legger til grunn at landbruksfaglig vurdering har fått gjennomslag ved at arealet nå er betydelig

redusert. Rådmannen legger til grunn at jordlovsvedtak er kurant, og at delingsvedtak kan fattes med vilkår om etterfølgende jordlovsbehandling.

Kulturminner og naturverdier

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

Rådmannen har ingen kunnskap om kulturminner på eller ved det omsøkte arealet, men dersom det skal gjennomføres tiltak på/ved denne eiendommen må det minnes om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8.

Dispensasjonsvurdering:

Hensynene bak plankravet er blant annet behovet for helhetlig planlegging av våre utbyggingsområder før utbygging igangsettes, slik at blant annet arealøkonomi og infrastruktur får en samlet vurdering for et større område.

Dette er et forholdsvis lite tiltak med naturlig arrondering, i forbindelse med en eiendom som allerede er bebygd med en enebolig. Det er forholdsvis enkelt å få oversikt over mulige konsekvenser for planområdet. Det er derfor å lite å tjene på å henvise tiltakshaver til planarbeid før fradeling. En dispensasjon vil sette til side hensynene bak plankravet og plan- og bygningslovens formålsparagraf, men ikke i vesentlig grad.

Fradelingen vil gi en hensiktsmessig arrondering som vil gi økte boverdier for boligeier, med plass til garasje og minirenseanlegg. Ulempen er at nye tomter i byggeområdet kan bli noe mindre på grunn av krav om arealøkonomi for feltet som helhet. Etter en samlet vurdering har en dispensasjon fra plankravet klart større fordeler enn ulemper.

Folkehelsevurdering

Ikke relevant.

Vedtak:

Ørland kommune ved rådmannen gir dispensasjon fra plankravet i § 2 første ledd i kommunedelplanen for Bjugn som omsøkt.

Ørland kommune ved rådmannen gir tillatelse til tiltak for fradeling av 410 m² som omsøkt.

Dispensasjon og tillatelse til tiltak er gitt med følgende vilkår:

- Søknaden oversendes Landbrukskontoret for jordlovsbehandling jf. jordlova §§ 9 og 12. Dersom tillatelse til omdisponering og deling etter jordlova ikke innvilges faller dispensasjon og delingstillatelse bort.
- Fradelt areal må sammenføres med gnr. 32 bnr. 151.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 21-4, samt kommunens delegasjonsreglement.

Kartforretning:

Vi ber om at du tar kontakt med vår oppmålingsingeniør for avtale om oppmåling og kartforretning, når tillatelse etter jordlova er gitt.

Bortfall av tillatelse:

Tillatelse til tiltak bortfaller om det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter matrikkellova innen tre år fra dagens dato, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med matrikkellova, jf. pbl. § 21-9 fjerde ledd.

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.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
Leder

Kjetil Johannes Wallem	Døsvikveien 222	7160	Bjugn
Siv Iren Nymo	Døsvikveien 222	7160	Bjugn