

ØRLAND KOMMUNE
Att. Landbrukskonteret
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.
22403/2019/10/017/1627MEKR

Dato
13.12.2019

**MORTEN BERG - ANMODNING OM LANDBRUKSFAGLIG VURDERING AV
SØKNAD OM DELING AV 10/017**

Vi ber om deres landbruksfaglige forhåndsvurdering av vedlagte søknad. Dersom noe er uklart ber vi dere ta kontakt.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Vedlegg:

- 1 Morten Berg - rekvisisjon av oppmålingsforretning - søknad om ny grunneiendom - 10/017
- 2 Søknad om ny grunneiendom 10/017
- 3 Situasjonsskart
- 4 Snittegning
- 5 Plan / snitt
- 6 Fasader
- 7 Begrunnelse for søknad om dispensasjon
- 8 Høring - Søknad om dispensasjon for deling av 10/017

Postadresse	postmottak	Telefon	72519500	Internett	http://bjugn.kommune.no
	7160 BJUGN	Telefaks		E-post	postmottak@bjugn.kommune.no

Besøksadresse	Rådhuset, Alf	Bankgiro	8650.48.012196
	Nebbs gt 2		402.05.25647



 **#realiserdrømmenibjugn**

19/3537



MOTTATT

11 DES. 2019

BJUGN KOMMUNE

Bjugn Kommune

Alf Nebbs gt. 2
7160 Bjugn

Vår ref.: Jim Sletten

Deres ref.:

Dato: 10. desember 2019

VEDR.: SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING NY PARSELL AV GNR.10, BNR. 17, NES, 7165 OKSVOLL, BJUGN KOMMUNE.

Eier: Morten Berg, Rundhaugvn. 1, 7160 Bjugn.

På vegne av Morten Berg, finner De vedlagt ovennevnte søknad med vedlegg som vi håper at De finner i orden slik at deling/oppmåling kan utføres så snart som mulig.

Fristen for naboer til å komme med merknader er gått ut, og ifølge Morten Berg pr. telefon i dag, var det ikke kommet henvendelser fra naboer til han slik at han anser saken i orden fra naboenes side.

Kjøper av ny tomt etter at den er utskilt, er Roald Leth-Olsen, Innherredsveien 65 A, 7076 Trondheim. (roaldleth@gmail.com). Tlf.911 87 669.

Send gjerne en kopi av vedtaket til oss.

Med vennlig hilsen

NORDBOHUS Systembygg AS

Jim Sletten

jim.sletten@nordbohus.no

Vedlegg

☒ I) Søknad om tiltak; oppretting eller endring av matrikkelenhet (deling). Pbl § 20-1 m ☒ II) Rekvisisjon av oppmålingsforretning Matrikkelloven § 33		Journalføring/stempel:
		BJUGN KOMMUNE Arealbruk Alf Nebbs gate 2 7160 Bjugn www.bjugn.kommune.no
Søknaden/rekvisisjonen gjelder:		

Eiendom	Gnr. 10	Bnr. 17	Festenr.	Seksjonsnr.
	Bruksnavn/adresse: NES, 7165 OKSVOLL			

I) Søknad om deling etter Pbl § 20-1 m og matrikulering etter MI § 5.	Sakstype, pbl § 20-1 m, oppretting av ☒ Ny grunneiendom/tilleggsareal ☐ Ny anleggseiendom ☐ Nytt jordsameie ☐ Ny festegrunn over 10 år ☐ Arealoverføring	Deling i hht. ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan (eldre lovverk) ☒ Privat forslag ☐ Annet:	Søknad om dispensasjon jf. pbl § 19-1: ☐ Plan- og bygningslov ☒ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan (eldre lovverk) NB! Begrunnelse - se s. 3
	II) Rekvisisjon av oppmålingsforretning, MI § 33. Oppmålingsforretning for matrikkelenhet(er) i henhold til tillatelse (delingsvedtak) etter Pbl § 20-1m: ☒ Grunneiendom ☐ Anleggseiendom ☐ Jordsameie ☐ Festegrunn ☐ Arealoverføring Dersom ikke annet ønskes/avtales, vil oppmålingsforretningen bli utført innen 16 uker etter endelig vedtak etter pbl. Angi eventuelt særskilt ønske om tidspunkt og gjennomføring av oppmålingsforretningen: Oppmålingsforretning for matrikkelenhet(er) som ikke krever tillatelse (delingsvedtak) etter Pbl 20-1m: ☐ Klarlegging av eksisterende grenser (eventuelt grensepåvisning) (matrikkelforskr. § 36) ☐ Grensejustering (matrikkelforskr. § 34) ☐ Uteareal til eierseksjon (jf. eierseksjonsloven § 7, matrikkelforskr. § 35) ☐ Registrering av eksisterende uregistrert jordsameie (matrikkelforskr. § 32) ☐ Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn (matrikkelforskr. § 31) ☐ Annet (angi hjemmel):		

Spesifikasjon av parsel(er) som søkes opprettet:

Parsell nr.	Areal ca. m²	Parsellen skal benyttes til	Eventuelt navn og adresse på kjøper/fester
	ca. 12 da	BOLIG	ROALD LETH - ASEV

Parsellen(e) skal benyttes til	☒ Selvstendig bruksenhet	☐ Tilleggsareal til	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.
	☒ Bolighus	☐ Industri	☐ Varehandel/bank/forsikring/hotell/restaurant
	☐ Fritidshus	☐ Landbruk/Fiske	☐ Annet
Adkomst Pbl § 27-4 Vegloven §§ 40-43	☐ Fylkesveg	☐ Kommunal veg	☒ Privat veg
	☐ Ny avkjørsel fra offentlig veg	☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel	
	☐ Avkjørselstillatelse gitt (vedlegges)	☐ Søknad om avkjørselstillatelse vedlegges	☐ Adkomst sikret i følge vedlagte dokument
Vann-forsyning Pbl § 27-1	☒ Offentlig vannverk		
	☐ Privat fellesvannverk. Tilknytningstillatelse vedlegges		
Avløp Pbl § 27-2	☐ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat enkeltanlegg	Beskriv:
	☒ Privat fellesanlegg		
	☐ Utslippstillatelse gitt (vedlegges)	☐ Søkn. om utslippstillatelse vedlegges	

Vedlegg:

	Nr. fra - til	Ikke relevant
Gjenpart av nabovarsel	01 - 01	☐
Kart og situasjonsplaner / plan og fasadefegn. av hus	02 - 05	☐
Avtale om veg/adkomst, inkl. kart		☒
Andre private servitutter/rettigheter		☒
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter		☒
Andre vedlegg Begrunnelse for disp. søknad fra komm. plan	06 - 06	☐
Bekreftelse på/erklæring om at det er ordnet opp i / ikke foreligger heftelser, urådigheter eller andre restriksjoner som er til hinder for matrikulering		☒

Andre opplysninger og underskrift(er):

Hjemmelshaver(e) / eier Hvis flere hjemmelshavere, må alle oppføres og skrive under.	Navn: MORTEN BERG		Tlf:	
	Adresse: RUNDHAUGV. 1	Postnr: 7160	Sted: BJUGN	
	E-post:			
Underskrift	Sted: BJUGN	Dato: 22/11-19	Underskrift: Morten Berg	

Begrunnelse for dispensasjon (dersom delingen er i strid med lov, vedtatte planer eller andre offentlige bestemmelser):

Jamfør plan- og bygningslovens § 19-1. Se veiledning neste side.

§2 PLANBEV

Andre opplysninger:

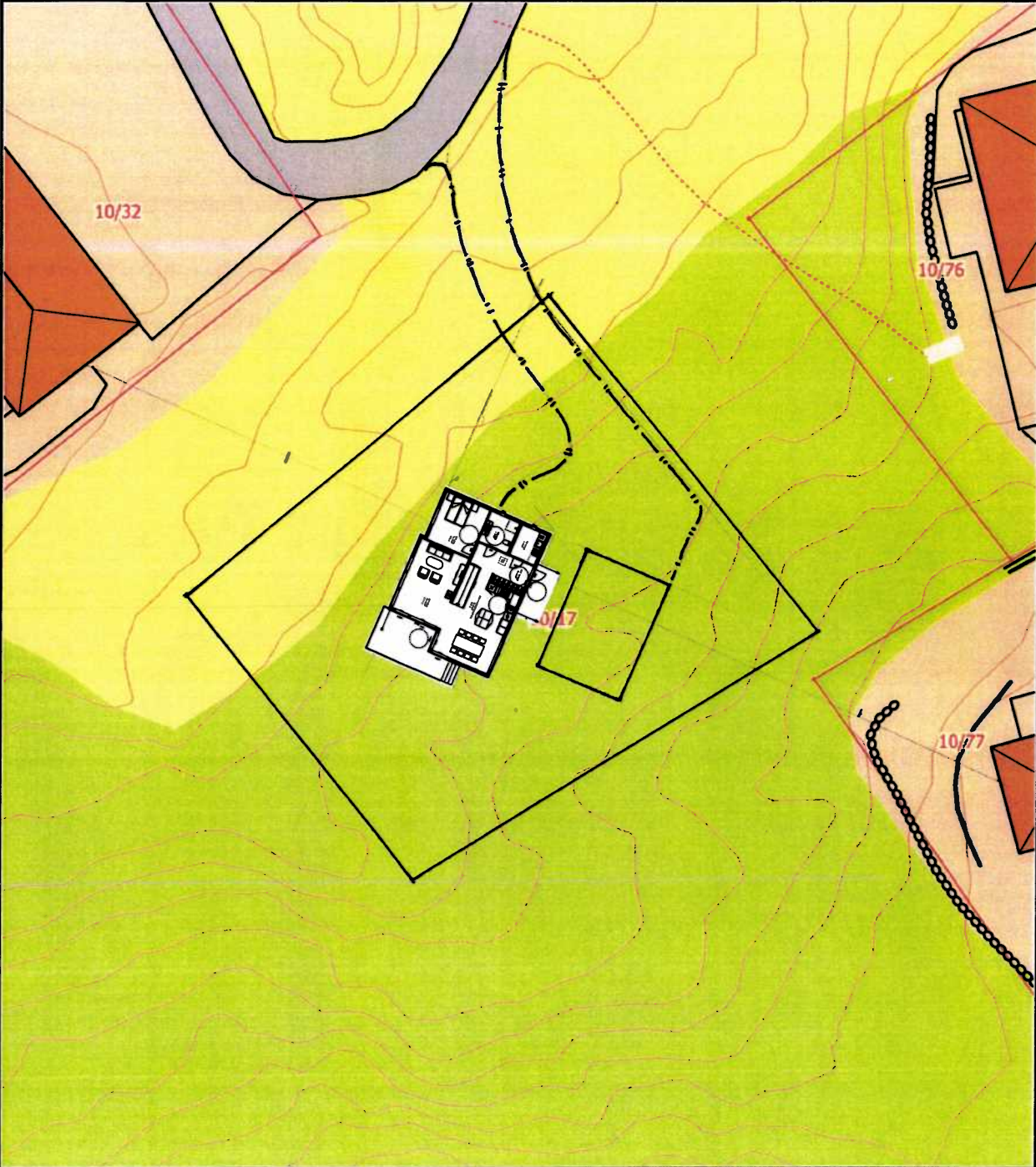
F. eks. rettighetshavere, hvem skal betale gebyr, etc.

KJØPER BETALER ALLE GEBYR

Naboliste:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Navn.	Adresse.
10	32		Kari Solem og Pål K. Wigdahl	Øsevn. 22, 7165 Ølsvoll
10	76		Hilde og Erling Torkelsen	Vardabakken 7, 7165 Ølsvoll
10	77		Siggfrid og Birgit M. Skinstad	Vardabakken 9, 7165 Ølsvoll

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0 17	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse:				
Hj.haver/Fester:						
BJUGN KOMMUNE	Dato: 26/11-2019 Sign:				Målestokk 1:500	



10/32

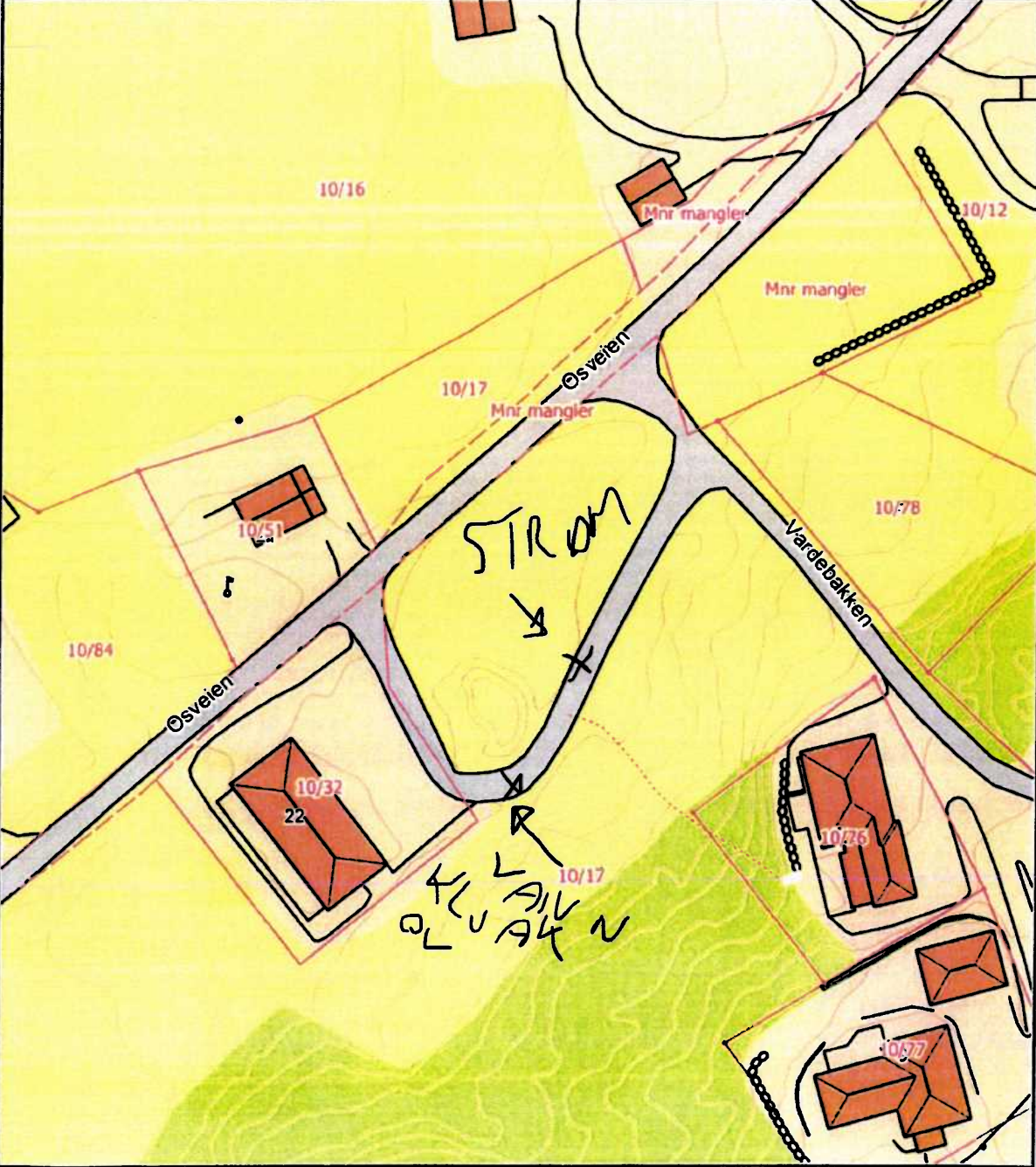
10/76

10/77

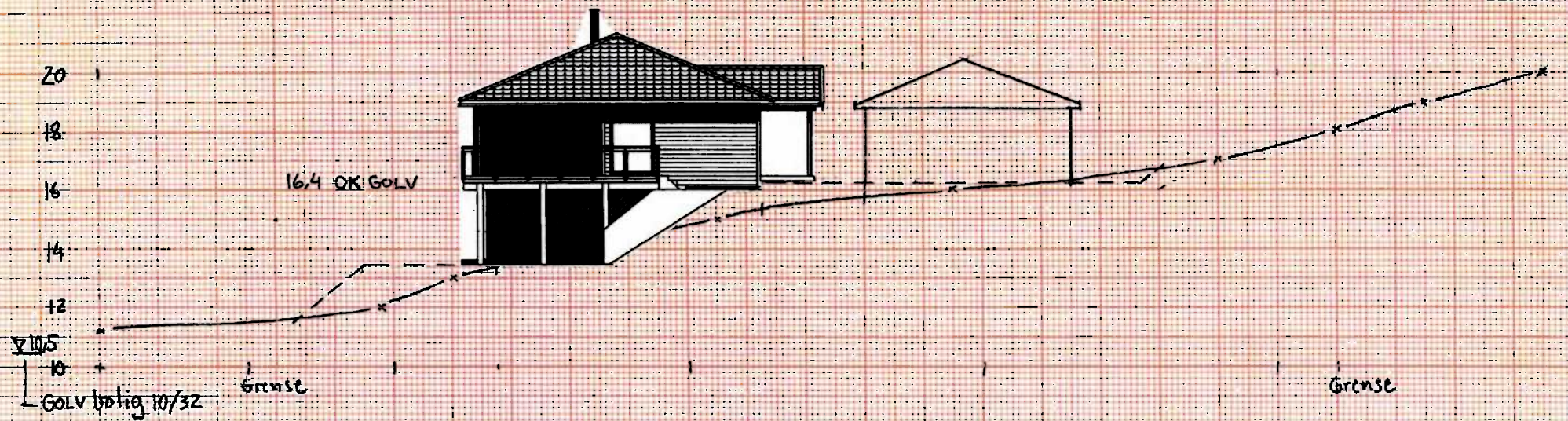
10/17

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:					
Hj.haver/Fester:						
BJUGN KOMMUNE	Dato: 21/11-2019 Sign:				Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



prst av Gnr 10/17 Bjørn Kowen.

Vedlegg 03



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 0

Bnr: 0

Fnr: 0

Snr: 0

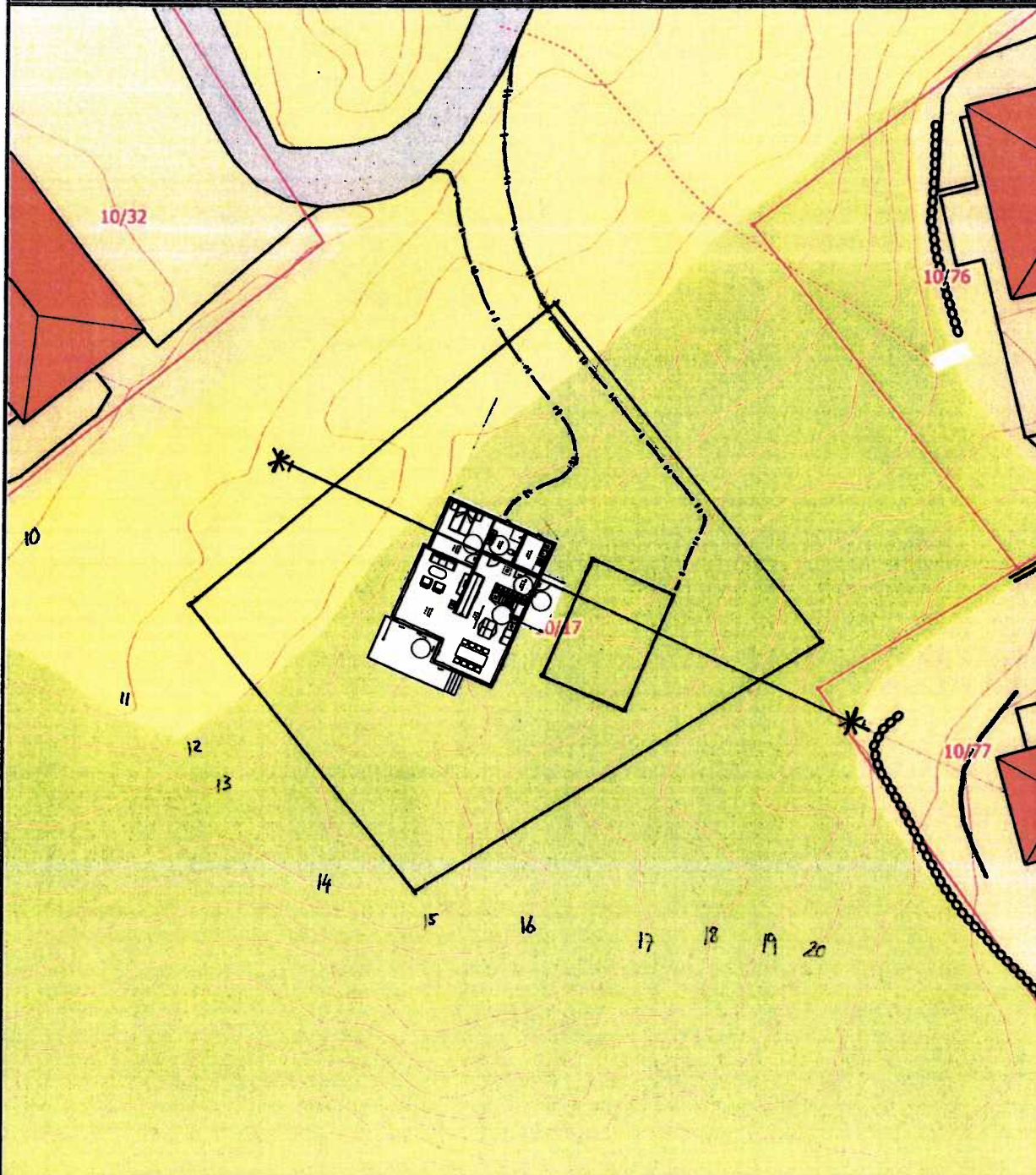
Adresse:

Hj.haver/Fester:

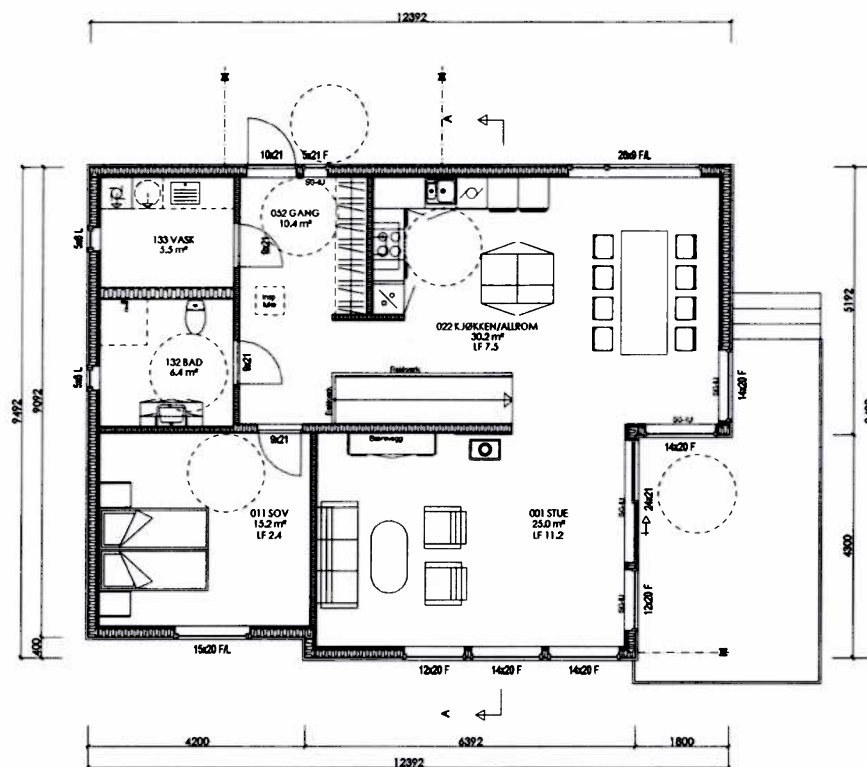
**BJUGN
KOMMUNE**

Dato: 26/11-2019 Sign:

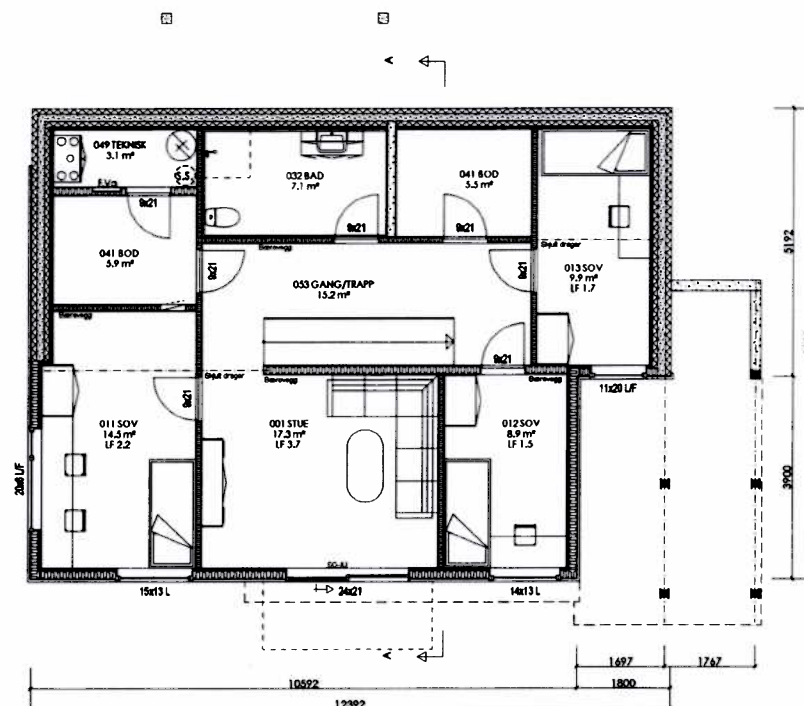
Målestokk
1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



1. ETASJE



UNDERETASJE

AREAL	BRA	P-Rom
Billegg		
Underetasje/Gjeller	92.6	82.5
Hovedplan/1. etg.	99.3	94.7
Loftplan/2. etg.		
Garasje/Carport/Ut. bod	20.9	
Apent overb. areal	35.0	
SUM Hovedleilighet	247.8	177.2
Loft-bredde ved 1,9m høyde:		
Bebygd areal, BYA:	165	
Diverse:		

Målsetting på utside stenderverk/mur

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

Flyttel vaskerom
Endret slagretning på skyvedør 1. etg., og justert areal i carport
Ekstra bærevægger og skjult drager i underetasjen

Rev. nr.:

Rev.:

Tiltakshaver:

Byggeplass: NES

Kommune: BJUGN

Målestokk: 1:100

DAK av: OPR

Dato: 14.11.2019

Kontr.: OPR

Dato: 14.11.2019

Arkivnr.: s921

Tegning
PLAN/SNITTHustype
FRONT VARIANT

Arkitekt:

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.
Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate

SG-IU Sikkerhetsglass innside/utside
SG-I Sikkerhetsglass innside
SG-U Sikkerhetsglass utside

Vindu f.o.m. andre etg. skal ha barnesikring

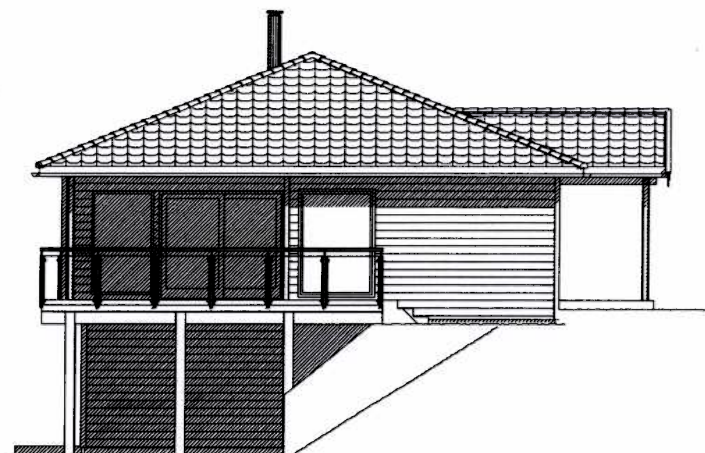
Oppd. 14.11.2019
RAN 26.04.2017
RAN 20.10.2016
Tegn. / Dato: Kontr.:

Nr. A01+





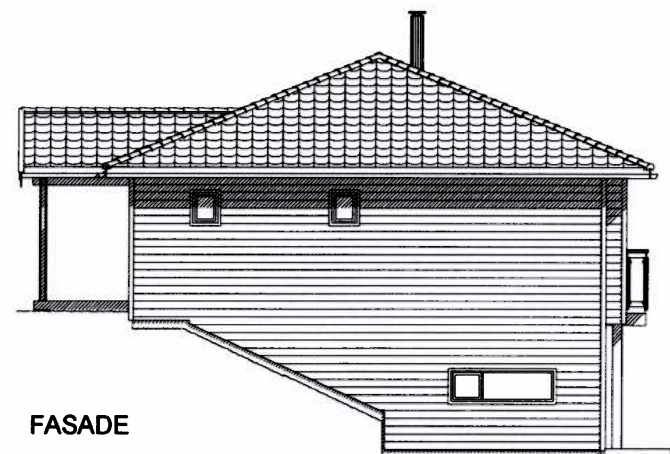
FASADE



FASADE



FASADE



FASADE

1	Valmet tak, liggende kledning	Odd	14.11.2019
Rev.nr.:	Rev.:	Tegn. / Dato:	Kontr.:
Tiltakshaver :		Nr.	A05+
Byggeplass :	NES		
Kommune :	BJUGN		
Målestokk: 1:100	DAK av: BEK	Dato: 03.06.2018	Kontr.: RAN
		Dato: 03.06.2018	Arkivnr.:s921
Tegning		Hustype	
FASADER		FRONT VARIANT	
Arkitekt:	Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.		



Bjugn Kommune

Alf Nebbs gt. 2
7160 Bjugn

Vår ref.: Morten Berg

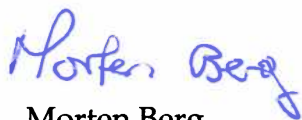
Deres ref.:

Dato: 29. november 2019

Begrunnelse for søknad om dispensasjon fra Komuneplan for utskilling av ny boligtomt fra gnr. 10 bnr. 17, Bjugn Kommune.

- Omsøkt tomt ligger i et område hvor det er utskilt og bebyggt 3 boligtomter tidligere, gnr. 10, bnr. 32, 76 og 77,
- Omsøkt tomt er skrå fjelltomt, se vedlagte kart og snitt, og er ikke egnet til dyrka mark.
- Omsøkte tomt vil få tilkobling til offentlig vann, tilkoblingspunkt, se vedlagte kart,
- Omsøkte tomt vil bli tilkoblet privat, felles avløpsanlegg med felles slamskiller godkjent tidligere for 5 boligenheter, og tidligere gitt utslippstillatelse, se vedlagte kart,
- Omsøkte tomt vil få avkjørsel fra privat veg (Osveien), se vedlagte kart.
- Hovedgrunn til at jeg ønsker at denne tomte skal skilles ut, er at kjøper av tomte, Roald Leth Olsen som i dag bor i Trondheim m/familie, ønsker å flytte til Bjugn og bosette seg på dette området på Nes.

Med vennlig hilsen


Morten Berg

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

Deres ref.
«REF»

Vår ref.
22192/2019/10/017/1627MEKR

Dato
17.12.2019

HØRING - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR DELING AV 10/017

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

Søknaden og tiltaket:

Omsøkt tiltak er deling av gnr. 10 bnr. 17, arealet som omsøkes er ca. 1,2 daa og skal benyttes til boligbygging.

Tiltaket skal i følge søknaden ha atkomst via privat veg med avkjøring fra kommunal veg, offentlig vannforsyning og privat avløpsanlegg.

For begrunnelse for dispensasjonssøknad vises det til vedlegg.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Planstatus

Omsøkt areal er i KPA satt av til arealformålet boligbebyggelse. Området er ikke regulert. 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 område B1 Nessavarden tillates maksimalt arealforbruk på 1,4 daa pr. bolig, brutto. I tillegg fremkommer krav om at det ikke kan bygges på eller ved gravhaug som er automatisk fredet og at hensynssone rundt denne må utarbeides i samarbeid med fylkesantikvaren i forbindelse med planarbeidet. Enn videre er det bestemt at mønehøyder må vedtas for å sikre utsikt fra haugen, og at hensynet til kystlynghei og andre naturmangfoldverdier må ivaretas i planprosess.

Plankrav

I bestemmelser til KPA § 2 første ledd er det vedtatt plankrav, dette betyr at området må reguleres før tiltak kan gjennomføres. Dette tiltaket er etter rådmannens vurdering ikke et mindre tiltak som er unntatt fra plankravet i bestemmelsens andre ledd. Tiltaket kan ikke tillates uten planendring KPA, detaljplan, eller dispensasjon fra plankravet. Dispensasjon er omsøkt.

Postadresse	postmottak	Telefon	72519500	Internett	http://bjugn.kommune.no
	7160 BJUGN	Telefaks		E-post	postmottak@bjugn.kommune.no

Besøksadresse	Rådhuset, Alf	Bankgiro	8650.48.012196
	Nebbs gt 2		402.05.25647



Jordlova

Forbudet mot deling i § 12 gjelder frem til reguleringsplan er vedtatt, dette fremkommer av KPA § 8.

Tomta

Tomta er delvis plassert på areal som i gårdskartet er registrert som innmarksbeite, og delvis på areal registrert som annet markslag. Tomta som er omsøkt er ca. 1,2 daa, i tillegg må det omdisponeres noe areal til privat atkomst, etter cirkamålinger i kart legges det til grunn at dette vil bli ca. 70 m2.

Foreløpig vurdering:

Rådmannen har ikke tatt stilling til søknaden, og saken vurderes ikke som kurant. Søknaden vil bli lagt frem for politisk behandling av Planutvalget når deres vurdering foreligger.

Etter rådmannens *foreløpige* vurdering legger tomta og atkomstvegen beslag på areal av kurant størrelse, tilstrekkelig for en enebolig. Tomta skal ha direkte atkomst fra kommunal veg. Det er ved påtegning i situasjonsplan vist tilkobling til vann/avløp. Rådmannen legger til grunn at det er kurant å få på plass offentlig vannforsyning, men anført privat avløpsløsningen er foreløpig ikke vurdert. Rådmannen legger til grunn at nødvendig infrastruktur er løsbart, men dette må kontrolleres før det eventuelt kan gis en dispensasjon.

Dette arealer bør etter rådmannens *foreløpige* vurdering reguleres før utbygging/fradeling. Kun ved planarbeid kan vi sikre at dette boligområdet får en hensiktsmessig utbygging med god arealøkonomi og arrondering, og samtidig ivaretar alle sårbare verdier. Dette byggeområdet er ikke tilstrekkelig avklart til at det med noen grad av sikkerhet kan avgjøres om det bør plasseres en enebolig slik det er omsøkt, på bakgrunn av en enkel dispensasjonssøknad. Ved denne vurderingen er det avgjørende at det i KPA er listet opp flere sårbare interesser som bør vurderes opp mot utbyggingshensyn i en planprosess, dermed gjør plankravet seg gjeldende med styrke.

Dersom noe er uklart ber vi dere ta kontakt.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Eksterne kopimottakere:

Morten Berg	Rundhaugveien 1	7160	Bjugn
SYSTEMBYGG AS	Yrjars gate 24	7130	BREKSTAD

Vedlegg:

- 1 Morten Berg - rekvisisjon av oppmålingsforretning - søknad om ny grunneiendom - 10/017
- 2 Søknad om ny grunneiendom 10/017
- 3 Situasjonsskart
- 4 Snittegning
- 5 Plan / snitt
- 6 Fasader

7 Begrunnelse for søknad om dispensasjon