

ØRLAND KOMMUNE
Att. Landbrukskontoret
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.
22285/2019/32/017/1627MEKR

Dato
18.12.2019

**ROLF EDDY KRAFT - ANMODNING OM LANDBRUKSFAGLIG VURDERING AV
TILTAK PÅ 32/017**

Vi ber om deres *landbruksfaglige* forhåndsvurdering av vedlagte søknad. Vi minner om bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 8 der det er vedtatt at jordloven §§ 9 og 12 kommer til anvendelse der det ikke er vedtatt reguleringsplan.

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 Rolf Eddy Kraft - søknad om fradeling av tilleggsareal til oppføring av bolighus 32/017
- 2 Situasjonsskisse
- 3 Høring - Søknad om dispensasjon for deling av 32/017 i Bjugn

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

19/2567

☒ I) Søknad om tiltak; oppretting eller endring av matrikkelenhet (deling). Pbl § 20-1 m ☒ II) Rekvisisjon av oppmålingsforretning Matrikkelloven § 33		Journalføring/stempel MOTTATT 25 NOV. 2019 BJUGN KOMMUNE
		BJUGN KOMMUNE Arealbruk Alf Nebbs gate 2 7160 Bjugn www.bjugn.kommune.no
Søknaden/rekvisisjonen gjelder:		

Eiendom	Gnr. 32	Bnr. 17	Festenr.	Seksjonsnr.
	Bruksnavn/adresse: ELVIKA			

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. 850m²	GARASJE OG MINIRENSEANLEGG	SIV JREN NYMO KJETIL JOHANNES WALLEN

Parsellen(e) skal benyttes til	☐ Selvstendig bruksenhet	☒ Tilleggsareal til	Gnr./Bnr./Fnr./Snr. 321151
	☒ 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		
	☐ Annet:		
Avløp Pbl § 27-2	☐ Offentlig avløpsanlegg	☒ Privat enkeltanlegg	Beskriv:
		☐ Privat fellesanlegg	
	☐ Utslippstillatelse gitt (vedlegges) ☐ Søkn. om utslippstillatelse vedlegges ☐ Avløp sikret ifølge vedlagte dokument		

Vedlegg:

	Nr. fra - til	Ikke relevant
Gjenpart av nabovarsel		☐
Kart og situasjonsplaner		☐
Avtale om veg/adkomst, inkl. kart		☐
Andre private servitutter/rettigheter		☐
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter		☐
Andre vedlegg		☐
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: ROLF EDDY KRAFT		Tlf:	
	Adresse: DØSVIKVEIEN 237	Postnr: 7160	Sted: Bjørn	
	E-post:			
Underskrift	Sted: Bjørn	Dato: 27/11-19	Underskrift: ROLF E. KRAFT	

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 Plankrav

GAMMEL SEPTIKTANK MÅ BYTTES UT OG NY SEPTIKTANK M/MINIRENSEANLEGG SETTES NED. P.G.A. BERGGRUNN KAN IKKE NYTT ANLEGG Plasseres hvor gammel stod. Det må plasseres på det som per i dag er naboeiendom. Ønsker derfor å få grenseutvidelse slik at anlegg står på vår egen tomt. Det samme gjelder for hovedstengekran for vannledning som per i dag står på naboeiendom. Den vil ved grenseutvidelse også komme på vår tomt.

Ønske om å bygge garage, og da med størrelse opptil 70m². Trenger grenseutvidelse for å fylle krav om avstand fra både hus og grenser til naboeiendom.

Ønsker jordlapp/grønnsaksland for dyrking av grønnsaker til eget forbruk.

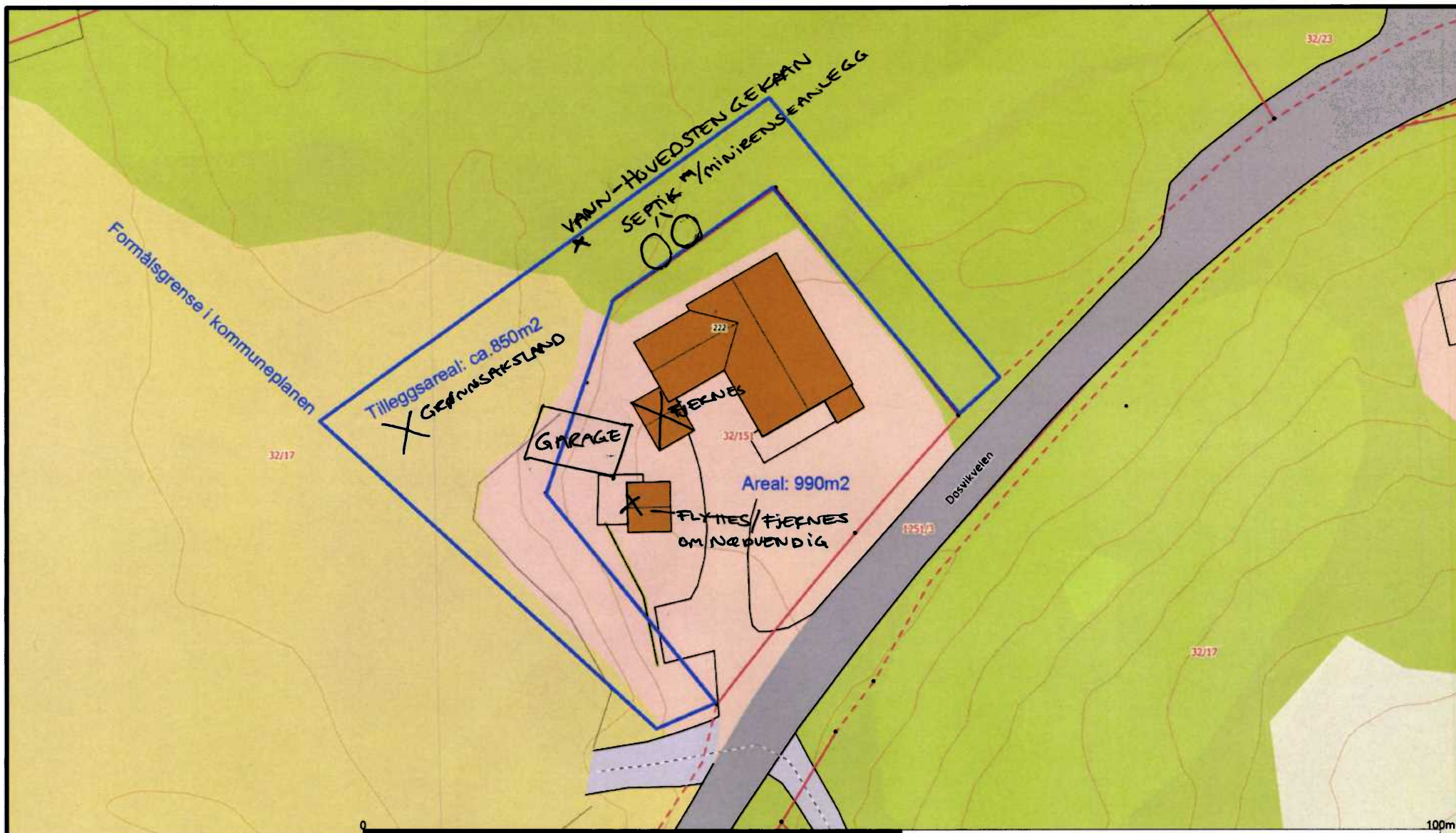
Andre opplysninger

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

Kjører betaler gebyr.

Naboliste:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Navn.	Adresse.
32	153		MARIA GARLI	
			KIM ROGER AKSVES	
32	176		ROAR PEDERSEN	



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



Powel ASA
Gemini

Date: 2019.11.22
Sign: 1627



Målestokk
1:500

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

Deres ref.
«REF»

Vår ref.
22188/2019/32/017/1627MEKR

Dato
18.12.2019

HØRING - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR DELING AV 32/017 I BJUGN

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

Søknad og tiltak:

Omsøkt tiltak er deling av gnr. 32 bnr. 17. Ca. 850 m² ønskes fradelt og tillagt gnr. 32 bnr. 151. Dispensasjonssøknaden er begrunnet med behov for mer areal til minirensaneanlegg, ny garasje og grønnsaksland.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Plankrav

Omsøkt areal er i KPA satt av til arealformålet boligbebyggelse. Området er ikke regulert. I bestemmelser til KPA § 2 første ledd er det vedtatt plankrav, dette betyr at området må reguleres før tiltak kan gjennomføres. Dette tilleggsarealet 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.

Arealøkonomi

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*.

Boligtomta

32/151 er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 990,9 m². Eiendommen er bebyggt med enebolig. Dersom søknaden godkjennes får eiendommen et samlet areal på 1840,9 m².

Jordlova

Forbudet mot omdisponering i jordlova § 9 og deling i § 12 gjelder frem til reguleringsplan er vedtatt, dette fremkommer av KPA § 8.

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



Nabovarsling

Omsøkt areal grenser til vegteig 1251/3, som er en fylkesveg. Det er ikke sendt nabovarsel til vegeier, søknaden oversendes derfor også på høring til Statens vegvesen.

Foreløpig vurdering:

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

Etter rådmannens *foreløpige* vurdering har 32/151 en kurant størrelse som er tilstrekkelig for en enebolig, der det også bør være plass for avløpsanlegg og garasje. Dette byggeområdet berører areal med fulldyrka jord, og rådmannen legger til grunn at det bør legges en streng arealøkonomisk vurdering til grunn for vurdering av tomtestørrelser.

Dette arealet bør etter rådmannens vurdering primært reguleres før utbygging eller fradeling av tilleggsareal. Kun ved detaljplan kan vi vite om utvidelse av denne tomta vil føre til ulempe for byggeområdet. Bør for eksempel område vest eller øst for 32/151 brukes som atkomst fra fylkesvegen? Og vil areal nord for tomta medføre uheldig arrondering for fremtidige boligtomter? Vil tilleggsareal generelt sett medføre at fremtidige tomter må bli mindre, eller at det blir færre av dem? Det er rådmannens foreløpige vurdering at denne tomta ikke bør få tilleggsareal mot øst eller vest, men at det *muligens* kan godkjennes noe areal mot nord, men dette bør begrenses til det som er absolutt nødvendig og må få en naturlig arrondering. Tomta bør uansett ikke overstiger et samlet areal på 1,4 daa.

Dette byggeområdet var ikke nytt ved siste rullering av kommuneplanen, og for det tilfelle at dette området ikke blir regulert for utbygging bør det etter rådmannens foreløpige vurdering heller ikke godkjennes utbygging/fradeling for enkeltboliger ved dispensasjoner som berører fulldyrka jord.

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:

Rolf Eddy Kraft Døsvikveien 237 7160 Bjugn

Vedlegg:

- 1 Rolf Eddy Kraft - søknad om fradeling av tilleggsareal til oppføring av bolighus 32/017
- 2 Situasjonsskisse