

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
18/13	Planutvalg	07.03.2018

Saksbehandler: Hans Kristian Greiff

Arnold Sjøli - Søknad om dispensasjon fra arealformålet LNFR for deling av grunneiendom 33/004

Vedlegg:

- 1 Arnold Sjøli - søknad om arealoverføring 33/004
- 2 Kart
- 3 Arnold Sjøli - klage på vedtak om fradeling av tilleggsareal til boligformål 33/004
- 4 Særutskrift Arnold Sjøli - klage på vedtak om fradeling av tilleggsareal til boligformål 33/004
- 5 Særutskrift Arnold Sjøli - klage på vedtak om fradeling av tilleggsareal til boligformål 33/004

Søknaden:

Vi mottok søknad om deling av grunneiendom 22.12.2017, se vedlegg 1 og 2. Søknaden er begrunnet med behov for å sette opp en garasje med en boenhet, med areal mellom 50-70 m². Søknaden er også begrunnet med at eiendommen eventuelt kan deles opp til to tomter senere.

Tiltaket:

Tiltaket gjelder deling av grunneiendom gnr. 33 bnr. 4. Det søkes om å dele eiendommen slik at ca. 750 m² blir tilleggsareal til gnr. 33 bnr. 168. Tomtas omsøkte avgrensning gir en boligeiendom på ca. 2,7 daa.

Juridisk og faktisk utgangspunkt

Eiendommen gnr. 33 bnr. 4 er en landbrukseiendom med et beregnet areal på 1197 daa. Eiendommen gnr. 33 bnr. 168 som tilleggsareal søkes lagt til er ifølge matrikkelen bebyggt med en enebolig i næringsgruppe bolig, og garasje/uthus anneks til bolig med bebyggt areal på ca. 90 m².

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel (KPA) er avsatt LNFR-område (Landbruk, natur, friluft og reindrift). Det følger av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 11-6 at KPA «fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak».

Det følger av bestemmelse § 10-1 i KPA at «i LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overensstemmelse med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring.»

Av veiledningen til bestemmelsen fremgår følgende:

«I LNFR- områder legges hensynet til landbruk, natur, reindrift og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskap.

Vår kommuneplan har ikke lenger områder satt av til spredt boligbygging eller til spredt bebyggelse for næring eller fritidsbolig i LNFR område. Vi legger til grunn at dette vil medføre en økning i antallet søknader om dispensasjon fra arealformålet LNFR. (...) Ved vurdering av slik søknad vil kommunen legge vekt på at det er ønskelig med en videreutvikling av levende bygder, men alltid slik at også arealøkonomi og hensiktsmessig arrondering må tillegges betydelig vekt. Tomt for enebolig i LNFR-område bør ikke legge beslag på mer enn 1,4 daa, inklusive vei.»

En deling av eiendom til boligformål er dermed i strid med arealformålet i KPA og fordrer at dispensasjon gis. Dispensasjon er omsøkt og skal vurderes.

Høringsinstanser:

Søknaden er ikke sendt på høring til hverken regionale eller interne høringsinstanser. Rådmannen gjør oppmerksom på at dersom Planutvalget vurderer å gi dispensasjon må behandling innstilles slik at søknaden kan sendes på høring.

Forvaltningspraksis:

Det ble i delingsvedtak for denne eiendommen datert 30.03.2016 tatt inn i vedtaket for fradeling av det som ble gnr. 33 bnr. 217 at «*Evt. senere fradelinger på eiendommen forutsettes å være i samsvar med plansituasjonen.*» Planutvalget har dermed signalisert at eiendommen ikke skal utbygges ytterligere til bolig eller fritidsformål uten at det foreligger reguleringsplan.

Vurdering:

Arealøkonomi

Omsøkte fradeling til tilleggsareal innebærer at gnr. 33 bnr. 168 blir en boligtomt på ca. 2,7 daa, uten at vei medregnes. Dette er en betydelig overskridelse i forhold til veiledende norm på 1,4 daa medregnet vei. Søknaden er begrunnet med behov for plass til en garasje med boenhet med et areal på 50-70 m². Plasseringen av den garasjen er ikke konkret angitt i søknaden. Det bemerkes her at det følger av bestemmelse i KPA § 10-2 en garasje med bebygd areal på over 50 m² og mønehøyde over 5 meter krever dispensasjon. I tillegg bemerkes at det på eiendommen som det omsøkt fradelte areal skal tillegges allerede har en garasje med bebygd areal på ca. 90 m². Rådmannen vurderer at en boligeiendom på ca. 2 daa ikke bør utvides ytterligere, med mindre det foreligger en svært god begrunnelse for dette behovet.

Dispensasjonsvurdering

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd at «*[d]ispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*»

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 tredje ledd at det ved dispensasjon skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Søknaden er begrunnet med at det fradelte areal eventuelt kan deles opp til to tomter senere. Etter rådmannens vurdering er det uheldig dersom det åpnes for boligbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, og at dette kan ha negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap, og det vil også ha samfunnsøkonomiske konsekvenser. Dersom det er ønskelig med ytterligere utbygging i området bør dette vurderes i en planprosess slik at konsekvensen av å få mer boligbebyggelse på eiendommen underlegges en grundigere vurdering.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Rådmannen har etter søk i naturbasen ikke funnet arter eller naturtyper som vil bli negativt påvirket av omsøkte tiltak. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Oppsummering:

Etter rådmannens vurdering vil fordelene ved omsøkte fradeling ikke overstige ulempene. Søknaden er begrunnet med ønske om plass til ny garasje eventuelt at arealet kan fradeles til to tomter senere. Da det allerede står en garasje med et areal som betydelig overskrider det som tillates i § 10-2 i KPA er fordelene knyttet til tiltaket ikke tilstede. Den alternative begrunnelsen med ønske om fradeling av to tomter senere medfører heller ingen fordeler da det allerede er signalisert av Planutvalget at senere fradelinger på eiendommen forutsettes å være i samsvar med plansituasjonen.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune, ved Planutvalget, gir ikke dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel for deling av grunneiendom gnr. 33 bnr. 4.

Saksprotokoll i Planutvalg - 07.03.2018**Behandling:**

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Bjugn kommune, ved Planutvalget, gir ikke dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel for deling av grunneiendom gnr. 33 bnr. 4.