

«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.

«REF»

Vår ref.

10696/2020/22/1/PETROD

Dato

14.05.2020

HØRING - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK PÅ 22/1

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

Søknaden og tiltaket:

Tiltaket er fradeling av 400 m2 fra gnr. 22 bnr. 1 for sammenføring med gnr. 22 bnr. 15.

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i KPA § 2. Søknaden er i det vesentlige begrunnet med tomtas avstand til veg og terrengets topografi og at hus på ett plan krever noe mer areal.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Boligtomta

Boligtomta er fradelt i 1976, og oppmålt med et beregnet areal på 1081,3 daa. Tomta er ikke bebygd.

Planstatus

Både tomta og det areal som ønskes fradelt som tilleggsareal er satt av til arealformålet byggeområde bolig, i kommuneplanens arealdel (KPA) for tidligere Bjugn kommune (2019). Verken boligtomta eller det omsøkte tilleggsarealet er regulert for utbyggingen.

Både tomta og tilleggsarealet grenser til fylkesvegen. Det er ikke vedtatt byggegrense mot veg i KPA.

Den fradelte tomta var også satt av til byggeområde bolig i tidligere KPA, og det er ingen særlige bestemmelser knyttet til dette området. Tilleggsarealet er plassert på område benevnt som B13 *Brekkvatnet*. Det fremkommer av KPA § 9-8 tredje ledd at det er knyttet rekkefølgekrav av teknisk karakter til området, slik: *"Gateløs og trekkør for fiber langs Vasskogveien (F6354) til krysset med FV710 Botngård må være på plass før området kan bygges ut."*

Det fremkommer av bestemmelser til KPA § 2 at byggeområder skal reguleres før utbygging. Mindre tiltak i tråd med arealformålet kan tillates uten regulering. Dette er ikke et mindre tiltak og kan ikke tillates uten regulering, endring av KPA eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

Det fremkommer av bestemmelser til KPA § 9-8 at maksimalt arealforbruk er 1,4 daa bruttoareal pr. boligenhet i "Øvrige utbyggingsområder for bolig".

Foreløpig vurdering:

Det er i denne dispensasjonssaken viktig å merke seg at også en etterfølgende byggesak vil fordre dispensasjon fra plankravet, dersom tomta til den tid ikke er regulert. Vi har begrenset kunnskap om hva tiltakshaver ønsker å bygge, at det ikke er gitt at en slik søknad er kurant selv om tomta er fradelt – dette gjelder uavhengig av om det gis dispensasjon for tilleggsareal eller ikke.

Vi har ikke tatt stilling til søknaden. Søknaden vil bli lagt fram for Planutvalget for politisk behandling, når deres vurdering foreligger.

Vår foreløpige vurdering er at boligtomta har en kurant størrelse, og at den kan bebygges uten tilleggsareal om ny bolig tilpasses den tomta som er til rådighet. Det er også verdt å merke seg at omsøkt areal vil gi en tomt som overstiger de krav til arealøkonomi som fremkommer av KPA § 9-8, og at tomta blir betydelig større enn naboeiendommene. Vi ser også at nabotomtene i bakkant har lik nabogrense mot nord, og at denne rette linja blir brutt/endret om tilleggsareal tillates som omsøkt. Uten kunnskap om hva som er god arrondering for mulige tomter eller infrastruktur nord for tomta, er det uheldig om denne nabogrensa endres nå.

Det nye byggeområdet bør ikke utbygges før det er laget en helhetlig detaljplan, som angir hva som kan bygges hvor. Det er naturlig at slikt planarbeid også vil omfatte den fradelte og ubebygde tomta.

Ta kontakt om noe er uklart.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
Enhetsleder

Vedlegg

- 1 Søknad om deling av matrikkelenhet og rekvisisjon av oppmåling - 22/1
- 2 Situasjonsplan

Kopi til:

Gunnar Arild Helland Solemsveien 16 7160 Bjugn