

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅLET I KOMMUNEDELPLAN FOR BJUGN KOMMUNE FOR BRUKSENDING AV FRITIDSBOLIG TIL ENEBOLIG - 10/39

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune gir dispensasjon fra LNFR-formålet i kommunedelplan for Bjugn kommune for bruksendring fra fritidsbolig til enebolig på eiendommen gnr. 10 bnr. 39. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak LNFR-formålet ikke settes vesentlig til side og at fordelene er større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Vilkår

1. Tiltaket kan ikke igangsettes før tillatelse til tiltak er gitt.
2. Før det kan gis brukstillatelse for enebolig må det dokumenteres at avløpsanlegget tilfredsstiller dagens krav gitt i samsvar med forurensningsloven.

Sakens bakgrunn og innhold

Saken gjelder bruksendring av fritidsbolig, *bygningssnr. 183563246*, på eiendommen gnr. 10 bnr. 39. Tiltakshaver er Elin Røkke. Fritidsboligen er i utgangspunktet oppført som menighetshus i 1946 og bruksendret til fritidsbolig i 2003. Tillatelse fra fylkeskommunen, som veier av Fv.6356, for utvidet bruk av eksisterende avkjørsel ble gitt 22.06.2020. Tiltakshaver prosjekterer tiltaket slik at minstekrav i TEK17 for enebolig blir oppfylt, samt rehabilitering av avløpsanlegget etter krav i forurensningsforskriften.

Planstatus

Eiendommen er ikke detaljregulert og har i kommunedelplan for Bjugn kommune arealformål LNFR. Bruksendringen er ikke i tråd med LNFR-formålet og det er søkt om dispensasjon.

Høring

Saken er sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune

Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag

Tiltaket er ikke i konflikt med nasjonale eller regionalt viktige naturverdier. Tiltaket er ikke i samsvar med statlige planretningslinjer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) fordi bolighuset ligger mer enn 10 km fra nærmeste

skole og andre sentrumsfunksjoner, og dermed vil føre til en del biltransport til og fra sentrum. Ønsket om bosetting i grendene må veies opp mot samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP). Fylkesmannen har utover dette ingen vesentlige merknader.

Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune

Det er mottatt to høringsuttalelser fra Fylkeskommunen:

1. (6.7.2020) Fylkeskommunen viser til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-areal og transportplanlegging. Målet med denne er at:
«utbyggingsmønster og transportsystemer skal fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima og miljøvennlige transportformer.» Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.
2. (10.7.2020) Boligetableringen ligger imidlertid langt fra eksisterende servicefunksjoner og vil derfor utfordre kommunens tjenestetilbud og transport. Fylkeskommunen har ikke avgjørende merknader til omsøkte bruksendring.

Administrasjonens vurdering

Plan- og bygningsloven § 19-2, 2. ledd, sier at dispensasjon 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 kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Bestemmelser til kommunedelplan for Bjugn kommune § 10-1 sier at i LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overenstemmelse med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring. I bolignotat for grunnlag for rullering av kommuneplanens arealdel står det at for området Nes er det ikke pr. i dag stort antall ledige boligtomter, men at det er muligheter til å regulere området ved Varden som ligger vest for Lauvskardbakken. Det har de siste årene ikke vært mye etterspørsel etter tomter eller søknader om dispensasjoner til enkelttomter i LNFR-områder. Når det gjelder fritidsboligtomter er det flere ledige tomter og det er avsatt områder i kommunedelplan. En dispensasjon medfører ikke manko på fritidstomter i området. Selv om etterspørselen etter boligtomter ikke er stor og av den grunn ikke avsatt nye boligområder i kommunedelplanen, må man påregne at med tid om annen vil komme inn søknad om dispensasjoner. Disse må gis en individuell vurdering.

Tomta er allerede fradelt og i bruk til annen bruk enn landbruk. Bruksendringen av eksisterende bygget vil ikke ha negative konsekvenser for landbruk i området. Hensikten bak LNFR-formålet anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Bygget som nå er omsøkt bruksendret til bolig ligger i et område med spredt boligbebyggelse, men som samtidig er en del av en levende grend. Det er et eksisterende bygg som opprinnelig ble bygd som menighetshus og senere bruksendret til fritidsbolig. Det er en stor fordel at eksisterende bebyggelse blir oppgradert og får et fremtidsrettet bruk. I kommuneplanens arealdel for Bjugn kommune er det lagt vekt på at grendene skal få mulighet til å utvikle seg. At grenda, og denne tomta, ligger mer enn 10km fra nærmeste skole og andre sentrumsfunksjoner er en følge av kommunens geografi. Eiendommen ligger i nær og enkel

adkomst fra offentlig vei slik at å kunne tilby kommunale skole-, helse-, brann- og renovasjonstjenester etc. ikke vil by på særlige store utfordringer. De nasjonale planretningslinjene (SPR-BATP) som nevnt av fylkesmannen og fylkeskommunen er generelle retningslinjer og det må vurderes hvor mye vekt skal legges på de i hver enkel sak. Administrasjonen vurderer at disse planretningslinjene er lite relevant eller anvendelig i denne saken. Bosetningshensyn og spesielt det at det handler om bruksendring av et eksisterende bygg i en levende grend må tillegges betydelig vekt i denne saken. Fordelene med å gi dispensasjon anses som klart større enn ulempene.

Det er foretatt utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten av funn er gjort. Kunnskapsgrunnlaget anses å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for at dispensasjon kan gis.

Etter en totalvurdering har administrasjonen kommet fram til at hensikten bak LNFR-formålet i kommunedelplanen ikke settes vesentlig til side ved bruksendring av eksisterende fritidsbolig til enebolig. Fordelene med dispensasjon er vurdert til å være klart større enn ulempene. Det må imidlertid settes vilkår til dispensasjonen at ombyggingen ikke kan igangsettes før tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-3 er gitt og at ferdigattest for oppgradert avløpsanlegg må være gitt før brukstillatelse av boligen kan gis.

Vedlegg

- 1 Søknad bruksendring av fritidsbolig til enebolig - 10/39
- 2 Tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel
- 3 Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag
- 4 Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune 06.07.2020
- 5 Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune 10.07.2020