



Bente Irene Staven

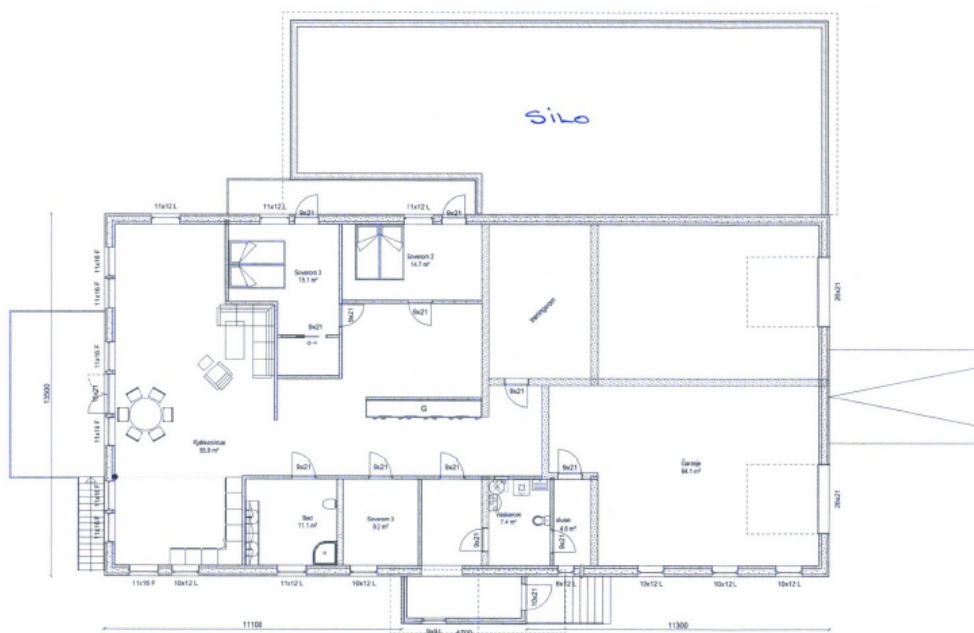
Gamle Sørlandsvei 52
7170 Åfjord

5018/32/11 - Byggetillatelse og dispensasjon - Bruksendring og ombygging av driftsbygning - Gamle Sørlandsveien - Bente Irene Staven		D.sak:	239/19
Eiendom:	Gnr. 32/11	Areal:	215 m ² (BRA)
Ansvarlig søker:	Bente Irene Staven	Arkivsaknr:	2019/1517
Tiltakshaver:	Bente Irene Staven	Saksbehandler:	8EAU
Mottattdato:	16.09.2019	Komplettdato:	01.10.2019

Saksopplysninger:

I forbindelse med framtidig generasjonsskifte på gården søkes det om tillatelse til ombygging, bruksendring, fasadeendring av deler av driftsbygningen på gnr. 32/11 på Staven. Tiltaket innebærer at det etableres en ny boenhet på gården.

Det er 1 etasje i driftsbygningen som ombygges og bruksendres til boligformål. Silodelen og låven bruksendres ikke og blir fortsatt landbruksformål. Arealet på den nye bruksenheten er ca. 215 m² (BRA) medregnet garasjedel.



Figur 1: Viser ny planløsning av 1 etasje i driftsbygningen. Siloen forblir som den er i dag.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse Øvre Årnes 7
7170 Åfjord
Besøksadresse Åfjord rådhus

Telefon 72532300
Telefaks 72532301
E-post postmottak@afjord.kommune.no
Internett www.afjord.kommune.no
Bankgiro 43450600793

Ombyggingen er prosjektert i henhold til teknisk forskrift (TEK 17) med tanke på tekniske løsninger og krav.

I forbindelse med at det er søkt om bruksendring er det søkt om tilknytting kommunalt vann og utslippstillatelse for den nye bruksenheten. Tilkobling kommunalt vannverk ble godkjent av vannverket 11.12.2019. Det settes ned felles slamavskiller for dagens bolig på gnr. 32/11 og den nye boenheten. Den nye slamavskilleren har et volum på 7,5 m³.

Det foreligger erklæringer om ansvarsretter i henhold til tabell under:

Foretak	Funksjon	Arbeidsområde	Tiltaksklasse
Bente Irene Staven	SØK/PRO/UTF	Alle arbeidene foruten sanitæranlegg	1
Einar Haugsnes AS	PRO	Inn- og utvendige sanitæranlegg	1
Einar Haugsnes AS	UTF	Inn- og utvendige sanitæranlegg	1
Odd-Petter Hosen AS	KONT	Uavhengig kontroll utførelse våtrom	1

Tiltakshaver har søkt om personlig ansvarsrett som utbygger av egen bolig. I søknaden om personlig ansvarsrett synliggjør tiltakshaver at det skal brukes medhjelpers utdanning og/eller praksis.

Tegninger datert mottatt 18.09.2019 og øvrig dokumentasjon mottatt i søknad legges til grunn for godkjenning av tiltaket.

Til nabovarsel er det ikke innkommet merknader.

Etter kommuneplanen ligger tomte i et *landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område)*, hvor ny eller vesentlig utvidelse av bolig, ervervs- eller fritidsbebyggelse ikke tillates.

For bolig- og ervervsbebyggelse kan det gis dispensasjon under forutsetning av at sektor-myndighetene gir tillatelse. Slike dispensasjoner fra byggeforbudet skal fortrinnsvis lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse der en tar i bruk eksisterende avkjørsler fra offentlige veier.

EKSTERN HØRING:

Søknaden har vært forelagt **Fylkesmannen**, som i sin uttalelse, mottatt 09.12.2019, sier:

*Det søkes om dispensasjon for bruksendring til bolig nr. to på en eiendom uten aktiv drift. Det fremgår at det ikke er mange alternativer til å plassere en ny bolig på, så det ønskes derfor heller å benytte deler av driftsbygningen til bolig. Kommunen er positiv til at bygget blir brukt selv om det ikke er til landbruksformål, noe vi kan slutte oss til. Forutsatt at driftsbygningen fremdeles skal tilhøre landbrukseiendommen, kan vi ikke se at tiltaket vil medføre nevneverdige drifts- og miljømessige ulemper. Det bør imidlertid gjøres en vurdering av hvorvidt det er påregnelig med selvstendig drift på eiendommen igjen. Det kan i så fall utløse behov for ny driftsbygning, noe som potensielt kan medføre press på tilgrensende jordbruksareal. Ut over dette har vi **ingen merknader** i saken.*

Vurdering av Fylkesmannens uttalelse:

I hovedsak er det ingen avgjørende merknader som taler for at kommunen ikke kan gi en dispensasjon til bruksendring av deler av driftsbygningen. Han påpeker at de støtter kommunens vurdering angående ny bruk av bygningen så fremt at driftsbygningen fortsatt skal tilhøre landbrukseiendommen. Videre må kommunen gjøre en vurdering av hvorvidt det aktuelt med selvstendig drift på eiendommen igjen og at det kan bli behov for ny driftsbygning. De som tenker å ta over gården har ikke planer om drift på gården og dette temaet anses som ikke aktuelt i fremtiden. Eiendommen er i drift, men inngår i fellesdrift med andre bruk.

Søknaden har via Fylkesmannen vært forelagt **Trøndelag fylkeskommune**, som godkjenner omsøkte tiltak i brev datert 18.11.2019.

Lokal landbruksmyndighet har uttalt seg i saken og er positiv til at driftsbygningen blir bruksendret og bygd om.

VURDERINGER:

Naturmangfoldloven:

Omsøkte tiltak er i hovedsak innendørs i eksisterende bygg foruten fasadeendringen og en kan si at tiltaket anses ikke å berøre *Naturmangfoldloven* §§ 8-12 i vesentlig grad. Området for inngrepet berører, jfr. Miljødirektoratets databaser og kart (miljodirektoratet.no), ikke noen registreringer mht. artsdata, naturtyper, kulturlandskap, friluftsområde eller vern/foreslått vern.

Kulturminneloven:

Det er ingen registrerte eller av kommunen kjente fornminner som berøres.

Skred/flom/rasfare:

I følge www.skrednett.no ligger tiltaket innenfor område for utløpsområde for snøskred. Siden omsøkte tiltak for det meste skjer innendørs i eksisterende bygg anses det ikke som noe problem. Det er heller ikke registrert hendelser som har gjort materielle skader eller skade på folk. I tillegg er området øst for fylkesveien godt bevokst med skog som vil ta av for et eventuelt snøskred.

Vurdering av dispensasjon:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I dette tilfellet søkes det om tillatelse til endring av deler av driftsbygningen på eiendommen til boligformål. Tiltaket er positivt i forhold til at bygningen fortsatt blir brukt, selv om det ikke blir et reint landbruksbygg. Sektormyndighetene har uttalt seg positivt til endringene som er omsøkt. Lokal landbruksmyndighet stiller seg positiv til endringen av bygget.

Ved å bruksendre driftsbygningen slik som omsøkt vil verken formålsparagrafen eller hensynet bak bestemmelsen vurderes derfor som vesentlig tilsidesatt. Fordelene med en dispensasjon vurderes med det å være klart større enn ulempene.

Du underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak etter delegert myndighet fra Det faste planutvalget:

VEDTAK BYGGESAK:

Plan- og byggesaksavdelingen gir i henhold til Plan- og bygningslovens (Pbl) § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNF-område) for bruksendring deler av driftsbygningen fra landbruksformål til boligformål og etablering av avløpsanlegg for to boenheter.

Dispensasjonen begrunnes med at bruksendringen ikke tilsidesetter lovens formålsparagraf da en anser det som positivt at eldre driftsbygninger blir benyttet til annet formål enn det bygget er tiltenkt i utgangspunktet, samt at sektormyndighetene ikke er negativ til omsøkte tiltak, samt at lokal landbruksmyndighet er positiv.

Plan- og byggesaksavdelingen gir i henhold til *Plan- og bygningslovens (Pbl) § 20-1* tillatelse til bruksendring av 1 etasje, byggetillatelse for ombygging og fasadeendring av driftsbygningen på gnr. 32/11 som omsøkt. Det gis også utslippstillatelse i henhold til *Forurensningsforskriftens kap. 12*.

Tillatelse gis under følgende forutsetninger:

A. Søknad om ansvarsrett og lokal godkjenning:

Bente Irene Staven gis personlig godkjenning som ansvarshavende i henhold til søknad om ansvarsrett. (*Forskrift om byggesak, SAK § 6-8*).

SØK Søkerfunksjon for bygninger og installasjoner
PRO Prosjektering/kontroll for bygninger og installasjoner
UTF Utførelse/kontroll for bygninger og installasjoner

Arbeidsområde:

Alle arbeider utenom sanitærinstallasjoner.

Tiltaksklasse 1

B. Øvrige merknader:

1. Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av *Plan- og bygningsloven*
2. Tiltakshaver må selv påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven med *byggteknisk forskrift (TEK-10)*.
3. Det forutsettes at avfall sorteres og leveres til godkjent mottak. *Jfr. Forurensningsloven § 48 og TEK Kapittel 9*.
4. **Vannavgiften** blir beregnet automatisk **6 måneder** etter dato for byggetillatelse. Hvis byggingen ikke er blitt oppstartet innen den tid må det søkes om utsettelse. Blir vann og avløp koblet til før det har gått 6 måneder, må ansvarlig VVS-entreprenør varsle kommunen.
5. Vegsjefens tillatelse til ny eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel må foreligge. En anbefaler at slik tillatelse gis.
6. Før kloakken føres til grunnen, skal den gå gjennom 3-kamret slamavskiller på minimum **7,5 m³** våtvolum og passere min. **100 m² infiltrasjonsgrøft**. Sanitærreglement for Åfjord kommune må følges. Det forutsettes at det er adkomstmulighet for renovatørens kjøretøy til slamavskiller. Alternativt må annen frakt til kjørbar veg besørges og betales av eier.
7. Selv om vilkårene for utslipp i denne tillatelsen er etterfulgt, plikter den som volder forurensing å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler. Eiendommen kan senere kreves tilknyttet felles avløpsnett. Overtredelse av tillatelsen kan straffes i henhold til *Forurensningsloven § 78*.
8. For arbeide på utvendig vann- og avløpsanlegg forutsettes at det under hele arbeidet er operatør til stede som har ADK1-kompetanse.
9. Før rørene tildekkes med grus og grøftene fylles igjen, skal bygningsmyndigheten varsles for tilsyn. Det vises her til *Forurensningsforskriftens § 12-2*.

10. Det må monteres røykvarslere ved alle soverom, samt forefinnes sløkkeutstyr; husbrannslange som dekker alle rom, eller pulverapparat (min. 6 kg ABC).
11. Denne godkjenningen kan betraktes som byggetillatelse, og det omsøkte tiltaket kan oppstartes.
-

Gebyr og avgifter:

Byggesaksgebyrer beregnes etter året for komplett byggesøknad. Gjeldende byggesaksgebyrer finnes på kommunens hjemmeside, www.afjord.kommune.no. Gebyr for eventuelle dispensasjoner kommer i tillegg.

Faktura for saksbehandlingsgebyr og tilknytningsavgift vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Ferdigstillelse:

Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, og forskriftens SAK § 14-8. Det forutsettes for godkjenning at bygningsmyndighetens vilkår i byggetillatelsen er oppfylt.

Eventuelle endringer:

Såfremt det har skjedd endringer underveis i forhold til opprinnelig søknad må endringer framgå ved innsending av ajourførte dokumenter, tegninger og situasjonsplan. Det forutsettes likevel at avvik fra søknad, der tiltaket i seg selv er søknadspliktig, må være godkjent av bygningsmyndighetene på forhånd. Endringer som kan berøre nabo, for eksempel ved endring av tiltakets plassering, medfører at nytt nabovarsel må utsendes.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. Forvaltningslovens § 28. Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen, jfr. Forvaltningslovens § 28 og Plan- og bygningslovens § 15, 4. ledd. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram. Forvaltningslovens §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet. Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.

Er tiltak ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme skjer hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Se Pbl § 21-9 for ytterligere opplysninger.

Plan- og byggesaksavdelingen, 11.12.2019

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Erlend Aune
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Eksterne kopimottakere:

EINAR HAUGSNES AS	Monstadveien 33	7170	ÅFJORD
Odd-Petter Hosen AS	Stokkøyveien 607	7178	STOKKØY
FOSEN RENOVASJON IKS	Postboks 55	7101	RISSA