



STUDIO SJELLSAND AS  
Fosenkaia 4B  
7010 TRONDHEIM

19.02.2021

## 5058/6/3 - Rammetillatelse og dispensasjon - Bruksendring og ombygging av uthus til anneks - Selsetveien 525 - Øyvind Halaas

|                                             |                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 6/3</b>       | <b>Adresse: Selsetveien 525</b>  |
| <b>Ansvarlig søker: Studio Sjellsand AS</b> | <b>D.sak: 45/21</b>              |
| <b>Tiltakshaver: Øyvind Haldaas</b>         | <b>Arkivsaknummer: 2020/4058</b> |
| <b>Hjemmelshaver: Øyvind Haldaas</b>        | <b>Saksbehandler: BJØMUR</b>     |

Åfjord kommune viser til søknad om rammetillatelse som vi mottok 11.12.2020. Søknaden gjelder bruksendring, tilbygg og ombygging av eksisterende uthus til anneks/fritidsbolig på gårdsnummer (gnr.) 6 og bruksnummer (bnr.) 3. Søknaden er sendt på vegne av Øyvind Halaas. Dere har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8.

### Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl § 1-8, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig rammetillatelse for bruksendring, tilbygg og ombygging av uthus til anneks/fritidsbolig på gnr. 6 / bnr. 3 som omsøkt.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Før arbeidene kan oppstartes må det søkes igangsettingstillatelse inkl. vedlegg

Dispensasjonen begrunnes med at en dispensasjon fra formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ikke tilsidesettes i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulempene. Allmenne- og miljømessige interesser vil ikke være berørt av tiltaket.



Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Vedtaket er fattet etter reglene i Åfjord kommunes delegeringsreglement.

### Ansvarsretter

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for ulike fagområder. Se tabellen nedenfor.

|     | Beskrivelse av ansvarsområdet | Tiltaksklasse | Foretak/firma       |
|-----|-------------------------------|---------------|---------------------|
| SØK | Ansvarlig søker               | 1             | Studio Sjellsand AS |
| PRO | Ansvarlig prosjekterende      | 1             | Studio Sjellsand AS |

### Andre ting dere må ta hensyn til

1. Ansvarlig søker skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
2. Tiltaket må startes opp senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Hvis ikke faller tillatelsen bort. Hvis tiltaket underveis blir innstilt i 2 år, vil tillatelsen også falle bort.
3. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.
4. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er søkt om, og gitt, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Les mer om ferdigattest på [afjord.kommune.no](http://afjord.kommune.no).
5. Avvik fra tillatelsen må på forhånd godkjennes av kommunen. Ansvarlig søker/tiltakshaver må sende inn oppdaterte dokumenter, tegninger og situasjonsplan. Berører endringen naboer, må ansvarlig søker/tiltakshaver sende ut nytt nabovarsel.

### Fakta om saken

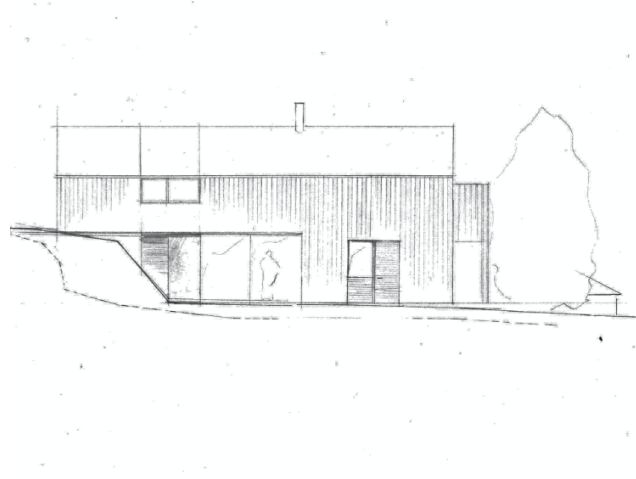
Studio Sjellsand AS søker på vegne av Øyvind Halaas om rammetillatelse for bruksendring, tilbygg og ombygging av eksisterende uthus til annekts/fritidsbolig på gnr. 6 / bnr. 3 på Lysøya. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR- område med hensyn friluftsliv.

Eiendommen er et nedlagt gårdsbruk med uthus, naust, vedskjul og ildhus. Plassen er planlagt ombygd til fritidseiendom hvor hovedhuset skal bestå som det er med mindre innvendige tilpasninger. Naust, ildhus og vedskjul skal rehabiliteres.

Rammesøknaden gjelder i første omgang tiltak på uthuset som ombygges til annekts. Volumet utvides noe i 2. etasje mot vest og en låvebru mot terrenget etableres. Byggets tak-form bevares uendret. Annekset vil romme soverom, oppholdsrom, kjøkken og et enkelt bad. Eksisterende uthus har et areal på ca. 41 m<sup>2</sup> BYA. Byggets totale areal blir etter ombygging er 75 m<sup>2</sup> BYA og 110 m<sup>2</sup> BRA



Bilde 1: Utsnitt av situasjonsplan



Bilde 2: Fasade mot sør

### Nabovarsel

Tiltaket berører ikke naboer eller gjenboere og det er følgelig ikke utstedt nabovarsel.

### Vann og avløp

Eiendommen har ikke innlagt vann.

Fritidsboligen skal installeres med forbrenningstoalett eller lignende.

### Ekstern høring

Søknaden er oversendt Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune for uttalelse.

**Trøndelag fylkeskommune** har ingen merknader til omsøkte tiltak.

**Statsforvalteren i Trøndelag** har fra fagavdeling landbruk ingen avgjørende merknader til saken. Fra avdeling for klima og miljø er det ingen merknader til det omsøkte tiltaket på uthuset. Til det framtidige planlagte tiltaket for naustområdet har avdeling for klima og miljø følgende kommentar:

*Et naust skal være et sted man oppbevarer båten. Andre tiltak som endrer bruksmønsteret for et naust, vil klima- og miljøavdelingen se på som en unødvendig privatisering av strandsonen. Dette inkluderer plattinger. I det aktuelle området viser flyfoto at det trolig er strandeng eller semi-naturlig eng. Videre er naturtypene registrert i sjøen viktige leveområder for flere fuglearter. Det vil derfor være vanskelig for oss å akseptere en slik platting skulle den bli omsøkt. Dette gjelder både pga. forholdene på dette stedet, men også av hensyn til presedens.*

### Kommunens vurderinger

#### Naturmangfoldloven

Statsforvalteren i Trøndelag bemerker at flyfoto trolig viser strandeng eller semi-naturlig eng. Etter oppslag i Naturbase er det ingen registreringer som tilsier at dette er tilfelle og at dette skal hindrer tiltaket.

Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom. Ifølge naturmangfoldloven § 7 skal da lovens § 8-12 legges til grunn som retningslinjer.

Kommunen anser Naturbase og Artskart som gode nok informasjonskilder (kunnskapsgrunnlag), jamfør naturmangfoldloven § 8.

Siden kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok, vil føre var-prinsippet i lovens § 9 ikke benyttes.

Samlet belastning på økosystemet anses å være liten, jamfør lovens § 10.

Tiltaket medfører ikke så stor skade på naturmangfoldet, at tiltakshaveren må betale for å hindre eller begrense skadene, jamfør naturmangfoldloven § 11.

Det vil ikke brukes teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet så mye at det krever særlige tiltak, jamfør naturmangfoldloven § 12.

**Kulturminneloven:** Ingen merknader

**Skred/flom/rasfare/havnivåstigning:** Ifølge [skrednett.no](http://skrednett.no) og sehavniva.no ligger tiltaket utenfor område for skred/flom/rasfare/havnivåstigning.

### Vurdering av dispensasjon

For at dispensasjon kan gis er det et vilkår at hensynene det dispenseres fra ikke blir «*vesentlig tilsidesatt*» jf. pbl. § 19-2, 1 ledd. Vilkåret «*vesentlig tilsidesatt*» er et strengt vilkår. Terskelen for at et hensyn er vesentlig tilsidesatt anses som høy.

Den videre vurderingen er om fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering vil være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, 2 ledd. Dette innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

#### Juridisk utgangspunkt:

Tiltak i strid med arealformålet i kommuneplanen kan ikke gjennomføres med mindre det gis dispensasjon fra arealformålet, eventuelt at arealet reguleres. Omsøke tiltak krever en slik behandling. Tiltaket ligger i hundremetersbeltet langs sjø og omfattes følgelig av forbudet mot tiltak i hundremetersbeltet langs sjø. Før tiltaket kan tillates fordrer det også dispensasjon fra denne bestemmelsen.

#### Kommuneplanens arealdel:

Tiltaket krever dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel. LNFR-formålet skal verne om landbruk-, natur- og friluftsarealer, samt arealer for reindrift. Det ligger flere underformål under, som skogbruk og vern av kulturmiljø. Hensikten bak formålet er å verne om naturressursene våre og primærnæringene som utnytter seg av disse.

Eiendommen på øya er en nedlagt landbrukseiendom og uten fastlandsforbindelse, men det er mulig å gå over til øya på fjære sjø. Da eiendommen mangler landfast adkomst og har et begrenset resussgrunnlaget for jordbruk vil viktige landbruksinteresser vær lite berørt av tiltaket. Det vurderes med det at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen og fordelene ved å gi en dispensasjon her er klart større enn ulempene.

#### Plan- og bygningsloven § 1-8

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd. Det er disse hensynene som ikke må bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 annet ledd eller byggegrense mot sjø fastsatt i arealplan, jf. § 19-2 annet ledd.

Som utgangspunkt er det en restriktiv holdning til bebyggelse i 100-meterbeltet. Tiltaket er i utgangspunktet et eksisterende bygg på eiendommen med bebyggelse rundt og vil etter ombygging ikke få endret avstand til sjøen. På bakgrunn i forholdene på stedet anses det at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

### Konklusjon

En dispensasjon vil ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

### **Gebyrer**

Alle gebyrene for byggesak finnes på [afjord.kommune.no](http://afjord.kommune.no).

Du betaler gebyrene som gjelder for det året søknaden leveres komplett.

### **Frist for å klage på vedtaket er tre uker**

Hvis du, eller andre med klageadgang, ikke er enig i vedtaket, har du rett til å klage. Du må sende en skriftlig klage til kommunen senest 3 uker etter at du mottok vedtaket.

Send klagen til Åfjord kommune, Øvre Årnes 7, 7170 Åfjord. Eller via e-post til [postmottak@afjord.kommune.no](mailto:postmottak@afjord.kommune.no)

I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på, hva du mener bør endres i vedtaket og begrunne hvorfor.

Hvis kommunen opprettholder vedtaket, sendes saken til Fylkesmannen.

Med hilsen  
ÅFJORD KOMMUNE

Trude Iversen Hårstad  
Fagleder

Bjørn Murvold  
Avdelingsingeniør

Kopi:  
Øyvind Halaas