



Bjørg Mary Petersvik
Statsråd Krohgs Veg 37

7021 Trondheim

MELDING OM VEDTAK

Deres ref.

Vår ref.
/5058/66/40/BJØMUR

Dato
01.03.2021

5058/66/40 - DISPENSASJON - NYTT BOLIGBYGG - BARØYA - BJØRG PETERSVIK

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, 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 kommer frem.

Med hilsen

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Bjørn Murvold
Avdelingsingeniør

Kopi:
Kjell Flaathe-Simonsen
Lene Flaathe-Simonsen
ÅBYGG AS



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
2/21	Planutvalget	20.01.2021
14/21	Planutvalget	17.02.2021

5058/66/40 - DISPENSASJON - NYTT BOLIGBYGG - BARØYA - BJØRG PETERSVIK

Rådmannens innstilling

Planutvalget gir i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, LNFR-område og pbl § 1-8 for oppføring av bolig på gnr. 66 / bnr. 40.

Dispensasjonen begrunnes med at tiltaket ikke i vesentlig grad vil 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.

Saksprotokoll i Planutvalget - 20.01.2021

Behandling:

Habilitetsspørsmål fremmet av Gro mtp Åbygg. Erklært habil til å behandle saken.

Det faste planutvalget ønsker befaring i tilknytning til behandlingen av saken.
Saken utsettes til neste møte i Planutvalget i samband med befaring av saken.

Votering:

Vedtak:

Saken utsettes til neste møte i Planutvalget i samband med befaring av saken.

Saksprotokoll i Planutvalget - 17.02.2021

Behandling:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget gir i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, LNFR-område og pbl § 1-8 for oppføring av bolig på gnr. 66 / bnr. 40.

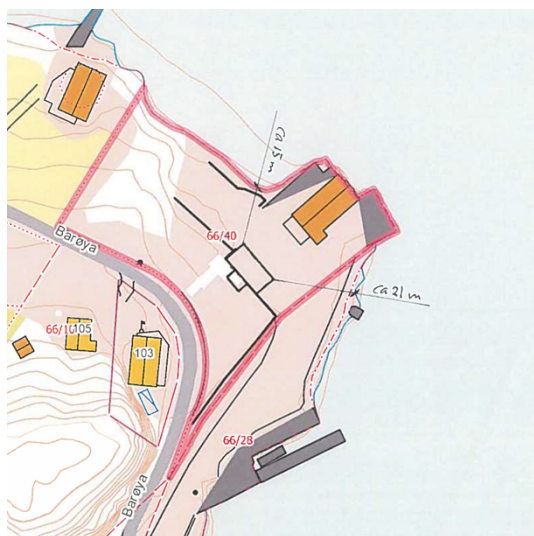
Dispensasjonen begrunnes med at tiltaket ikke i vesentlig grad vil sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Sakens bakgrunn og innhold

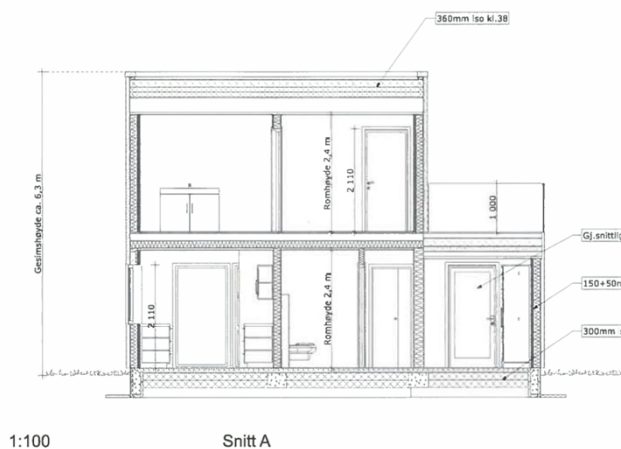
Åbygg AS søker på vegne av Bjørg Pettersvik dispensasjon for oppføring av bolig på eiendommen gnr. 66 / bnr. 40 på Barøya. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-område og ligger mellom den private veien og sjøen. Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen og fra plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8.

Eiendommen er på totalt 2,8 daa og består i dag av et kaianlegg med tilhørende brygge. I tillegg står det en murkonstruksjon fra et tidligere påbegynt byggeprosjekt på eiendommen. Det er uvisst når denne er oppført, men ut fra tilstanden er det nok en god stund siden. Eiendommen har også i tidligere tider vært bebyggt, og det ble på tidlig 1900- tallet drevet landhandel og senere også sild- og fiskeforretning.

Den gamle grunnmuren vil bli fjernet og boligen oppføres på tilnærmet samme område. Tegninger av boligen er å betrakte som et foreløpig utkast, men størrelse og form vil være retningsgivende. Boligen oppføres i to etasjer med flatt tak, og får et areal på ca. 98 m² BYA og ca. 140 m² BRA, med en gesimshøyde på ca. 6,3 meter.



Bilde 1: Utsnitt av situasjonskart



Bilde 2: Foreløpig snitt

Nabovarsel

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet og det er innkommet merknad (vedlagt) fra eier av eiendommen gnr.66 /bnr. 91, datert 27.09.2020 som sier følgende:

Ved oppføring av enebolig (Gnr66/Bnr40) med 2 plan nedenfor vår eiendom på Barøya 103 så vil dette medføre redusert utsikt for vår del. Vi finner dette svært uheldig. Vi ber om at det utredes muligheter for å bygge denne boligen uten 2. etasje. Det vil etter vårt skjønn være mulig å bygge en bolig her med bare 1 etasje. Utsikten og innsynet til vår eiendom vil bli direkte berørt som følge av dette. 2. etasje på denne boligen vil komme i konflikt med utsikten fra vår eiendom. Vi blir fratatt utsikt når vi sitter inne i stua/kjøkkenbordet og ser ut av vinduet på fritidsboligen eller sitter ute på plattingen på fritidsboligen vår.

Boligen er planlagt å etableres i en fra før litt uoversiktlig sving. Dette er innfartsåren til halvøya som alle andre beboere benytter for adkomst til sine eiendommer. Vi mener at å anlegge en bolig i denne svingen med egen inngang ut mot veien vil påføre ytterligere trafikale utfordringer. På sikt vil det også kanskje anlegges en parkeringsplass foran inngang i 2.etg som vender mot eiendommen vår.

Vår eiendom er beskjedent i størrelse og omfang og en slik påvirkning mener vi vil påføre vår eiendom en betydelig reduksjon i verdi. Vi har ikke mer areal å benytte for å endre på vår situasjon.

Vi ber om at disse punktene blir med inn i denne prosessen videre slik at vi får ivarett våre interesser i dette.

Kommentar til nabomerknad (vedlagt) fra ansvarlig søker er datert 23.10.2020.

Høring

Søknaden har vært oversendt til sektormyndigheter for uttalelse. Følgende uttalelser er innkommet:

Statsforvalteren i Trøndelag (Fylkesmannen i Trøndelag):

Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Kommunen er positiv til tiltaket da dette kan være med å forskjønne eiendommen som i dag bærer preg av å være et lagerområde. Fylkesmannen er opptatt av at ny bebyggelse styres til områder avklart i overordnet plan. Vi har likevel ingen avgjørende landbruksfaglige merknader i denne saken.

Klima og miljø

Kommunen skriver at tiltaket kan virke privatiserende og at kommunen er positiv til søknaden da tiltaket vil være med på å forskjønne området. Klima- og miljøavdelingen mener dette er en lite holdbar argumentasjon for å innvilge dispensasjon. En enebolig som omsøkt vil utvilsomt privatisere området. Presedensen ved å argumentere med at man trenger boligbygging for å få ryddet områder er uheldig. Vi ønsker i den anledning å opplyse om at kommunen som forurensningsmyndighet kan kreve eiendommen ryddet med hjemmel i Forurensningsloven, og oppfordrer til å benytte regelverket. Vi har ingen merknader ut over dette.

Trøndelag fylkeskommune:

Korteste avstand fra bolig til sjøen vil være ca 15 meter. Åfjord kommune ligger i sone «kommuner med mindre arealpress» i Statlige planretningslinjer for differensiert

forvaltning av strandsonen langs sjøen. Det er likevel grunn til å ivareta hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen, jf. Plan og bygningsloven § 1-8. Oppføring av bolig såpass nære sjøen, forbudssonen langs sjø, vil etter fylkeskommunens skjønn påvirke muligheten til allmennhetens ferdsel langs sjøen i dette området. Oppføring av bolig vil virke privatiserende. Dersom kommunen anser at det er behov for å få ryddet eiendommen, har kommunen hjemmel til å kreve opprydding uten å tillate oppføring av ny bolig.

Oppføring av bolig krever dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel. Dispensasjoner for å fradele tomt og oppføre nye boliger i LNF-områder vil kunne bidra til å uthule planen og skape presedens ved senere saker. På den måten mister planen sin betydning som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Området er ikke avsatt til boligbygging i kommuneplanens arealdel. Avstand til skole og butikk er ca 17 km. Det innebærer at transport til og fra bolig til skole og butikk må baseres på bruk av bil. Det anbefales at kommunen tar dette med i sin vurdering av ulempene knyttet til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

På bakgrunn av dette gir Trøndelag fylkeskommune faglige råd om at kommunen ikke innstiller på dispensasjon som omsøkt.

Administrasjonens vurdering

Naturmangfoldloven

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artskart som 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 og sehavnivå.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. 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.

Juridisk utgangspunkt:

Tiltak i strid med arealformålet i kommuneplanen kan ikke gjennomføres med mindre det gis dispensasjon fra arealformålet, eventuelt at arealet reguleres. Oppføring av omsøkte bygg 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 friluftssarealer, samt 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.

Når det gjelder arealformålet (LNFR) i kommuneplanen så vil en dispensasjon her sette arealformålet til side. I dette tilfellet vil tiltaket ikke påvirke landbruksinteresser da området i all hovedsak består av fjell og stein. Natur- og friluftsmål anses heller ikke å være berørt all den tid store deler av området er utsprengt, opparbeidet og delvis utbygd fra tidligere. Avstand til skole og butikk er som nevnt i Fylkeskommunens uttalelse 17 km og at dette er negativt grunnet behov for biltransport. Rådmannen mener at det ikke vil være i kommunens interesse at all boligbygging skal skje i sentrumsnære områder.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene og at vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 er til stede.

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.

I dette tilfellet vil annen bebyggelse på eiendommen ligge nærmere sjøen enn omsøkte bolig. Det anses at tiltaket ikke vil redusere eller hindre sjøutsikt for naboeiendommer all den tid bakenforliggende bebyggelse ligger betydelig høyere i terrenget, samt at utsikten til klager anses å være over gammel brygge og ny bolig. Omsøkte tiltaket vil utvilsomt privatisere området i større grad med oppføring av en bolig. Eiendommen har

allerede en bebyggelse, og med de tidligere terrenginngrep som er utført, anses det at området er lite attraktivt for allmenheten og vil berøre allmenne interesser i liten grad.

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at en dispensasjon ikke i vesentlig grad vil 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.