



Lars Arne Ranheim
Valkendorfs Gate 26 A
7030 Trondheim

15.03.2021

5058/66/52 - Tillatelse og dispensasjon - Bruksendring fra bolig til fritidsbolig og tilbygg på fritidsbolig - Straumsmoveien 2 - Lars Arne Ranheim

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 66/52	Adresse: Straumsmoveien 2
Ansvarlig søker: -	D.sak:
Tiltakshaver: Lars Arne Ranheim	Arkivsaknummer: 2021/214
Hjemmelshaver: Tale G. Bjørgen og Lars A. Ranheim	Saksbehandler: ERLAUN

Åfjord kommune viser til søknaden din som vi mottok 15.01.2021. Søknaden gjelder bruksendring av bolig til fritidsbolig, tilbygg og mindre fasadeendringer på gårdsnummer (gnr.) 66 og bruksnummer (bnr.) 52. Du har søkt om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel og Teknisk forskrift (TEK 17).

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra arealformålet kommuneplanens arealdel slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til bruksendring av bolig til fritidsbolig, tilbygg og mindre fasadeendringer på gnr. 66 / bnr. 52. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Dispensasjonen begrunnes med at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ikke tilsesettes i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulemperne. 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

Ombyggingen og oppføring av nye tilbygg tilfredsstiller kravet til tiltak uten ansvarsrett, jfr. pbl § 20-4, SAK 10 kap 3 § 3-1.

Andre ting dere må ta hensyn til

1. Tiltakshaver 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.
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

Det søkes om tillatelse til bruksendring av bolig til fritidsbolig, tilbygg og mindre fasadeendring på gnr. 66 / bnr. 52 i Selnes. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for Åfjord avsatt til boligformål. Omsøkte bruksendring krever at dispensasjon fra arealformålet blir innvilget.

Det er søkt om oppføring av tilbygg og et karnapp på eksisterende takflate. Av tilbygg skal dagens veranda på vest side av bygget delvis kles igjen slik at arealet blir en del av bruksenheten. På øst side av bygget skal det oppføres et takoverbygg over kjellernedgangen. På takflaten mot sør tenkes det oppført et karnapp. Nytt bruksareal på eiendommen er ca. 9,2 m².

På vest side utenfor den nye altandøren oppføres det en terrasse på ca. 16 m². Det skal byttes ut noen vinduer og noen nye vinduer. Det settes inn ei ny altandør.

Det er søkt om dispensasjon fra TEK 17, men da bygget søkes bruksendret til fritidsformål og bygget er under 150 m² stilles det ikke krav til at bygget skal tilfredsstille boligkravene i TEK 17. Kravet vil derimot komme den dag eventuelt bygget skal bruksendres tilbake til boligformål.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Ingen endring.

Ekstern høring

Kommunen anser ikke at saken berører interessene til regionale høringsinstanser. Saken er derfor ikke sendt på ekstern høring.

Kommunens vurderinger

Naturmangfoldloven

Det er registrert dyremangfold i området og på eiendommen. Da de fleste tiltakene er på eksisterende bygg vil ikke registreringene i Naturbase eller Artskart som hindre 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 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.

I dette tilfellet er eiendommen avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel for Åfjord kommune. I området er det spredt bebyggelse og det er både boliger og fritidsboliger i området. Naboene i området har fått mulighet til å uttale seg gjennom nabovarsel og det foreligger ingen merknader til tiltakene.

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.

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

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

Erlend Aune
Avdelingsingeniør

Kopi: