



«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

MELDING OM VEDTAK

Deres ref.
«REF»

Vår ref.
/5058/9/3/BJØMUR

Dato
31.05.2021

5058/9/3 - TILLATELSE OG DISPENSASJON - OPPFØRING AV MIDLERTIDIG BOLIG/MINIUS - HUMSTADVEIEN 265 - ANNE LISE HAUGDAHL HUMSTAD

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

Nina Knutsen
Sekretær



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
31/21	Planutvalget	25.05.2021

5058/9/3 - TILLATELSE OG DISPENSASJON - OPPFØRING AV MIDLERTIDIG BOLIG/MINIHUS - HUMSTADVEIEN 265 - ANNE LISE HAUGDAHL HUMSTAD

Rådmannens innstilling

Årfjord kommune, ved planutvalget gir i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 19-3 midlertidig dispensasjon i to år fra kommuneplanens arealdel for oppføring av midlertidig bolig/minihus på gnr. 9/3 på Humstad. Midlertidig dispensasjon gjelder fra 01.06.2021, og utløper 01.06.2023.

Dispensasjon begrunnes med at tiltaket er en midlertidig løsning, og berørt areal tilbakeføres til sin opprinnelse. 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 en dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene

Årfjord kommune, ved planutvalget gir i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4 byggetillatelse for oppføring av midlertidig bolig/minihus, inkludert tilknytning til offentlig vannverk på gnr. 9/3 som omsøkt.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Bolig/minihuset kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest for avløpsanlegget. Bygging av avløpsanlegg og utslippstillatelse gis i eget delegert vedtak i ettertid.
- Søknad om ansvarsrett for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) fra produsent av bygget må foreligge før igangsettelse.
- Når behovet for midlertidig bolig opphører, skal de berørte arealene tilbakeføres til sin opprinnelse.

Saksprotokoll i Planutvalget - 25.05.2021

Behandling:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Åfjord kommune, ved planutvalget gir i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 19-3 midlertidig dispensasjon i to år fra kommuneplanens arealdel for oppføring av midlertidig bolig/minihus på gnr. 9/3 på Humstad. Midlertidig dispensasjon gjelder fra 01.06.2021, og utløper 01.06.2023.

Dispensasjon begrunnes med at tiltaket er en midlertidig løsning, og berørt areal tilbakeføres til sin opprinnelse. 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 en dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene

Åfjord kommune, ved planutvalget gir i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4 byggetillatelse for oppføring av midlertidig bolig/minihus, inkludert tilknytning til offentlig vannverk på gnr. 9/3 som omsøkt.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Bolig/minihuset kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest for avløpsanlegget. Bygging av avløpsanlegg og utslippstillatelse gis i eget delegert vedtak i ettertid.
- Søknad om ansvarsrett for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) fra produsent av bygget må foreligge før igangsettelse.
- Når behovet for midlertidig bolig opphører, skal de berørte arealene tilbakeføres til sin opprinnelse.

Sakens bakgrunn og innhold

Jan Robert Humstad søker på vegne av Anne-Lise Haugdal Humstad (datter) om tillatelse til oppføring av midlertidig bolig/minihus på eiendommen gnr. 9/3 på Humstad. Søknaden er mottatt 15.12.2020.

Tiltaket er omsøkt som en midlertidig bolig i forbindelse med planlagt renovering av eksisterende våningshus på eiendommen. Tiltakshaver som skal ha eksisterende våningshus som framtidig bolig, er driver av landbrukseiendommen og ønsker derfor å bo nærmest mulig driftsenheten for å ivareta den daglige driften.

Den midlertidige boligen oppføres som minihus av typen Stebo, levert ferdig fra fabrikk. Boligen har et areal på ca 48 m² BYA, og er plassert ca. 70-75 m øst for gårdstunet.

Eiendommen er aktiv landbrukseiendom og i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-område. Det berørte området består ifølge gårdskart av "annet markslag" og dyrkajord (innmarksbeite). Det er søkt om midlertidig dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-3 for oppføring av midlertidig bolig.

Det er ikke forutsatt veiadkomst til bygningen, men en oppgruset avkjørsel og parkering ved fylkesveien. Trøndelag fylkeskommune har gitt midlertidig tillatelse til etablering av avkjørsel fra fv. 6334, datert 11.01.2021.

Tillatelsen gjelder fra 16.01.2021, og utløper 16.01.2023.



Utsnitt av situasjonsplan

Nabovarsel

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

Vann og avløp

Minihuset tilknyttes kommunalt vannverk og minirensanlegg.

Byggetillatelse og utslippstillatelse for minirensanlegg behandles i egen sak.

Ekstern høring:

Søknaden har vært oversendt til sektormyndighetene på høring. Følgende uttalelser er mottatt av sektormyndighetene (Høringsuttalelsene er i sin helhet vedlagt saksfremlegget):

Uttalelse	Rådmannens kommentar
Statsforvalteren i Trøndelag Det ser ut til at både minihus og parkering vil berøre areal registrert som fulldyrka jord. Vi har derfor faglig råd om at det søkes alternativ som ikke berører jordressurser, eksempelvis i tunområdet. Vi ser også at en annen vinkling på huset langs med åkerkanten vil kunne gi et mindre beslag. For det jordbruksarealet som eventuelt omdisponeres midlertidig, er det viktig at det stilles tydelige krav til håndteringen av jordressursen og tilbakeføringen til jordbruksformål. Videre forutsetter vi at det	Området som vil bli berørt benyttes i dag til beiteareal og det forutsettes at arealet tilbakeføres når midlertidigheten opphører. En plassering innenfor tunområdet anses som lite hensiktsmessig med tanke på avstand til annen bebyggelse og elektriske luftspenn gjennom tunet. Samtidig vil en ekstra bygning på tunet være til hinder for den daglige trafikken i og rundt tunområdet i forbindelse med driften av gården. Det må også påregnes en romslighet rundt våningshuset på eiendommen da det kreves

stilles vilkår om at tillatelsen gjelder i en begrenset tidsperiode. Vi ber om å bli orientert om kommunens vedtak i saken for å forsikre oss om at dette blir ivaretatt.	en omfattende restaurering, både inn- og utvendig.
Trøndelag fylkeskommune Ifølge kartet ligger det omsøkte tiltaket nært inntil Sagbekken, registrert i Vann-Nett under «Småelver til Skråfjorden» (Vann-NettID 135-91-R). Med hensyn til vannforvaltning er vårt faglige råd er at det ikke gis dispensasjon så nær Sagbekken. Slik vil vi tilrå at det ses på mulig lokalisering lenger unna vassdraget, jevnfør punkt 4.2 og 5.3 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.	Den midlertidige boligen skal ikke ha veiadkomst og avløpshåndteringen er forutsatt ivaretatt gjennom minirensaneanlegg. Ut fra dette vurderes forurensningsfaren til Sagbekken som minimal. Midlertidigheten er to år og området vil så bli tilbakeført til sin opprinnelse.

Søknaden er forelagt kommunens landbruksavdeling som i notat datert 19.04.2021 kommer med sin landbruksfaglige uttalelse (Uttalelsen er i sin helhet vedlagt saksfremlegget).

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 sehavniva.no ligger tiltaket utenfor område for skred/flom/rasfare/havnivåstigning.

Dispensasjonsvurdering

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. 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.

Vurdering

Den omsøkte dispensasjonen ligger i LNFR-område i kommuneplanens arealdel. Dette formålet er strengt definert, og det må derfor foreligge tungtveiende fordeler ved tiltaket som er større enn ulempene for at en dispensasjon skal kunne gis. En innvilgelse av dispensasjon i dette tilfellet vil kunne påberopes som et mønster for senere avgjørelser dersom saklighet og øvrige hensyn taler for en likebehandling av søknadene.

Det er i dette tilfellet søkt om midlertidig dispensasjon for oppføring av midlertidig bolig/minihus under renovering av eiendommens våningshus. Tiltakshaver anfører i dispensasjonssøknaden at eksisterende våningshus på eiendommen er i dårlig forfatning og krever totalrenovering eller nybygg.

Alternativ plassering av den midlertidige boligen i tiknytning til gårdstunet vil etter Rådmannens mening være uheldig både i forhold til avstand til annen bebyggelse og romsligheten ved renovering av eksisterende våningshus. En ekstra bolig på gårdstunet vil også legge begrensninger på trafikkavviklingen på tunet gjennom den daglige driften av eiendommen. Allmenne interesser berøres ikke da tiltaket oppføres på egen eiendom og vil ikke være synlig fra annen bebyggelse.

Tiltaket gis en tillatelse som en midlertidig løsning med en varighet på to år. Når restaureringsarbeidene på våningshuset er utført vil midlertidig bolig bli fjernet og det berørte arealet blir tilbakeført til sin opprinnelse.

Konklusjon

Når det gjelder arealformålet (LNFR) i kommuneplanen så vil en dispensasjon her sette arealformålet til side. Med begrunnelse i at dispensasjonen omsøkes midlertidig og at arealet etter den tid skal tilbakeføres til fulldyrket mark, er Rådmannens vurdering at arealformålet ikke vesentlig tilsidesettes. Med bakgrunn i tiltakets midlertidighet vurderes verken formålsparagrafen eller hensynet bak bestemmelsen som vesentlig tilsidesatt. Fordelene med en dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene.

Vedlegg

- 1 Byggesøknad
- 2 Vedlegg 3 - Søknad om dispensasjon

- 3 Oversiktskart
- 4 Vedlegg 4 - Oversiktskart med avstand til sjø og avstand til vei
- 5 Vedlegg 1 - Plantegning med mål
- 6 Vedlegg 2 - illustrasjon av bod
- 7 Tillatelse - Fv 6334 - gnr/bnr 9/3 - Midlertidig ny avkjørsel - Åfjord kommune.
- 8 Fylkeskommunens uttalelse til dispensasjon for oppføring av minihus 9/3 - Humstadveien 265
- 9 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - oppføring av minihus - Humstadveien 265 - Åfjord 9/3
- 10 Landbruksfaglig uttalelse - Midlertidig oppføring av minihus - 5058/9/3