



23.03.2020

ROBU AS
Doktorbakkan 1
7190 BESSAKER

5058/141/159 - Fradeling, bruksendring, dispensasjon - rorbu til fritidshus - ROBU AS (arkivsak 19/1067 i Roan) - tillatelse

Eiendom: Gårdsnr.141 /bruksnr. 159	Adresse:
Ansvarlig søker: ROBU AS	D.sak: 61/20
Tiltakshaver: ROBU AS	Arkivsaknummer: 2020/535
Hjemmelshaver: ROBU AS v. Torhild Monkan	Saksbehandler: SVEFJE

Åfjord kommune viser til søknaden din som vi mottok 27.11.2019. Søknaden gjelder dispensasjon fra kommuneplanen for bruksendring og fradeling av utleieenhet, rorbu, på gårdsnummer 141 og bruksnummer 159. Søknaden er sendt til Fylkesmannen og fylkeskommunen for uttalelse 29.01.2020.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommunedelplan for Roan, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til bruksendring for den omsøkte bygning, og tillatelse til fradeling av 110 m² omliggende tomt fra gnr. 141 / bnr. 159.

Dispensasjonen begrunnes med at tiltakene ikke vil berøre natur- eller allmenne interesser.

Tillatelsen gis forøvrig på følgende vilkår:

- Dersom vann skal legges inn i bygget, må det søkes om byggetillatelse for dette, samt tilknytning til offentlig vannverk.
- Ansvarlig foretak må erklære ansvarsrett for funksjonene søker, prosjekterende og utførende, tilknyttet inn- og utvendige vann og avløpsarbeider. For mer beskrivelse av ansvarsrett, se afjord.kommune.no.



- Dersom VA-ledninger (vann og avløp) føres over eiendommen til en annen grunneier, må dere få skriftlig tillatelse fra grunneieren. Dere må sende kopi av avtalen til kommunen, før arbeidet kan starte. Avtalen bør også tinglyses (se kartverket.no).
- Det må være gitt utslippstillatelse.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

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

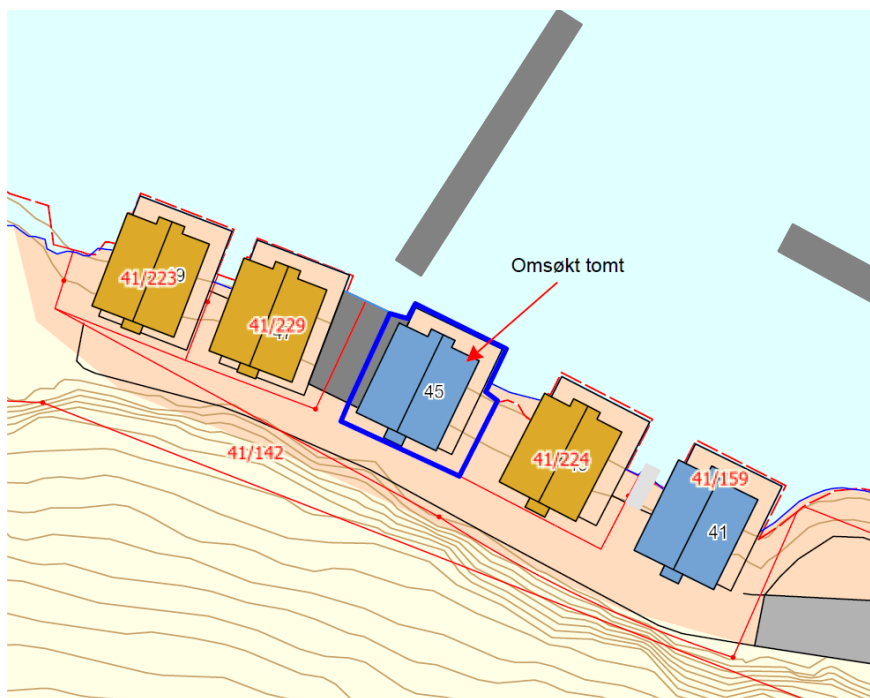
Vedtaket er fattet etter reglene i Åfjord kommunes delegeringsreglement.

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. Oppmålingsforretning må gjennomføres senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Hvis ikke faller tillatelsen bort.
3. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.
4. 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

ROBU AS søker om tiltak uten ansvarsrett på gnr. 141 / bnr. 159 i Roan. Tiltaket ligger i forhold til kommuneplan for Roan innenfor eksisterende næringsområde. Det ønskes fradelt en parsell på 110 m² rundt en eksisterende utleieenhet/rorbu som har et bebyggt areal på 80 m². Utleieenheten ønskes bruksendret til fritidsbolig.



Nabovarsel

Ikke utsendt. Heller ikke vurdert som nødvendig.

Vann og avløp

Ikke innlagt

Ekstern høring

Søknaden er sendt på høring til Fylkesmannen og fylkeskommunen. Deres uttalelser:

Fylkeskommunen sier i sin uttalelse av 28.02.2020: Å åpne for bygging i strandsonen er ikke en selvfølgelighet. Da utleieenheter ble etablert, vektla fylkeskommunen lokal næringsutvikling og arbeidsplasser tyngre enn det nasjonale bygge og deleforbudet i strandsonen.

Private fritidsboliger har i motsetning til utleieenheter liten samfunnsnytte, og vil medføre en privatisering av område. En bruksendring som omsøkt gir en legalisering av private hytter i den nære strandsonen på feil premisser.

Fylkeskommunen vil være langt mer tilbakeholden med å tillate næringsetableringer i strandsonen ut fra sannsynligheten for at de senere blir omdisponert til private fritidsboliger.

Ut fra overnevnte tilrår fylkeskommunen om at det ikke innvilges bruksendring

Fylkesmannen sier i sin uttalelse mottatt 05.03.20: Vi erfarer at utleierorbuer ofte ønskes omregulert, eller bruksendret, til fritidsboliger. Dette gjelder langs hele Trøndelagskysten. Dette er en utvikling vi ser på med bekymring.

Når Fylkesmannen vurderer slike tiltak opp mot planretningslinjene for strandsonen blir ofte næringsaspektet ved saken vektlagt. Det er derfor en utfordring når man senere endrer formål til noe som ikke er næring.

Mye tyder på at det ikke er et stort marked for utleierorbuer eller at markedet er mettet.

Vi ber derfor kommunen om å være oppmerksomme på denne trenden skulle slike tiltak dukke opp på nytt. Man bør vurdere om det i det hele tatt bør plan-avklares nye utleierorbuer eller om det skal stilles vilkår/planbestemmelser som sikrer at slike utleierorbuer ikke blir bruksendret eller omregulert til fritidsboliger senere.

Da fylkesmannen har akseptert bruksendring av de andre rorbueene tidligere har vi ingen merknader til denne konkrete saken.

Kommunens vurderinger

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/rasfare, men innenfor fareområde for 20 års stormflo.

Vurdering av dispensasjon

Det er her snakk om å fradele og selge eksisterende bebyggelse, og antatt flomfare vil ikke endres av det. Åfjord kommune slutter seg her til Fylkesmannens avsluttende kommentar om at det tidligere er gitt dispensasjoner for fradelinger her (3 stk).

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.

Fylkesmannens og fylkeskommunens betraktninger om framtidig behov for slik bebyggelse til utleie langs kysten tas likevel til ettertanke. Kommunen skal i nær framtid starte arbeidet med en ny kommuneplan for nye Åfjord.

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

Sverre Fjellheim
Avdelingsingeniør