



Annette Hustad
Stallmestervegen 11
7046 Trondheim

16.06.2020

5058/1/7 - Byggetillatelse og dispensasjon - Tilbygg fritidsbolig - Grøttingsveien 42 - Annette Hustad

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 1/7	Adresse: Grøttingsveien 42
Ansvarlig søker:	D.sak: 132/20
Tiltakshaver: Annette Hustad	Arkivsnummer: 2020/1531
Hjemmelshaver: Annette Hustad	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden din som vi mottok 02.06.2020. Søknaden gjelder tilbygg på gårdsnummer (gnr.) 1 og bruksnummer (bnr.) 7. Du har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Åfjord og plan- og bygningsloven § 1-8.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Åfjord og pbl § 1-8, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av tilbygg til fritidsbolig på gnr. 1 / bnr. 7.

Dispensasjonen begrunnes med tiltaket er lite, og at fritidsboligen med omsøkte tilbygg og ombygging av takkonstruksjon får en mere helhetlig fasade. Allmenne 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

Tiltaket tilfredsstiller kravet til tiltak uten ansvarsrett, jfr. pbl § 20-4.

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

Annette Hustad søker om tillatelse til oppføring av tilbygg på fritidsbolig på gnr. 1 / bnr. 7 i Grøttingsveien 42. Eiendommen er kommuneplanens arealdel for Åfjord avsatt til LNFR-område med dele- og byggeforbud. Byggestedet ligger ca. 80 meter fra sjø og en dispensasjon er derfor nødvendig.

I forbindelse med vannskade med påfølgende råte, søkes det om tilbygg samt heving av yttertak på deler av fritidsboligen. Det oppføres et tilbygg på nordre fasade som en forlengelse av bygget på 0,75 m. Mot vest oppføres tilbygg i vinkel ut fra hovedbygg på 1,5 m. Totalt areal på omsøkte tilbygg er 11 m² BYA.

Det søkes i tillegg om heving av yttertak på tidligere tilbygg opp til hovedbyggets takflate. Dette for å gi bygget lik takflate og en helhetlig fasade.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Ikke aktuelt for tiltaket

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 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.

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 det søkt om tilbygg og ombygging av eksisterende fritidsbolig. Grunnet vann- og råteskader må deler av bygger rehabiliteres. Omsøkte tiltak gir fritidsboligen en økt kvalitet og bedre arkitektonisk utforming.

Omsøkte tilbygg er lite vil komme ubetydelig nærmere sjøen enn eksisterende bygg. I tillegg går veien mellom fritidsboligen og sjøen, og dette vurderes som en naturlig byggegrense mot sjø. Tiltaket vil ikke ha miljømessige konsekvenser eller berøre allmenne interesser i området.

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

Bjørn Murvold
Avdelingsingeniør