



Odd-Petter Hosen AS
Stokkøyveien 607
7178 STOKKØY

08.10.2020

5058/60/32 - Endringstillatelse og dispensasjon - Fritidsbolig - Beate Lund Tronhus - Selnesveien 461

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 60/32	Adresse: Selnesveien 461
Ansvarlig søker: Odd-Petter Hosen AS	D.sak: 261/20
Tiltakshaver: Beate Lund Tronhus	Arkivsnummer: 2020/2541
Hjemmelshaver: Beate Lund Tronhus	Saksbehandler: ERLAUN

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 07.07.2020. Søknaden gjelder endring av gitt tillatelse for oppføring av fritidsbolig på gårdsnummer (gnr.) 60 og bruksnummer (bnr.) 32. Søknaden er sendt på vegne av Beate Lund Tronhus. Dere har søkt om dispensasjon fra kommunedelplanen for Dragseid og plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8. Da det i kommunedelplanen er lagt inn egen byggegrense mot sjø og tiltaket ligger innenfor denne er det ikke behov for dispensasjon fra pbl § 1-8.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommunedelplanen for Dragseid, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig endringstillatelse for oppføring av ny fritidsbolig på gnr. 60 / bnr. 32.

Dispensasjonen begrunnes med at endringen er såpass minimal og tilfører ikke noe ekstra bygningsmasse slik at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ikke tilsesettes i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulempene. Allmenne- og miljømessige interesser vil ikke være berørt av tiltaket.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Vilkår og ansvarshavende gitt i D.sak 222/17 fortsatt gjeldene

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

Viser til tidligere behandling i D.sak 222/17 der ansvarlige foretak er oppramset.

Andre ting dere må ta hensyn til

1. Foretak som er godkjent med ansvarsrett for flere fagområder, må benytte kvalifiserte fagfolk for oppgavene de ikke utfører selv.
2. Ansvarlig søker skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
3. 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.
4. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.
5. 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.
6. 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

Odd-Petter Hosen AS søker på vegne av Beate Lund Tronhus om endring av gitt tillatelse D.sak 222/17 på gnr. 60 / bnr. 32 på Kopparneset i Dragseidvågen. Eiendommen er i kommunedelplanen for Dragseid avsatt til fritidsbebyggelse, og det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav.

Opprinnelige ble naustet bruksendret til fritidsbolig, i tillegg til at det ble godkjent tilbygg til denne. Bygget som ble bruksendret til fritidsbolig skal kun være til oppholdsrom og kan betegnes som et annekset. Skal ikke legges inn vann- og avløp i annekset. Hvis det skal legges vann i annekset må dette omsøkes, samt at avløpsanlegget må oppgraderes og det må søkes om ny utslippstillatelse.

Søknaden omhandler en endring og nytt areal er oppgitt til å være 77,4 m² (BYA) og beregnet til å være ca. 66,5 m² (BRA). Bebygd areal inkludert en veranda som bygger ny fritidsbolig sammen med eksisterende bygg er 103 m² (BYA).



Bilde 1: Ny situasjon der fritidsboligen er adskilt



Bilde 2: Opprinnelig situasjon

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Siden det kun skal legges inn vann og avløp i den nye fritidsboligen endres ikke forholdene seg vesentlig.

Ekstern høring

Søknaden var på opprinnelig på høring og det forelå ingen avgjørende merknader fra sektormyndighetene. 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 sehavnivå.no ligger tiltaket utenfor område for skred/flom/rasfare/havnivåstigning.

Vurdering av dispensasjon

Dispensasjonen begrunnes med at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven tilsidesettes ikke i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulempene. Allmenne- og miljømessige interesser vil ikke være berørt av tiltaket.

I dette tilfellet er det søkt om endringstillatelse. Det foreligger ingen avgjørende merknader fra sektormyndighetene når saken ble sendt på høring i forbindelse med opprinnelig behandling. Kommuneplanen har i de siste årene endret seg og en dispensasjon fra pbl § 1-8 er ikke nødvendig på grunn av lokal byggegrense mot sjø. Byggets størrelse er redusert, noe som er positivt for allmenne interesser.

Etter oppslag er det ikke registrert viktige og sårbare plante- og dyrearter i området. Allmenne interesser berøres ikke av tiltaket da endringene ikke er vesentlige

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:

Beate Anita Lund Tronhus