

## SAKSFRAMLEGG

| Saksnr | Utvalg       | Møtedato   |
|--------|--------------|------------|
| 9/21   | Planutvalget | 17.02.2021 |

### 5058/66/26 - DISPENSASJON - OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG - STRAUMSMOVEIEN 71 - ELSE MARIE MOSAND

#### Rådmannens innstilling

Åfjord kommune, ved planutvalget gir dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av fritidsbolig og bygging av ny adkomstvei på gnr. 66 / bnr. 26 i Straumsmoveien. Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Før arbeidene kan oppstartes må byggetillatelse være gitt.

Ved å utføre arbeidene skånsomt kan en dispensasjon begrunnes med at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ikke tilsidesettes i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulempene. Allmenne- og miljømessige interesser vil ikke være berørt av tiltaket da ny fritidsbolig og adkomstvei kommer lengere unna strandsonen enn eksisterende bebyggelse ligger. For øvrig vises det til vurderingene lengre ned i saken under *dispensasjonsvurdering*.

Hjemmel for vedtaket:

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

#### Saksprotokoll i Planutvalget - 17.02.2021

##### Behandling:

##### Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

##### Vedtak:

Åfjord kommune, ved planutvalget gir dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av fritidsbolig og bygging av ny adkomstvei på gnr. 66 / bnr. 26 i Straumsmoveien. Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Før arbeidene kan oppstartes må byggetillatelse være gitt.

Ved å utføre arbeidene skånsomt kan en dispensasjon begrunnes med at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ikke tilsidesettes i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulempene. Allmenne- og miljømessige interesser vil ikke være berørt av tiltaket da ny fritidsbolig og adkomstvei kommer lengere unna strandsonen enn eksisterende bebyggelse ligger. For øvrig vises det til vurderingene lengre ned i saken under *dispensasjonsvurdering*.

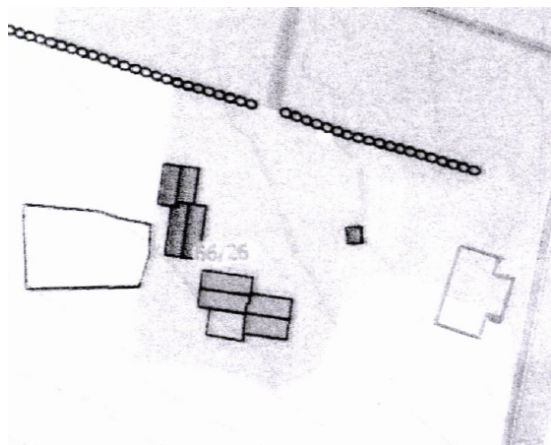
Hjemmel for vedtaket:

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

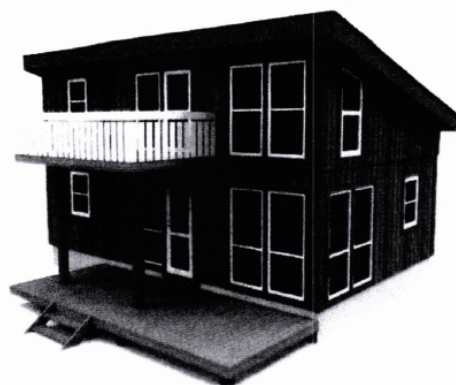
### Sakens bakgrunn og innhold

Åfjord kommune har mottatt søknad om oppføring av en ny fritidsbolig inkl adkomstvei på eiendommen gnr. 66 / bnr. 26. Dette blir boenhet nummer 2 på eiendommen da eksisterende bebyggelse også benyttes som fritidsbolig.

Det nye bygget ble i utgangspunktet omsøkt som anneks, men etter nærmere vurderinger anser administrasjonen bygget som en ny fritidsbolig. Ansvarlig søker/tiltakshaver har bekreftet at de omgjør søknaden og isteden søker om fritidsbolig og ikke anneks. Plasseringen er øst for dagens bebyggelse. Bygget oppføres i 2 etasjer med pulttak inn mot en bergskrent.

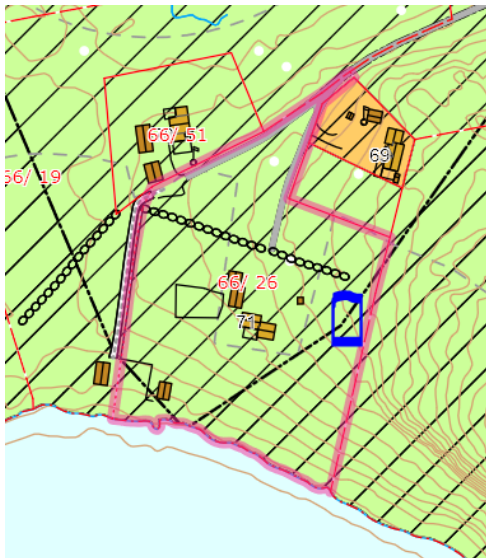


Bilde 1: Utsnitt fra situasjonskartet



Bilde 2: Fasade mot vest

Eiendommen det skal bygges på er i kommunedelplanen for gamle Åfjord kommune avsatt til LNFR-område med hensynssone bevaring naturmiljø og friluftsliv. I tillegg ligger området nærmere sjø enn 100 meter. For at en tillatelse skal kunne gis kreves det at det er gitt dispensasjon fra begge forholdene, og det er søkt om dispensasjonstillatelse som er vedlagt saksfremlegget.



Bilde 4: Utsnitt kommuneplanen

I kommuneplanens arealdel står det følgende for hensynssonene:

### 8.2. Friluftsliv (H\_530)

Innenfor hensynssone friluftsliv skal de viktige og svært viktige områdene for friluftsliv søkes bevart for dette formålet. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at friluftslivet og påvirkningen på dette dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med hensynets målsetning, tillates ikke.

### 8.3. Naturmiljø (H\_560)

Innenfor hensynssone naturmiljø skal det verdifulle naturmiljøet bevares. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at naturmiljøet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med hensynets målsetning, tillates ikke.

Adkomsten til den nye fritidsboligen er tenkt langs og gjennom et gammelt steingjerde for å unngå å måtte ødelegge portalen der dagens vei går. Å ødelegge steingjerdet er noe kommunen er negativ til og dette er spilt inn til tiltakshaver som har gått med på å bruke dagens adkomst gjennom steingjerdet og legge adkomstveien langs med steingjerdet. Det er ikke mottatt nytt kart som viser ny adkomst med dette må innsendes i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.



Bilde 4: Kart som viser ønsket adkomst.

Fritidsboligen blir plassert på areal som i gårdskartet er registrert som dyrket mark og annet markslag. Dyrket mark som går med, er lite og kommunens landbruksavdeling har sett på saken og de har ingen merknader til tiltaket.

## Ekstern høring

Søknaden har vært oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune for innhenting av uttalelse. I uttalelsene sine har de følgende merknader til anlegget:

Statsforvalteren i Trøndelag:

| Uttalelse                                                                                                                                                                                                                                                           | Rådmannens vurdering/kommentar                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Landbruk</b><br>Fylkesmannen er generelt opptatt av at ny bebyggelse styres til områder avklart til formålet i overordnet plan. En bit-for-bit-utbygging i LNF-områdene kan uthule kommuneplanen som styringsverktøy. Etter det vi kan se er bygningen søkt lagt | Området som det ønskes bygd på er i hovedsak registrert som annet markslag som ikke er produktiv jord. Deler av fritidsboligen plasseres på det som er registrert som dyrket mark, arealet er ikke holdt ved like og slås ikke i |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| på uproduktivt areal. Den grenser like fullt mot dyrka mark, noe som potensielt kan bidra til drifts- og miljømessige ulemper. På bakgrunn av dette, fremmer vi <b>faglig råd</b> om å ikke gi dispensasjon som omsøkt.                                                                                                                       | landbrukssammenheng ifølge søker. Dette er noe som ble bekreftet når kommunen var på befaringsammen med tiltakshaver.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Klima og miljø</b><br>Fritidsboligen ønskes plassert innenfor 100m grensen mot sjø på et areal som trolig er gammel beitemark. Iht. Naturtyper i Norge (NiN 2.0) er beitemark definert som semi-naturlig eng. Denne naturtypen er truet på rødlisten for naturtyper. Vi vil derfor gi <b>faglig råd</b> om å ikke innvilge dispensasjonen. | Ny fritidsbolig kommer ikke nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen. Arealet som fritidsboligen opptar benyttes ikke som beiting i dag. Naturtypen er truet på rødlisten. Denne naturtypen er ofte å se i Åfjord langs kysten og er ikke så truet i kommunen. Bygget har ikke stor grunnflate og tiltakshaver tenker at det skal være mest mulig naturtomt rundt bygget. I tillegg til fritidsboligen vil det gå med noen kvm til adkomstveien. |
| Konklusjonen i uttalelsen<br>Fylkesmannen gir <b>faglig råd</b> om å ikke innvilge dispensasjon som omsøkt, se begrunnelse fra fagavdelingene over.                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Trøndelag fylkeskommune:

| Uttalelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Rådmannens kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vi viser til deres oversendelse datert 26.november 2020.<br>Det søkes dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel, samt dispensasjon fra PBL § 1-8 for oppføring av fritidsbolig samt ny adkomst på eiendommen 66/26. Eiendommen er allerede bebygd og har adkomst.<br><br>I henhold i kommuneplanens arealdel er det fastsatt byggegrense mot sjø. Denne fremkommer av plankartet. Mellom byggegrensen og sjøen gjelder bygge- og delingsforbudet i henhold til plan og bygningslovens § 1-8, tredje ledd. Omsøkte plassering av ny fritidsbolig ligger innenfor byggegrense mot sjø, men bak eksisterende hytte.<br><br>Fylkeskommunen vurderer foreslåtte adkomst til å være problematisk da det må tas hull i steingjerdet. Omsøkte bygg blir en del av eksisterende eiendom, og slik bør det ikke legges opp til to | Som skrevet lengre opp vil ikke ny fritidsbolig komme nærmere enn eksisterende bebyggelse på eiendommen, og utfordrer derfor ikke byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjø.<br><br>Fylkeskommunen kommenterer det samme som kommunen mener om adkomstveien. De gir faglig råd om å ikke føre veien gjennom steingjerdet, men bruke eksisterende adkomst til eiendommen. Dette har tiltakshaver tatt til etterretning og legger om adkomsten så eksisterende adkomst blir brukt. |

|                                                                                                             |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| adkomster inn til 66/26. Som faglig råd vil vi foreslå at adkomsten løses ved at eksisterende vei benyttes. |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

Verken Statsforvalteren i Trøndelag eller Trøndelag fylkeskommune har tunge merknader til tiltakene. Begge sektormyndighetene gir faglige råd om å ikke innvilge dispensasjons, men vurderer ikke å påklage et positivt vedtak.

## **Administrasjonens vurdering**

### **Naturmangfoldloven**

De registreringene som er registrert i område er av eldre årgang. Det er registrert to viktige dyrearter, men omsøkte tiltak vil ikke berøre dyrelivet negativt. I tillegg er det registrert verdifullt kulturlandskap, som ikke blir berørt negativt om et viser hensyn ved oppføringen av fritidsboligen. En anser derfor at ikke er 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](http://skrednett.no) og [sehavniva.no](http://sehavniva.no) ligger tiltaket innenfor område med risiko for kvikkleireforekomst. Hele området ligger i et slik fareområde, men det er ikke påvist kvikkleire i området. Bebyggelsen på eiendommen er av eldre årgang og det er ikke registrert utglidninger eller andre tegn på kvikkleirefare. Uansett må tiltakshaver utøve forsiktighet i forbindelse med byggingen av fritidsboligen når den er godkjent.

### **Folkehelsevurdering**

Oppføringen av fritidsboligen kan virke privatiserende for allmennheten, men den vil ikke påvirke folkehelsen i vesentlig grad.

### **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. Omsøke tiltak krever en slik behandling. Deler av tiltaket ligger i hundremetersbeltet langs sjø og omfattes følgelig av forbudet mot tiltak i hundremetersbeltet langs sjø. Før tiltaket kan tillates fordrer det også dispensasjon fra denne bestemmelsen.

#### Kommuneplanens arealdel:

Tiltaket krever dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel. LNFR-formålet skal verne om landbruk-, natur- og friluftsområder, samt 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.

Tiltaket vil i liten grad påvirke landbruksinteressene negativt da fritidsboligen og adkomstveien berører dyrket areal minimalt. Området er avsatt i kommuneplanen til LNFR med to hensynsoner. Disse ivaretas gjennom at de fysiske tiltakene ikke er store og at arbeidene må skje skånsomt da det forutsettes god naturtilpasning og beskjeden terrengendring i område der det ikke er gjort naturinngrep fra før.

#### Plan- og bygningsloven § 1-8

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd. Det er disse hensynene som ikke må bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 annet ledd eller byggegrense mot sjø fastsatt i arealplan, jf. § 19-2 annet ledd.

Tiltakene innenfor 100-meterssonen langs sjø, og det kreves derfor en dispensasjon for tiltak i strandsonen. Omsøkte fritidsbolig og adkomstvei ligger lengre unna strandsonen enn eksisterende bebyggelse. Man skal i hovedsak godkjenne utbygging etter godkjent plan, men i dette tilfellet er det ikke aktuelt å regulere området. Om det skulle bli aktuelt med flere tiltak må hjemmelshaver vurdere reguleringsplan av området. Tiltakene vil ikke tilsidesette søkes dispensasjon da det dreier seg om en to mindre tiltak som kan utføres skånsomt. Strandsonen vil ikke bli mere privatisert når fritidsboligen er oppført da denne ligger utenfor naturlige trasevalg for allmennheten.

#### Konklusjon:

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.

#### Vedlegg

- 1 5058/66/26 - Søknad om dispensasjon fra Pbl§ 1-8 og kommuneplanens arealdel
- 2 5058/66/26 - Oversiktskart målestokk 1:100000
- 3 5058/66/26 - Situasjonsskart
- 4 5058/66/26 - Plan-og fasadetegninger
- 5 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig -66/26 Straumsmoveien. Åfjord kommune
- 6 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - oppføring av fritidsbolig og adkomst til eiendommen i Straumsmoveien - Åfjord 66/26