



Torbjørn Alseth
Overlege Bratts Veg 12 A
7026 Trondheim

29.04.2021

5058/60/93 - Byggetillatelse og dispensasjon - Oppføring av redskapsbod - Selnesveien 193 - Torbjørn Alseth

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 60/93	Adresse: Selnesveien 193
Ansvarlig søker: -	D.sak: 124/21
Tiltakshaver: Torbjørn Alseth	Arkivsnummer: 2021/754
Hjemmelshaver: Torbjørn Alseth	Saksbehandler: ERLAUN

Åfjord kommune viser til søknaden din som vi mottok 08.03.2021. Søknaden gjelder oppføring av frittstående redskapsbod på gårdsnummer (gnr.) 60 og bruksnummer (bnr.) 93. Du har søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen og plan- og bygningsloven § 1-8.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra reguleringsplan og pbl § 1-8 slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av frittstående redskapsbod på gnr. 60 / bnr. 9.

Dispensasjonen begrunnes med 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.

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

Oppføringen av redskapsboden tilfredsstiller kravet til tiltak uten ansvarsrett, jfr. pbl § 20-4, SAK 10 kap 3 § 3-1.

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.

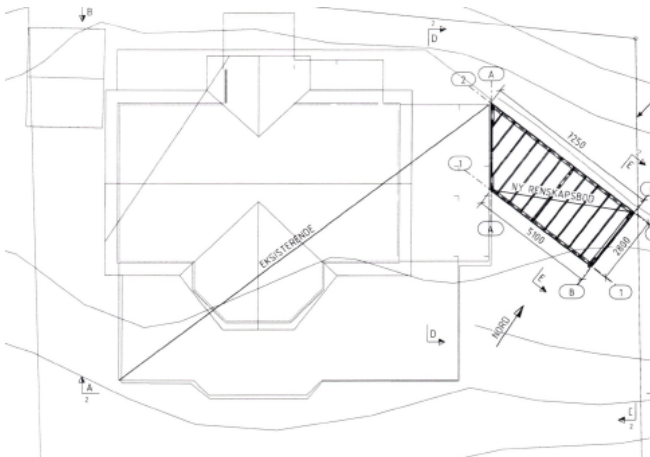
Fakta om saken

Det søkes om tillatelse til oppføring av frittstående redskapsbod på gnr. 60 / bnr. 93 på Strand. Eiendommen er i reguleringsplan for Pervika, planid. 199101 regulert til fritidsformål.

I bestemmelsene til reguleringsplanen § 4 står det at bod/vedskjul skal bygges under samme tak som fritidsboligen, og at eget uthus (frittstående) ikke tillates oppført. Det er denne bestemmelsen tiltakshaver har søkt om dispensasjon for.

Eiendommen ligger innenfor byggeforbudet langs sjøen, og selv om området er regulert til formålet må det gis en dispensasjon fra pbl § 1-8, da byggeforbudet ikke er opphevet av planen.

Redskapsboden har et beregnet areal på ca. 17,3m² BYA og ca. 15 m² BRA. Bygget plasseres øst for dagens fritidsbolig, og inn mot et berg.



Bilde 1: Viser situasjonskart og plantegning

Bygget plasseres helt inn mot nabogrensen i øst. Det foreligger ikke noen erklæring fra eier av naboeiendommen gnr. 60/3 på at plassering tillates. Saksbehandler snakket med tiltakshaver i dag 30.04.2021 og anbefalte å fremskaffe erklæring, noe han ville gjøre. Kopi av vedtak går til eier av naboeiendommen gnr. 60/3.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Ikke aktuelt for redskapsboden.

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.

Juridisk utgangspunkt:

Tiltak i strid med reguleringsplanens bestemmelser kan ikke gjennomføres med mindre det gis dispensasjon fra arealformålet, eventuelt at arealet omreguleres. Omsøke tiltak krever en slik behandling. 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.

Reguleringsplanen med bestemmelser:

I dette tilfellet har tiltakshaver søkt om oppføring av frittstående redskapsbod som strider med bestemmelsenes § 4-1. På samme eiendom er det fra før oppført frittstående bod. Den nye boden vil i liten grad påvirke allmenne interesser i området på en negativ måte da bygget blir

plassert på egen eiendom. I feltet er det flere eiendommer som har frittstående uthus/vedboder. Reguleringsplanen er gammel, og før var det mer vanlig å ha bod inkludert i selve fritidsboligen i forhold til i dag. Den frittliggende redskapsboden vil ikke bli fremtredende på eiendommen da bygget plassere naturlig inn mot en bergkant og i oppføres i en enkel nøktern stil og underordnes fritidsboligen.

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.

Bygningen ligger nærmere enn 100 meter fra sjø, men dog ikke nærmere enn selve fritidsboligen. I nyere planer oppheves ofte byggegrensen mot sjø, men dette var ikke vanlig å gjøre i gamle planer. I feltet og på tomten er det bebyggelse nærmere sjø enn omsøkte bygg, og allmennhetens tilgang til strandsonen vil ikke bli berørt av tiltaket.

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.

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