



Roan kommune
Teknisk og landbruk

Kjell Gunnar Strudshavn
Nordskjørveien 366
7180 Roan

Deres ref.

Vår ref.

6024/2019/5019/66/5/6ABU

Dato

28.11.2019

Saksnr: 163/19

5019/66/5 - KJELL GUNNAR STRUDSHAVN - TILBYGG TIL GARASJE

Komplett søknad m/vedlegg er mottatt: 26.11.2019.

Saksopplysninger:

Kjell Gunnar Strudshavn søker om tillatelse til tiltak for tilbygg til eksisterende garasje på eiendommen 66/5 i Roan kommune. Eksisterende garasje ble godkjent den 13.01.2010 i sak 23/10. Den gang ble det godkjent oppført en garasje på 44 m² BYA. Nå søkes det om å oppføre et tilbygg til garasjen på 64,8 m² i grunnflate. Dette gir en ny garasje med størrelse på ca 105 m².

Gjeldende bestemmelser er kommuneplanens arealdel der formålet er satt LNFR for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det er utsendt nabovarsel og ingen merknader er kommet til omsøkte tiltak.

Omsøkte tiltak kan utføres uten krav til ansvarsrett jf. pbl. § 20-4 og SAK kap. 3.

Vurdering:

Omsøkte tiltak er ikke i tråd med LNFR-formålet i gjeldende bestemmelser. Samtidig ligger tiltaket innenfor 100-metersbeltet mot sjø jf. pbl § 1-8. Dette fordrer derfor dispensasjonsbehandling fra kommuneplanens arealdel og pbl § 1-8.

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.

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.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse Julie Næss vei 10
Besøksadressen Julie Næss vei 10
Bankgiro

Telefon 72510000
E-post
Internett <http://www.roan.kommune.no>

Dette innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Saken er ikke sendt ut til regionale høringsinstanser da deres interesser ikke anses som berørt.

Saksbehandler mener omsøkte tiltak ikke vil vesentlig tilsidesette formålet med gjeldende planer. Dette er et lite tiltak på allerede utbygd eiendom som kun gjelder tilbygg til eksisterende garasje. Omsøkte tiltak vil ikke ha påvirke driften av landbruksareal i området negativt. Tiltaket vil heller ikke virke negativt på friluftsliv, miljø eller andre hensyn gjeldende bestemmelser skal ivareta.

Gjeldende statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, definerer Roan som et område med mindre press på arealene, der kommunen i en helhetlig planlegging kan godta utbygging i 100-metersbeltet. Det kan i tillegg legges til grunn at fylkesvei fungerer som en byggegrense mot sjø.

Bruken av området vil ikke bli vesentlig endret i forhold til dagens bruk om dispensasjon gis. Omsøkte tiltak vil ikke ytterligere privatisere området eller begrense allmennhetens tilgang til sjø. Fylkesvei ligger mellom omsøkte tiltak og strandsonen og fungerer som en byggegrense mot sjø.

Under arbeidet med tunnelbygging i Berfjorden ble det oppdaget områder med kvikkleire i området etter geotekniske undersøkelser. I etterkant er forsterking utført og det skal nå ikke være noen fare for utglidning og ras som en følge av omsøkte tiltak.

Saksbehandler kan ikke se vesentlige ulemper knyttet til at dispensasjon gis for omsøkte tiltak. Fordeler knyttet til at dispensasjon gis er at tiltakshaver får en garasje tilpasset sitt behov. Dette bidrar til trivsel og bolyst i Roan kommune.

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven), videre forkortet nml:

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for tiltaket. Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom hvoretter nml. § 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer, jf. nml. § 7.

Kunnskapsgrunnlaget i Naturbase og Artsdatabankens kart anses tilstrekkelig for å belyse de hensyn som skal vurderes, jf. nml. § 8. Som en følge av at kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig vil føre-var-prinsippet i nml. § 9 ikke komme til anvendelse. Det er videre klart at tiltakets størrelse medfører at den samlede belastningen på økosystemet vurderes å være liten, jf. nml. § 10. Det er videre saksbehandlers vurdering at tiltaket ikke medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må bære kostnadene etter nml. § 11. Tiltaket innebærer heller ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det kreves særlige tiltak etter nml. § 12.

Du underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak etter delegert myndighet fra HTLM i Roan kommune:

VEDTAK:

Plan- og byggesaksavdelingen gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra pbl § 1-8 og kommuneplanens arealdel for omsøkte arbeider på eiendommen 66/5 i Roan kommune. Det gis samtidig med hjemmel i pbl. § 20-4 tillatelse til omsøkte tiltak som omsøkt. Tiltaket er vurdert i forhold til prinsippene i nml. §§8-12. Det er ikke fremkommet forhold som tilsier at tiltaket kommer i konflikt med lovens intensjoner. Tillatelsen gis under følgende forutsetninger:

Ansvarlig søker/tiltakshaver må påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Omsøkte tiltak kan utføres uten krav til ansvarsrett jf. pbl. § 20-4 og SAK kap. 3.

Omsøkte tiltak utføres i samsvar med søknad og situasjonskart.

Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven, dersom det under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen, (mulig fredet kulturminne), arbeidet må da stanses og fylkeskommunen varsles.

Tiltaket må igangsettes senest 3 år etter at tillatelse er gitt, er ikke tiltaket påstartet faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9, 1 ledd.

Det påløper byggesaksgebyr beregnet etter året for komplett byggesøknad. Gjeldende byggesaksgebyrer finnes på kommunens hjemmeside, www.roan.kommune.no.

Begrunnelse for dispensasjon:

- Bruken av området vil ikke bli vesentlig endret om dispensasjon innvilges.
- Allmennhetens tilgang til strandsonen vil ikke bli redusert.
- Hensynene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Jordbruksareal blir ikke negativt påvirket om dispensasjon gis.
- Fylkesvei fungerer som byggegrense mot sjø.
- Saksbehandler mener fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering er klart større enn ulempene.

Ferdigstillelse:

Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10, og byggesaksforskriften § 14-8. Det forutsettes for godkjenning at bygningsmyndighetens vilkår i byggetillatelsen er oppfylt. For øvrig skal tiltaket utføres i samsvar med pbl., gjeldende forskrifter og vedtekter.

Eventuelle endringer:

Såfremt det har skjedd endringer underveis i forhold til opprinnelig søknad må endringer framgå ved innsending av ajourførte dokumenter, tegninger og situasjonsplan senest ved søknad om ferdigattest.

Du har rett til å se alle dokumenter i saken, jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Arild Busch
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.