



Åfjord kommune

Landbruk og tekniske tjenester

Hallgeir Stjern

Austdalsveien 62
7170 Åfjord

5018/37/7 - Byggetillatelse og dispensasjon - Opprettelse av landbruksvei fra fylkesvei til naust - Pålhammeren - Hallgeir Stjern		D.sak:	188/19
Eiendom:	Gnr. 37/7	Areal:	
Ansvarlig søker:		Arkivsaknr:	2019/819
Tiltakshaver:	Hallgeir Stjern	Saksbehandler:	8BJMU
Mottattdato:	13.05.2019	Kompletttdato:	27.06.2019

Saksopplysninger:

Det søkes om tillatelse til opparbeidelse av veg på gnr. 37/7 ved Pålhammeren i Svalan.

Tiltaket omfatter opparbeidelse en ca. 220 m kombinert landbruks- og næringsveg fra eksisterende avkjørsel fra Fv.715 til naust ved Pålhammeren. Veien er lagt i nedre del av jorbruksarealet mot sjøen for bedre drift og tilgjengelighet av dyrkajorda samt adkomst til naust og flytebrygge.

Omsøkte tiltak er iverksatt uten byggetillatelse. Tiltakshaver har selv meldt tiltaket igangsatt og framlagt for kommunen søknad om tillatelse til tiltak, datert 10.05.2019. Tiltaket er pr. dags dato utført og ferdigstilt.

Plansituasjon

Etter kommunedelplan for Åfjord sentrum ligger tomte i et *landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område)*, hvor ny eller vesentlig utvidelse av bolig, ervervs- eller fritidsbebyggelse ikke tillates. Det er søkt dispensasjon med hensyn til tiltak i LNF-område og fra *plan- og bygningsloven (pbl)* § 1-8, byggeforbud i 100-metersonen langs sjø. Det skrives i søknaden:

Har godkjent sak om flytebrygge ved Pålhammeren. Åfjord kommune satte et vilkår om at det måtte lages en sti fra Fv. 715 til flytebrygge.

Søker ønsker vei i stedet for sti for at forpakter av dyrket mark skal ha bedre tilgang til området og til lagrede rundballer.

Søker har fått innvilget bygging av naust ved Pålhammeren, er da nødvendig med vei.

Veien bygges for å bedre forholdene til næringsvirksomhet (landbruk og turisme).

Bruker eksisterende avkjørsel fra Fv. 715.

Nabovarsling

Det er ikke gjennomført nabovarsling da tiltaket er på egen eiendom og ikke berører naboer eller gjenboere.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse Øvre Årnes 7
7170 Åfjord
Besøksadresse Åfjord rådhus

Telefon 72532300
Telefaks 72532301
E-post postmottak@afjord.kommune.no
Internett www.afjord.kommune.no
Bankgiro 43450600793

Ekstern høring

Søknaden har vært forelagt kommunens landbruksavdeling, som i sin uttalelse, mottatt 28.05.2019, sier:

Landbruksavdelingen har blitt forelagt søknad fra Hallgeir Stjern vedr. ny vei til naust i Svalan.

Omsøkt veitrasè vil for det meste bli lagt utenom den fulldyrka jorda. Ca 100 m2 fulldyrka jord blir berørt. Ut fra siste flyfoto kan en se at dette arealet ikke lenger er i drift. I vestre del vil veien komme inn på et areal som i dag er klassifisert som innmarksbeite tilsvarende ca. 400 m2. Arealet som blir berørt benyttes ikke som beite i dag.

I henhold til jordlovens § 9 kan det gis tillatelse til omdisponering av dyrka jord hvis det er samfunnsgagnlig ut fra hensynet til bosetting, ikke skaper drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området eller forringer kulturlandskapet.

Omsøkt veitrasè vil gi en bedre tilgjengelighet og drift av dyrkajorda. Veien vil bli brukt til adkomst til nytt naust og som landbruksvei i forbindelse med drift av dyrkajorda.

Åfjord kommune vil derfor på bakgrunn av de momenter som kommer fram gi tillatelse etter § 9 i jordloven til omdisponering av inntil 400 m2 innmarksbeite og 100 m2 fulldyrka jord i forbindelse med søknad om ny vei til naust som omsøkt.

Søknaden har vært forelagt **Fylkesmannen i Trøndelag**, som i sin uttalelse, mottatt 27.06.2019, sier:

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene:

Landbruk

Vi har ingen merknader til tiltaket slik det er vist på tilsendt kartmateriale og flyfoto. Det er imidlertid en forutsetning at veien ikke trekkes lenger opp mot tilstøtende jordbruksareal, og at den ikke blir til ulempe for jordbruksdrift.

Klima og miljø

Vi vurderer kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig og vi kan ikke se at det forekommer andre verdier i området av regional eller nasjonal betydning. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at arealet som blir båndlagt kan være potensielle hekkelokaliteter for bakkerugende fuglearter som bl.a. vipe, spove og andre rødlista fuglearter. Disse blir ofte skadelidende for slått på dyrka mark og slike kantsoner kan ha en betydning for artene som supplerende hekkelokaliteter. Vi forventer derfor at kommunen foretar en grundig vurdering opp mot betydningen området har for disse artene og veier hensynet til dette opp mot tiltakets omfang for det eventuelt gis dispensasjon.

Når det kommer til selve dispensasjonsspørsmålet og omfanget av dette, vurderer vi at en dispensasjon i dette tilfellet vil være uheldig, da det medfører unødvendige inngrep og privatisering i strandsonen. Naustet ble omsøkt så sent som mai i år og vi mener dette er to tiltak som burde vært behandlet samlet, fremfor å vurderes som to separate saker som resulterer i en bit-for-bit utbygging i 100-metersbeltet. En samlet vurdering kunne har resultert i en ny plassering av det tidligere omsøkte naustet som ville utløst behov for kortere tilførselsveg. Vi savner også en vurdering av alternative plasseringer med mulighet for kortere veg, slik at man hadde begrenset inngrepene og omfanget av tiltaket i 100-metersbeltet. Det er bl.a. etablert en tilførselsveg til åkerlappen i vest, og dyrkamarka som vegen nå søkes lagt inntil har allerede adkomst via dagens avkjørsel fra fylkesvegen. Vi oppfatter derfor at argumentet om tilgang til dyrka jorda faller litt bort. I tillegg mener vi at vegen fra nord ville vært et bedre utgangspunkt for en tilførsel enn det som er omsøkt da det vil medføre et langt mindre inngrep i strandsonen. Vi ber derfor kommunen foreta en nærmere vurdering av dette alternativet opp mot landbruk, natur- og friluftsverdiene i området før det fattes en beslutning i saken.

På bakgrunn av ovenfor nevnte vil vi **sterkt tilrå** kommunen å ikke innvilge en dispensasjon som omsøkt.

Samfunnssikkerhet

Det aktuelle tiltaket ligger under marin grense og på deler området er det registrert potensielt jordflomskredfare. Selv om området ikke er spesielt preget av kvikkleire, må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig leire. Tiltak i nærheten av sjø, som oppføring av kaier, naust og veiutfyllinger er typiske eksempler på tiltak som kan utløse skred og som kan medføre skader ved at skredet forplanter seg bakover på land. Dette innebærer at en ikke uten videre bør fylle/planere i strandkanten uten at det er gjennomført en geoteknisk vurdering av tiltaket.

For oppfølging av eventuelle fareområder viser vi til Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), sektormyndighet på skred og flom.

Vi har ut over dette ingen merknader til saken.

Reindrift

Ingen merknad

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Vurdering av merknader til Fylkesmannen i Trøndelag:

Med utgangspunkt i å videreføre eksisterende veg fra nord, vurderes dette som uheldig da trafikken vil gå i og i nærheten av gårdstunet, og vil få en betydelig stigning opp fra sjøen. Eksisterende veg er forøvrig en midlertidig veg, etablert i forbindelse med vindkraftutbyggingen og skal tilbakeføres etter denne er sluttført.

Søknaden har vært forelagt **Trøndelag fylkeskommune**, som i sin uttalelse, mottatt 20.06.2019, sier:

Trøndelag fylkeskommune har mottatt ovennevnte søknad om landbruksvei for å vurdere forholdet til automatisk fredete kulturminner i området.

Etter vår vurdering vil det være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med omsøkte tiltak.

Vi har derfor ingen spesielle merknader til den aktuelle landbruksveien, men minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8. Dersom det under arbeidet i marka skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, ber vi om at arbeidet stanses og at Trøndelag fylkeskommune blir varslet. Denne anmodningen må formidles til de som skal foreta de konkrete arbeidene i marka.

Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Trøndelag fylkeskommune, og viser til egen uttalelse fra Sametinget.

Vurderinger:

Naturmangfoldloven:

§ 8. (Kunnskapsgrunnlaget)

Det er ikke gjennomført naturmangfoldregistrering konkret til denne saken. Det aktuelle tiltaket berører et mindre areal klassifisert som fulldyrket jord mens resterende er innmarksbeite. Området er sjekket mot Naturbasen og Artskart uten at det der finnes registreringer verken av viktige eller prioriterte naturtyper eller arter som krever spesielle hensyn.

§ 9. (Føre-var-prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig for dette tiltaket. Føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

§ 10. (Økosystemtilnærming og samlet belastning)

I fremtiden bør det unngås tiltak i området som forringer strandsonen og innskrenker allmenn bruk ytterligere.

§ 11. (Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Eventuelle kostnader som skal bidra til at tiltaket gir minst mulig skade på natur skal dekkes av tiltakshaver.

§ 12. (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det benyttes miljøforsvarlige teknikker og metoder.

Kulturminneloven:

Det er ingen registrerte - eller av kommunen kjente - fornminner som berøres.

Skred/flom/rasfare:

I følge www.skrednett.no ligger tiltaket innenfor område for skred / flom / rasfare. Det er registrert utløpsområde for snøskred og steinsprang. Det er historisk ikke registrert hendelser i form av skred i utløpsområdet og det vurderes derfor som sikkert å utføre tiltak i aktuelle område. Det vurderes derfor at en dispensasjon fra pbl § 28-1 ikke er nødvendig.

Vurdering av dispensasjon:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Omsøkte tiltak er anlagt i ytterkant av jordbruksarealet mot sjøen og berører strandarealet mot sjøen. Tiltaket vil i liten grad berøre den allmenne adgangen til området selv om anlagte veg kan oppfattes som en privatisering av strandsonen. Det er ikke registreringer i området som tilsier forekomst av verdier av regional eller nasjonal betydning.

En dispensasjon må sies å sette til side formålet etter plan- og bygningsloven samt bestemmelsen det dispenseres fra, men etter plan- og byggesaksavdelingen vurdering ikke i vesentlig grad.

Med bakgrunn i at tiltaket er å betrakte som en kombinert veg i landbruks- og næringssammenheng, og i korte perioder vil være trafikkbelastet, med inn- og uttransport i landbruksnæring samt adkomstveg for naust, anses fordelene med en dispensasjon å være klart større enn ulempene.

Du underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak etter delegert myndighet fra Det faste planutvalget:

VEDTAK BYGGESAK:

Plan- og byggesaksavdelingen synes det er svært beklagelig at tiltakshaver har oppstartet arbeidene med veg uten at tiltaket var omsøkt og en tillatelse var gitt. Da vegen er varslet av tiltakshaver i ettertid, anser ikke kommunen det nødvendig med videre forføyninger utover økte byggesaksgebyrer i henhold til gebyrregulativet for 2019, vedtatt av kommunestyret 13.12.2018.

Plan- og byggesaksavdelingen gir i henhold til *plan- og bygningslovens (Pbl) § 19-2* dispensasjon fra kommunedelplan for Åfjord sentrum (*LNF-område*) og *plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8* for opparbeidelse av veg på gnr. 37/7.

Dispensasjonen begrunnes med at tiltaket er anlagt for næringsvirksomhet og vil i liten grad berøre allmenne interesser.

Plan- og byggesaksavdelingen gir i henhold til *Plan- og bygningslovens (Pbl) § 21-4* byggetillatelse for opparbeidelse av veg på gnr. 37/7 som omsøkt.

Tillatelse gis under følgende forutsetninger:

A. Øvrige merknader:

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven med *byggteknisk forskrift (TEK-10)*.
2. Ytterligere tiltak i området ut over de arbeider som allerede er godkjent og utført må ikke iverksettes.
3. Vegsjefens tillatelse til ny eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel må foreligge. En anbefaler at slik tillatelse gis.

Gebyr og avgifter:

Byggesaksgebyrer beregnes etter året for komplett byggesøknad. Gjeldende byggesaksgebyrer finnes på kommunens hjemmeside, www.afjord.kommune.no. Gebyr for eventuelle dispensasjoner kommer i tillegg.

Faktura for saksbehandlingsgebyr og tilknytningsavgift vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Ferdigstillelse:

Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, og forskriftens SAK § 14-8. Det forutsettes for godkjenning at bygningsmyndighetens vilkår i byggetillatelsen er oppfylt.

Eventuelle endringer:

Såfremt det har skjedd endringer underveis i forhold til opprinnelig søknad må endringer framgå ved innsending av ajourførte dokumenter, tegninger og situasjonsplan. Det forutsettes likevel at avvik fra søknad, der tiltaket i seg selv er søknadspliktig, må være godkjent av bygningsmyndighetene på forhånd. Endringer som kan berøre nabo, for eksempel ved endring av tiltakets plassering, medfører at nytt nabovarsel må utsendes.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. Forvaltningslovens § 28. Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen, jfr. Forvaltningslovens § 28 og Plan- og bygningslovens § 15, 4. ledd. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, 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 kom fram. Forvaltningslovens §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet. Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.

Søknaden er behandlet i medhold av delegert myndighet etter plan- og bygningsloven mm. Saken vil bli referert på møte i det faste planutvalget. Dersom De skulle ha innvendinger mot vedtaket eller de vilkår som er stilt, kan vedtaket påklages til Åfjord kommune v/ Det faste planutvalget, 7170 Åfjord innen 3 uker (se ovenfor).

Er tiltak ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme skjer hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Se Pbl § 21-9 for ytterligere opplysninger.

Plan- og byggesaksavdelingen, 28.11.2019

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Bjørn Murvold
Avd.ing.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.