



Åfjord kommune
Landbruk og tekniske tjenester

FUR ARKITEKTER AS

Ormen Langes vei 12
7041 TRONDHEIM

5018/90/193 - Byggetillatelse og dispensasjon - 2 stk. anneks til "Naustet på Stokkøya"		D.sak:	217/19
Eiendom:	Gnr. 90/93	Areal:	2 x 9 m ² (BRA)
Ansvarlig søker:	Fur Arkitekter AS	Arkivsaknr:	2019/1601
Tiltakshaver:	Stokkøy eiendom AS	Saksbehandler:	8EAU
Mottattdato:	09.10.2019	Komplettdato:	23.10.2019

Saksopplysninger:

Fur Arkitekter AS søker på vegne av Stokkøy eiendom AS om oppføring av 2 stk anneks i tilknytning til «Naustet på Stokkøya», Langstranda på gnr. 90/193. Eiendommen er i kommunedelplanen for Stokksund avsatt til nåværende fritidsbebyggelse. Tiltaket er næringsrettet og er i strid med kommunedelplanen, og krever derfor en dispensasjon fra gjeldende kommunedelplan. I tillegg krever tiltaket at det innvilges dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 og plankravet i bestemmelsene for kommuneplanen pkt. 2.1. Det er søkt dispensasjon fra alle punktene som krever dispensasjon.

Ansvarlig søker skriver i søknaden om anneksene at behovet for ekstra soveplasser har kommet til. I naustet er det 8 sengeplasser, mens i restauranten er det 12 sitteplasser. Det var opprinnelig meningen at annen overnatting på Stokkøya og Revsnes skulle benyttes, men siden noe er vinterstengt og plassene fylles opp er det ikke mulig å basere seg på annen overnatting.

Anneksene som oppføres plasseres bak eksisterende bebyggelse i området og stenger ikke vesentlig mer for allmenne interesser i området. Konstruksjonen skal være enkel med kun to enkle senger i hver hytte. Det skal fremlegges strøm via ledning fra naustet. Sanitærfunksjonen ivaretas gjennom at besøkende kan benytte toalett og dusj inne i naustet. Arealet er ca. 13 m² (BYA) og 9 m² (BRA) pr. hytte.

Det foreligger erklæringer om ansvarsretter i henhold til gjeldende gjennomføringsplan som er gjengitt i tabell under:

Foretak	Funksjon	Arbeidsområde	Tiltaksklasse
Fur Arkitekter AS	SØK	Søkefunksjon	1
Fur Arkitekter AS	PRO	Arkitektur	1
Prosjektutvikling Midt-Norge AS	PRO	Konstruksjonssikkerhet	1
Stjern Entreprenør AS	UTF	Overordnet ansvar for utførelse	

*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

Tegninger datert 08.10.2019 og øvrig dokumentasjon mottatt i søknad legges til grunn for godkjenning av tiltaket.

Ansvarlig søker har vurdert at det ikke er nødvendig med nabovarsel av naboer, og viser til tilsvarende sak da flytebrygge ble godkjent. Ingen naboer blir berørt av tiltaket da det ligger litt skjult mellom annen bebyggelse i området. Det er innhentet naboerklæring fra eiere av gnr. 90/76 som ligger øst for omsøkte tiltak. Det ene annekset kommer på det minste 2 meter fra naboeiendommen.

EKSTERN HØRING:

Søknaden har vært forelagt **Fylkesmannen i Trøndelag**, som i sin uttalelse, mottatt 06.11.2019 ikke har vesentlige merknader til tiltaket. Han bemerker at tiltaket vil gjøre strandsonen mindre tilgjengelig for allmennheten. Ut over det har ikke Fylkesmannen noen merknad til tiltaket.

Søknaden har også vært forelagt **Trøndelag fylkeskommune** som i sin uttalelse, mottatt 08.11.2019 heller ikke har vesentlige merknader til tiltaket, men forutsetter at tiltaket ikke hindrer ferdsel i området.

Naturmangfoldloven:

Omsøkte tiltak anses ikke å berøre *Naturmangfoldloven* §§ 8-12 i vesentlig grad. Området for inngrepet berører, jfr. Miljødirektoratets databaser og kart (miljodirektoratet.no), ikke noen registreringer mht. artsdata, naturtyper, kulturlandskap, friluftsområde eller vern/foreslått vern.

Området Langstranda har registrert naturtype «kantkratt». På denne eiendommen er det imidlertid stort sett bart fjell, og marbakken ligger like utenfor strandlinja.

Kulturminneloven:

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

Skred/flom/rasfare:

I følge www.skrednett.no ligger tiltaket utenfor område for skred / flom / rasfare.

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.

I dette tilfellet skal tiltaket nyttes i tilknytning til næringsutøvelse ved Stokkøy Matstudio og etableres på samme eiendom uten at det har noen negativ innvirkning på nærområdet. Sektormyndighetene har heller ingen merknader.

Verken formålsparagrafen eller hensynet bak bestemmelsen vurderes derfor som vesentlig tilsidesatt. Fordelene med en dispensasjon vurderes med det 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 gir i henhold til *plan- og bygningslovens (pbl) § 19-2* dispensasjon fra *kommunedelplanen for Stokksund, plankravet i kommuneplanen og plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8*.

Dispensasjonen begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter lovens formålsparagraf da anneksene ikke berører allmenne interesser eller dyre-/plantelivet i området. Sektormyndighetene har heller ingen avgjørende merknader.

Plan- og byggesaksavdelingen gir i henhold til *plan- og bygningslovens (pbl) § 20-1* byggetillatelse for 2 stk. anneks på gnr. 90/193 som omsøkt.

Tillatelse gis under følgende forutsetninger:

A. Øvrige merknader:

1. Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av *Plan- og bygningsloven*
2. Anneksene plasseres i samsvar med søknad/plantegning.
3. Det forutsettes at avfall sorteres og leveres til godkjent mottak. *Jfr. Forurensningsloven § 48 og TEK Kapittel 9.*
4. Eventuell tilknytning vann må skje ved søknad. Dette gjelder også **utvendig tappekran**. Det tillates ikke **innlagt vann** i bygningen før det eventuelt er gitt utslippstillatelse.
5. Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter *§ 8 i Kulturminneloven* dersom det under opparbeidingen skulle støtes på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne). Arbeidet må da stanses og fylkeskommunen varsles.
6. Denne godkjenningen kan betraktes som byggetillatelse, og det omsøkte tiltaket kan oppstartes.

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, 18.11.2019

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Erlend Aune
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Eksterne kopimottakere:

STJERN ENTREPRENØR AS	Sjøvegen 10	7170	ÅFJORD
STOKKØYA EIENDOM AS	c/o Delta Regnskap AS Kjøpmannsgata 8	7013	TRONDHEIM
PROSJEKTUTVIKLING MIDT-NORGE AS	Vestre Rosten 85	7075	TILLER