



Åfjord kommune
Landbruk og tekniske tjenester

ØVERDAL OG BYE BYGGSERVICE AS

Hofstadlia 101
7194 BRANDSFJORD

5018/96/26 - Byggetillatelse og dispensasjon - Oppføring av næringsbygg - Refsnes - Refsnes Laks AS		D.sak:	244/19
Eiendom:	Gnr. 96/26	Areal:	186 m ² (BRA)
Ansvarlig søker:	Øverdalen og Bye Byggservice AS	Arkivsaknr:	2019/1367
Tiltakshaver:	Refsnes Laks AS	Saksbehandler:	8BJMU
Mottattdato:	26.08.2019	Komplettdato:	11.12.2019

Saksopplysninger:

Øverdalen og Bye Byggservice AS søker på vegne av Refsnes Laks AS om tillatelse til oppføring av næringsbygg på gnr. 96/26 på Refsnes.

Bygget oppføres som næringsbygg i en etasje på 204 m² (BYA) og 186 m² (BRA). Bygget skal benyttes som et undervisningsbygg for kunnskapsformidling om akvakultur gjennom en tildelt visningskonsesjon tildelt av Fiskeridirektoratet, og skal være utgangspunkt for uttransport av publikum til bedriftens sjøanlegg.

Det foreligger erklæringer om ansvarsretter i henhold til gjeldende gjennomføringsplan fra følgende foretak:

Foretak	Funksjon	Arbeidsområde	Tiltaksklasse
Øverdalen og Bye AS	SØK	Hele tiltaket	1
Øverdalen og Bye AS	PRO/UTF	Tømrerarbeider	1
Tore Løkke AS	PRO/UTF	Grunnarbeider, utv.VA-anlegg	1
Stjern Entreprenør AS	PRO/UTF	Betongarbeider	1
Einar Haugsnes AS	PRO/UTF	Innv. VA-anlegg	1

Tegninger datert 09.05.2019 og øvrig dokumentasjon mottatt i søknad legges til grunn for godkjenning av tiltaket.

Det er ikke gjennomført nabovarsling av tiltaket da det ikke ligger i umiddelbar nærhet av andre eiendommer. Statens vegvesen som nærmeste nabo er varslet via høringsuttalelse.

*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

Planstatus og dispensasjon:

Tiltaket ligger etter *Kommunedelplan for Stokksund* i område avsatt til næringsbebyggelse. Tiltak i strid med arealformålet i kommuneplanen kan ikke gjennomføres med mindre det gis en dispensasjon fra arealformålet, eventuelt at arealet reguleres. Omsøkte tiltak krever en slik behandling. Tiltaket er omsøkt med byggehøyde satt til kote +3,1 m for overkant ferdig gulv. Dette krever også at det gis en dispensasjon fra plankravet. Omsøkte tiltaket ligger også innenfor hundremetersonen langs sjø med generelt byggeforbud. Tiltak i strid med *plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8* kan derfor ikke gjennomføres med mindre det gis en dispensasjon.

Ekstern høring:

Søknaden har vært forelagt **Fylkesmannen i Trøndelag**, som i sin uttalelse, mottatt 19.11.2019, sier:

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse.

Det søkes om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel.

Fylkesmannen anbefaler at det utarbeides reguleringsplaner for områder avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel - det gir bl.a. i større grad mulighet til å sikre arealeffektive løsninger. Ut fra dette er det viktig at kommunen vurderer hvordan omsøkte tiltak påvirker framtidig realisering av øvrige deler av næringsarealet.

Ut over dette foreligger det ingen merknader fra avdeling Klima og miljø samt Landbruk.

Samfunnssikkerhet

Fylkesmannen er svært kritisk til at det gis dispensasjon fra plankrav i denne saken og viser til bestemmelser om samfunnssikkerhet i arealplanen. Her er det bestemmelser om at naturfarer skal avklares i plansak.

Forøvrig er det heller ikke vurdert samfunnssikkerhet i saken slik den er fremlagt for Fylkesmannen. Vi viser derfor til pbl. § 28-1. I denne saken ønsker man å se bort ifra bestemmelser i kommunens arealplan om minimum kotehøyde for havnivåstigning og flom. Det er i statlige planretningslinjer (SPR) om klima- og energiplanlegging og klimatilpasning gitt at klimaendring og klimatilpasning skal i varetas lokalt i samfunnsplanlegging, planstrategi, planprogram og arealplaner. Slik Fylkesmannen ser det, blir dette vesentlig tilsidesatt ved en slik dispensasjon.

*På bakgrunn av at Fylkesmannen som sektormyndighet ikke har mottatt dokumentasjon til å tilstrekkelig vurdere saken og at Fylkesmannen er kritisk til at det dispenseres fra plankravet gitt bestemmelser om samfunnssikkerhet i kommunens arealplan, vedtatt i 2019, vil Fylkesmannen **fraråde** dispensasjon i denne saken. Fylkesmannen vil derfor vurdere å påklage dersom det gis dispensasjon i saken.*

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.

Konklusjon

*Fylkesmannen **fraråde** at det blir gitt dispensasjon fra plankravet i denne saken og ber om å få tilsendt vedtak i saken. Ved positivt vedtak vil vi vurdere å klage på vedtaket.*

Kommentar til uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag:

Merknader fra Fylkesmannen i Trøndelag er forelagt ansvarlig søker og tiltakshaver som i brev av 11.12.2019 har revidert søknad om dispensasjon for byggehøyde, og sier følgende:

Viser til tidligere dispensasjonssøknad om å få sette næringsbygg for Refsnes Laks AS på kote 3,1 m ferdig gulv. Vi tar Fylkesmannen sin anmodning til etterretning og løfter bygget til kote 3,3 m ferdig gulv.

Begrunnelsen for dispensasjonssøknaden er at bygget blir stående på flat tomt hvor det står bygg som er satt opp tidligere som står langt lavere enn kote 3,5 m.

Søknaden har vært forelagt **Sør-Trøndelag fylkeskommune**, som i sin uttalelse, mottatt 04.11.2019, sier:

Vi viser til deres oversendelse datert 22.oktober 2019.

Omsøkte tiltak ligger i område avsatt til næringsvirksomhet med krav om regulering, og innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Tiltaket krever dispensasjon fra plankravet og fra plan- og bygningsloven § 1-8.

Ut fra de interesser vi skal ivareta har vi ikke merknader til omsøkte bygg.

Når det gjelder forholdet til fylkesvegen viser vi til egen uttalelse fra Statens vegvesen.

Fylkeskommunen minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Søknaden har vært forelagt **Statens vegvesen**, som i sin uttalelse, mottatt 23.10.2019, sier:

Vi viser til oversendt sak til uttalelse, mottatt 22.10.2019.

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av et næringsbygg, som skal benyttes som omvisningsbygg og til kunnskapsformidling om akvakultur og oppdrett av laks. Omsøkt tiltak ligger i et område avsatt i kommunedelplanen for Stokksund til næringsvirksomhet med krav om regulering. Byggets avstand til midtlinjen av fv. 723 vil være ca. 30 meter.

Fv. 723 har på denne strekningen en byggegrense på 15 meter, og det behøves derfor ikke å søke om dispensasjon fra byggegrensen langs offentlig veg. Statens vegvesen har følgelig ingen merknader til det omsøkte tiltaket, men vi minner om at tiltakshaver skal søke om utvidet bruk av avkjørselen hvis kunnskapsformidlingen vil føre til økt trafikk inn og ut av eiendommen.

Vurderinger:

Naturmangfoldloven:

§ 8. (Kunnskapsgrunnlaget)

Det er ikke gjennomført naturmangfoldregistreringer konkret knyttet til denne saken. Området er sjekket mot Naturbasen og Artskart uten at det der finnes registreringer verken av viktige eller prioriterte naturtyper eller arter som krever at det tas spesielle hensyn. Kunnskapsgrunnlaget anses å være godt nok for vurdering av denne saken.

§ 9. (Føre-var-prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget anses å være godt nok og føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

§ 10. (Økosystemtilnærming og samlet belastning)

En dispensasjon som omsøkt anses å gi marginal økt belastning på økosystemet.

§ 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, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

§ 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 utenfor område for skred og 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.

Tiltaket vil ha stor bedriftsøkonomisk betydning for Refsnes Laks AS, da tiltaket er med å utvikle bedriften for fremtiden. Berørte myndigheter har hatt saken til vurdering hvor det framkommer kritikk mot vurdering av samfunnssikkerhet. Ut fra merknader i forhold til samfunnssikkerhet er dispensasjon for byggehøyde endret til kote +3,3 m for overkant ferdig gulv. Da tiltaket ligger på innsiden av molo og i en skjermet bukt vurderes dette å kunne ivareta kommuneplanens bestemmelser med hensyn til byggehøyde, da bølgepåvirkning i det aktuelle området er vesentlig redusert. Det vurderes derfor at en dispensasjon anses i liten grad setter til side formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, og heller ikke formålet med bestemmelsen det dispenseres fra.

Det vurderes derfor at fordelene med å gi en dispensasjon er 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 *Kommunedelplan for Stokksund* og *plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8* for oppføring av næringsbygg på gnr. 96/26.

Dispensasjonen begrunnes med at samfunnssikkerhet er ivaretatt gjennom revidert dispensasjonssøknad og at formålsparagrafen og bestemmelsen det dispenseres fra ikke settes til side.

Plan- og byggesaksavdelingen gir i henhold til *Plan- og bygningslovens (Pbl) § 20-1* byggetillatelse for oppføring av næringsbygg på gnr. 92/26 som omsøkt. Det gis også utslippstillatelse i henhold til *Forurensningsforskriftens kap. 12*.

Plan- og byggesaksavdelingen gir i henhold til *Plan- og bygningslovens (Pbl) § 20-1* tillatelse til framføring av vannledning fra kommunalt vassverk og innlagt i næringsbygg på gnr. 92/26 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. Bygningen plasseres i samsvar med søknad/plantegning med byggehøyde +3,3 m for overkant ferdig gulv.
3. Det forutsettes at avfall sorteres og leveres til godkjent mottak. *Jfr. Forurensningsloven § 48 og TEK Kapittel 9.*

4. Det må for bygninger for varig opphold (med rom for bl.a overnatting) iverksettes tiltak mot eventuell **radon** i grunnen, *jfr. TEK 13-5*, med mindre det kan dokumenteres at dette er unødvendig.
 5. Vann påkobles stikkledning til Refsnes Lake AS. **Vannavgiften** blir beregnet automatisk **6 måneder** etter dato for byggetillatelse. Hvis byggingen ikke er blitt oppstartet innen den tid må det søkes om utsettelse. Blir vann og avløp koblet til før det har gått 6 måneder, må ansvarlig VVS-entreprenør varsle kommunen.
 6. Før kloakken føres i tett ledning **til sjøen 2 m under laveste vannstand**, skal den passere slamavskiller på minimum **4 m³** våtvolum. Det forutsettes at det er adkomstmulighet for renovatørens kjøretøy til slamavskiller. Alternativt må annen frakt til kjørbar veg besørges og betales av eier.
 7. Selv om vilkårene for utslipp i denne tillatelsen er etterfulgt, plikter den som volder forurensing å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler. Eiendommen kan senere kreves tilknyttet felles avløpsnett. Overtredelse av tillatelsen kan straffes i henhold til *Forurensingsloven § 78*.
 8. For arbeide på utvendig vann- og avløpsanlegg forutsettes at det under hele arbeidet er operatør til stede som har ADK1-kompetanse.
 9. Før rørene tildekkes med grus og grøftene fylles igjen, skal bygningsmyndigheten varsles for tilsyn. Det vises her til *Forurensningsforskriftens § 12-2*.
 10. 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.
 11. 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, 17.12.2019

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Bjørn Murvold
Avd.ing.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Eksterne kopimottakere:

Tore Løkke A/S	Stokksundveien 1010	7177	REVSNES
STJERN ENTREPRENØR AS	Sjøvegen 10	7170	ÅFJORD
EINAR HAUGSNES AS	Monstadveien 33	7170	ÅFJORD
FYLKESMANNEN I TRØNDELAG	Postboks 2600	7734	STEINKJER
FOSEN RENOVASJON IKS	Postboks 55	7101	RISSA
REFSNES LAKS AS	Stokksundveien 1376	7177	REVSNES

