



ØVERDAL OG BYE BYGGSERVICE AS
Hofstadlia 101
7194 BRANDSFJORD

07.08.2020

5058/154/94 - Byggetillatelse og dispensasjon - Ny bolig - Vassbakkveien 12 - Susanne og Rune Groven Strøm

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 154/94	Adresse: Vassbakkveien 12
Ansvarlig søker: Øverdøl og Bye Byggservice AS	D.sak: 178/20
Tiltakshaver: Susanne S. og Rune G. Strøm	Arkivsaksnummer: 2020/2456
Hjemmelshaver: Susanne S. og Rune G. Strøm	Saksbehandler: ERLAUN

Åfjord kommune viser til søknaden din/deres som vi mottok 09.07.2020. Søknaden gjelder oppføring av bolig på gårdsnummer (gnr.) 154 og bruksnummer (bnr.) 94. Søknaden er sendt på vegne av Susanne S. og Rune G. Strøm. Dere har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Roan.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Roan, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av bolig inkludert tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett på gnr. 154 / bnr. 94.

Dispensasjonen begrunnes med at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven tilsidesettes ikke i vesentlig grad og at fordelene ved å gi en dispensasjon vurderes større enn ulempene. Allmenne- og miljømessige interesser vil ikke være berørt av tiltaket.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Ansvarlig foretak må erklære ansvarsrett for funksjonen prosjekterende, tilknyttet grunn og terrengarbeider inkludert utvendig VA-arbeider. For mer beskrivelse av ansvarsrett, se afjord.kommune.no.
- Ansvarlig foretak må erklære ansvarsrett for funksjonen prosjekterende, tilknyttet ventilasjonsarbeidene. For mer beskrivelse av ansvarsrett, se afjord.kommune.no.
- Det må være gitt utslippstillatelse som behandles i egen sak.



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

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for ulike fagområder. Viser til levert gjennomføringsplan datert 30.06.2020 fra ansvarlig søker.

Andre ting dere må ta hensyn til

1. Foretak som er godkjent med ansvarsrett for flere fagområder, må benytte kvalifiserte fagfolk for oppgavene de ikke utfører selv.
2. Ansvarlig søker skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
3. 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.
4. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.
5. 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.
6. 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

Øverdal og Bye Byggservice AS søker på vegne av Susanne S. og Rune G. Strøm om oppføring av bolig på gnr. 154 / bnr. 94 på Straum.

Boligen skal oppføres på en eiendom som i kommuneplanens arealdel for Roan avsatt til LNFR-område. Eiendommen ble i Planutvalgets møte den 20.05.2020 i sak 28/20 godkjent fradelt til boligformål. Selv om eiendommen ble fradelt til formål bolig, endres ikke statusen i kommuneplanen av en dispensasjon.

Boligen er omsøkt plassert rundt 15 meter fra vassdrag. I kommuneplanens arealdel for Roan er byggegrense mot elv og bekk satt til 20 meter.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Roan for arealformål og byggegrense.

Omsøkte bolig har et areal på 148,6 m² (BYA) og 241,4 m² (BRA) og oppføres i to etasjer. Plassering på tomten er lengst øst og 4 meter eller mer til nabogrensene.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Boligen tilkobles kommunalt vannverk. Kommunens driftsavdeling godkjente tilkoblingen 06.08.2020. Den private stikkledningen til huset tilkobles til eksisterende stikkledning som eies av gnr. 154 / bnr. 87 og ikke til 110 mm hovedledningen som går i området. Kartet under visertilknyttingen. Tillatelse til tilkobling foreligger. Det foreligger også erklæringer for legging av vannledningene over annen manns grunn.

Det er søkt om bygging av avløpsanlegg og utslippstillatelse. Dette behandles i egen sak.

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 sehavnivå.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.

I dette tilfellet skal det oppføres bolig på eiendom som ble godkjent fradelt i planutvalget sak 28/20 den 20.05.2020. I kommuneplanen står det at kommunen skal være positiv til tilflytting og boligen skal oppføres av et ungt ektepar med flere unger. I området er det ikke gjort funn av viktige dyre- eller plantearter etter oppslag i kartbaser.

En av grunnene til at eiendommen ble fradelt med dispensasjon er at det ikke er regulerte boligtomter i området som er byggeklar. Eiendommen ble fradelt der etter flere runder med landbruksavdelingen og sektormyndighetene.

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

Erlend Aune (e.f)
Avdelingsingeniør

Kopi:

RØRLEGGER RIKARDBSEN AS

ROAN MASKIN AS

Odd-Petter Hosen AS

IDEHUSGRUPPEN AS

Susanne Strudshavn Strøm

Rune Groven Strøm