



FOSEN-HYTTA AS
Sjøvegen 10
7170 ÅFJORD

25.09.2020

5058/175/34 - Tillatelser rive- og byggetillatelse med dispensasjon - Ny fritidsbolig - Almenningen - Roger Kristiansen

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 175/34	Adresse: Almenningen
Ansvarlig søker: Fosen-Hytta AS	D.sak: 243/20
Tiltakshaver: Roger Kristiansen	Arkivsaknummer: 2020/1800
Hjemmelshaver: Roger Kristiansen	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 12.05.2020. Søknaden gjelder riving og oppføring av ny fritidsbolig på gårdsnummer (gnr.) 175 og bruksnummer (bnr.) 34. Søknaden er sendt på vegne av Roger Kristiansen. Dere har søkt om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel (LNFR-område) og plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel (LNFR-område) og plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til riving og oppføring av fritidsbolig på gnr. 175 / bnr. 34. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Det må være gitt utslippstillatelse som behandles i egen sak.

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



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

Roger Kristiansen gis personlig ansvarsrett som selvbygger i henhold til søknad datert 06.05.2020.

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for ulike fagområder. Se tabellen nedenfor.

	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaksklasse	Foretak/firma
SØK	Ansvarlig søker	1	Fosen-Hytta AS
PRO	Konstruksjonssikkerhet	1	Fosen-Hytta AS
PRO/UTF	Utv.- og innv. VA-anlegg	1	Bravida Norge AS VVS Prosjekt

Andre ting dere må ta hensyn til

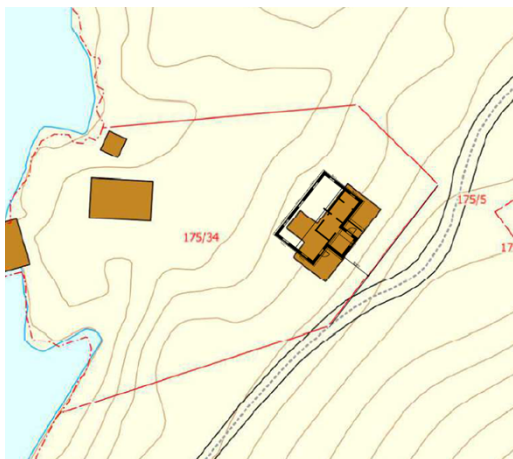
1. Ansvarlig søker skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
2. Tiltaket må startes opp senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Hvis ikke faller tillatelsen bort. Hvis tiltaket underveis blir innstilt i 2 år, vil tillatelsen også falle bort.
3. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.
4. 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.
5. 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

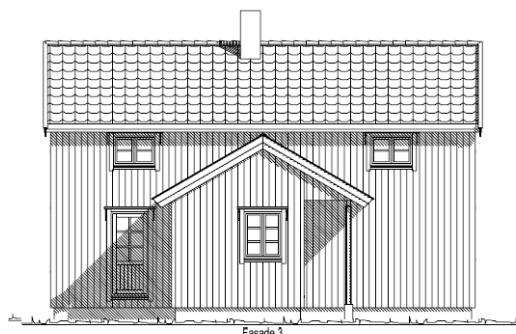
Fosen-Hytta AS søker på vegne av Roger Kristiansen om tillatelse til riving og oppføring av ny fritidsbolig på gnr. 175 / bnr. 34 på Allmenningen. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-område med formål landskapshensyn. Byggeområdet ligger innenfor byggeforbud i strandsonen.

Bygningen som er omsøkt revet er et eldre våningshus oppført ca.1910. Bygget har et areal på ca. 65 m² BYA og er i følge utarbeidet tilstandsrapport i forholdsvis dårlig bygningsmessig tilstand.

Ny fritidsbolig oppføres på tilnærmet samme plass som eksisterende våningshus. Fritidsboligen oppføres i 2 etasjer, med en arkitektonisk utforming som ikke fraviker eksisterende bygning i vesentlig grad. Arealet på ny fritidsbolig er 70 m² BYA og 112,5 m² BRA.



Bilde1: Utsnitt av situasjonsplan



Bilde2: Fasade mot øst

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Den nye fritidsboligen tilkobles privat vann. Avløpet settes til privat avløpsanlegg og det settes ned en ny tank med utslipp til sjø. Utslippstillatelse og byggetillatelse for VA-anlegget behandles i eget vedtak.

Ekstern høring

Saken har vært oversendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune. Ingen av høringspartene har avgjørende innvendinger til tiltaket.

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 sehavniva.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 er det søkt om riving av eksisterende våningshus og oppføring av ny fritidsbolig på eiendommen. Eksisterende våningshus er av eldre årgang, og i så dårlig bygningsmessig tilstand at en rehabilitering anses å gi uforholdsmessige kostnader. Ny fritidsbolig oppføres på tilnærmet samme plass som eksisterende bygg og vil ha tilnærmet samme arkitektonisk uttrykk som det opprinnelige våningshuset.

Søknaden er forelagt eksterne høringsinstanser som ikke har vesentlige merknader til tiltaket. Allmenne- og miljømessige interesser vil ikke være berørt av tiltaket.

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

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Bjørn Murvold
Avdelingsingeniør

Kopi:
BRAVIDA NORGE AS
Roger Kristiansen