



TEAMBYGG OPPDAL AS
Nordre Industrivegen 64
7340 OPPDAL

22.10.2020

5058/96/47 - Avslag - Oppføring av hytte - Halen - Stoksund - Stian Aalberg

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 96/47	Adresse: Halen, Stoksund
Ansvarlig søker: Teambygg Oppdal AS	D.sak: 274/20
Tiltakshaver: Stian Aalberg	Arkivsaknummer: 2020/1993
Hjemmelshaver: Stian Aalberg	Saksbehandler: ERLAUN

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 01.09.2020. Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig og adkomstvei på gårdsnummer (gnr.) 96 og bruksnummer (bnr.) 47. Søknaden er sendt på vegne av Stian Aalberg. Dere har søkt om dispensasjon fra arealformålet i kommunedelplanen for Stokksund.

Vedtak

Åfjord kommune gir ikke dispensasjon eller rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig på gnr. 96 / bnr. 47 og bygging av adkomstvei over gnr. 96 / bnr. 40 som omsøkt. Vi viser til Saksutredningene lenger ned i saken.

Avslaget begrunnes med at Fylkesmannen i Trøndelag som sektormyndighet har kommet med svært negativ uttalelse og vil vurdere å påklage et positivt vedtak. I tillegg begrunnes avslaget med at området består av mye kystlynghei som står på rødlisten over naturtyper. Åfjord kirkelig fellesråd har kommet med nabomerknad i forbindelse med nabovarselet.

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.



Fakta om saken

Teambygg Oppdal AS søker på vegne av Stian Aalberg om oppføring av fritidsbolig og adkomstvei på gnr. 96 / bnr. 47 i Halen, Stokkøya. Tiltaket er i kommunedelplanen for Stokksund avsatt til LNFR-område og det betinger at det gis dispensasjon fra plan for at tiltaket kan la seg gjennomføre.

Nabovarsel

I forbindelse med nabovarselet innkom det en merknad. Merknaden kom fra Åfjord kirkelig fellesråd og det står følgende:

Åfjord og Stoksund sokn har mottatt nabovarsel for oppføring av hytte gnr 96, bnr 47 og adkomstvei.

Vi ser at Åfjord kommune ønsker å tillate fritidsbolig, men er skeptisk til adkomstvei.

Idag blir parkeringsplassen ved Stoksund kirke brukt av hyttefolk og fritidsfolk.

Åfjord kirkelige fellesråd er bekymret for at om det kommer enda en hytte, vil enda flere av kirkens parkeringsplasser bli brukt. Under begravelser og store gudstjenester trenger kirka parkeringsplassene selv, og det er ikke uvanlig at kirkebesøkende må parkere langs kirkens adkomstvei, og også på hovedveien. Det er derfor sterk bekymring for at kirkas 12 parkeringsplasser blir brukt av andre enn kirkas besøkende, når det nå anbefales å bygge hytte uten adkomstvei.

Det har tidligere vært diskutert å bygge ut parkeringsplassen ved Stoksund kirke

Vårt forslag: Hvis kommunen ikke tillater adkomstvei til hytte 95/47 foreslår vi at Åfjord kommune i samråd med hytteeiere lager en større parkeringsplass i begynnelsen av sti (se vedlegg): Denne parkeringsplassen kan brukes av både fritidsfolk, hytteeiere og kirkefolk.



Bilde 1: Kart som viser forslag til parkering fra Åfjord kirkeråd.

Vurdering av nabomerknad:

Kirkerådet er klar i sin tale at de ikke vil godta en ny fritidsbolig i området uten at det gis tillatelse til etablering av vei/adkomst. Parkeringsarealet for kirken er i dag lite og ved gudstjenester og andre arrangementer er det trangt om plassen rundt kirken. Sammen med merknaden kommer med et forslag om å etablere en ny parkeringsplass vest for kirken der dagens sti vestover starter.

Ekstern høring

Søknaden har vært oversendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Nidaros bispedømme. Følgende høringsuttalelser er mottatt:

Fylkesmannen i Trøndelag:

Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Vi slutter oss til kommunens vurdering i saken. Dette gjelder særlig opparbeiding av adkomstvei som synes å være et uforholdsmessig stort inngrep. Vi ber derfor om at virkninger for kulturlandskapet blir vurdert og vektlagt. Det ser også ut til at omsøkt oppgradering fra sti til bilvei berører noe areal registrert som innmarksbeite helt i øst. Det er viktig at vurderinger av dette fremgår.

Vi fraråder at det gis dispensasjon som får uheldige virkninger for kulturlandskap og beiteinteresser, og ber derfor om å bli orientert om kommunens vedtak i saken for å se hvordan dette blir hensyntatt.

Klima og miljø

Fritidsboligen og veien ønskes plassert i et område der det er registrert en naturtype, kystlynghei.

Kystlynghei er sterkt truet på rødlisten for naturtyper og lokaliteter med viktig verdi er i tillegg beskyttet som utvalgt naturtype med egen forskrift. Skråfotobilder fra området viser at vegen og fritidsboligen vil påvirke landskapsverdier negativt. Vi viser i den sammenheng til forskrift om konsekvensutredninger § 10 som sier noe om når et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og det generelle plankravet for slike tiltak jf. plan- og bygningsloven § 12-1.

Vi mener tiltaket med vei og fritidsbolig er av et så stort omfang at det kreves reguleringsplan.

*Klima- og miljøavdelingen vil derfor **fraråde** at det gis dispensasjon som omsøkt og at man stiller krav om reguleringsplan. Vi ber om å bli orientert om vedtak i saken og vil vurdere å påklage et positivt vedtak.*

Vi vil likevel gjøre oppmerksom på at det selv gjennom reguleringsplan vil være vanskelig for klima og miljøavdelingen å akseptere dette konkrete tiltaket.

Reindrift

Ingen merknad.

Trøndelag fylkeskommune:

Vi viser til deres oversendelse datert 16. september 2020.

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for oppføring av fritidsbolig samt framføring av vei til eiendommen 96/47.

Det er avholdt befarings med kommunen og tiltakshaver der plassering av veg ble diskutert. Ny kartoversendelse viser vei lagt i terrenget med minst mulig terrenginnngrep. Veien vil ligge i en lang slukt som strekker seg fra tomt 96/47 til området nordvest for 96/41. Det opplyses at adkomstveien vil bli isådd med gress over grusen, med mål om at veien med tiden vil fremstå som en kjerrevei med vegetasjonsdekke.

Fylkeskommunen har ikke avgjørende merknader til omsøkte tiltak, men vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Nidaros bispedømme:

Saken ble oversendt dit da eiendommen ligger under 300 meter fra Stoksund kirke. De har ikke kommet noen uttalelse.

Kommunens vurderinger

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 ikke søknaden i henhold til kommunedelplanen for Stokksund. Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet for både oppføring av fritidsbolig og bygging av adkomstvei frem til eiendommen. Da eiendommen ble fradelt i 2006 ble det ikke gitt lovnader om veiadkomst frem til eiendommen.

Området består av mye kystlynghei som er sterkt truet og står på rødlisten over naturtyper. Fylkesmannen er veldig opptatt av å bevare kystlyngheien mest mulig og fraråder at kommunen gis positivt vedtak, med bakgrunn i at den er svært truet. Dette ser også saksbehandler etter oppslag i naturbasen.

I tillegg er Åfjord kirkeråd negativ til at det skal gis dispensasjon og tillatelse til ny fritidsbolig og at det ikke blir godkjent vei frem, alternativt må det opparbeides ny parkeringsplass som også kan bli vanskelig med tanke på naturtypen i området.

En dispensasjon vil sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra i vesentlig grad. Ulempene med å gi dispensasjon vurderes som større enn fordelene.

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

Erlend Aune

Avdelingsingeniør

Kopi:

Stian Martinsen Aalberg