



Odd-Petter Hosen AS

7178 STOKKØY

22.10.2020

5058/94/41 - Rammetillatelse og dispensasjon - Ny enebolig - Stokksundveien 1280 - Tone og Torbjørn Humstad

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 94/41	Adresse: Stokksundveien
Ansvarlig søker: Odd-Pette Hosen AS	D.sak: 273/20
Tiltakshaver: Tone og Torbjørn Humstad	Arkivsnummer: 2020/2701
Hjemmelsh.: Tone og Torbjørn Humstad	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 31.07.2020. Søknaden gjelder rammetillatelse for oppføring av bolig nr. 2 på gårdsnummer (gnr.) 94 og bruksnummer (bnr.) 41. Søknaden er sendt på vegne av Tone og Torbjørn Humstad. Dere har søkt om dispensasjon fra kommunedelplan for Stokksund og plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommunedelplan for Stokksund og pbl. § 1-8, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig rammetillatelse for oppføring av bolig nr. 2 på gnr. 94 / bnr. 41 på Revsnes.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Før arbeidene med bygget kan oppstartes må det søkes om igangsettingstillatelse med vedlegg.
- Det må foreligge erklæring om tillatelse til nærføring til nabogrense for oppføring av tiltaket.

Dispensasjonen begrunnes med at en dispensasjon ikke i vesentlig grad vil 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.



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

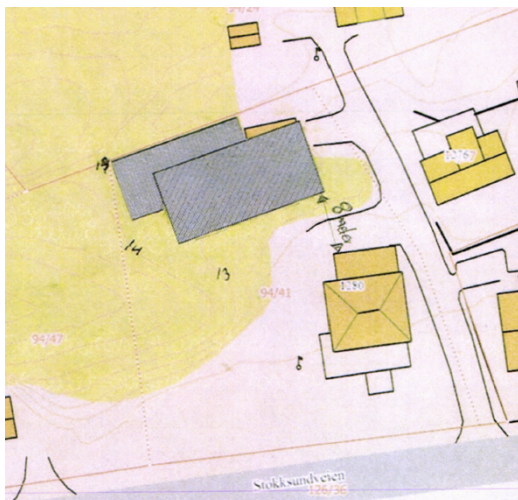
Med igangsettingssøknaden må det leveres erklæring om ansvarsrett for de ulike fagene i henhold til oppdatert gjennomføringsplan.

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

Odd-Petter Hosen AS søker på vegne av Tone og Torbjørn Humstad om rammetillatelse for oppføring av bolig nr. 2 på gnr. 94 / bnr. 41 på Revsnes. Eiendommen er i kommunedelplan for Stokksund avsatt til boligbebyggelse.



Bilde1: Utsnitt av situasjonskart



Bilde2: Fasader

Ny bolig er plassert i nord-vestre del av tomt og oppføres med leilighetsdel i hovedetasje og en underetasje bestående av garasje og boder. Arealet for boligen er ca. 167 m² BYA og ca. 212 m² BRA, fordelt på 71 m² BRA i underetasje og 141 m² i hovedetasje.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Boligen skal tilkobles kommunalt vannverk og kommunalt avløpsnett. Det er ikke søkt om tilknytting kommunalt vannverk og utslippstillatelse ved innsending av rammesøknaden. Det må søkes om tilknytting vann og avløpsnett i forbindelse med igangsettingssøknad.

Ekstern høring

Søknaden 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 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 er det omsøkt oppføring av bolig nr. 2 på eiendommen. Denne skal benyttes som hoved-bolig for tiltakshaver. Eksisterende bolig på eiendommen er oppført i 1953 og trenger betydelig rehabilitering for å tilfredsstille dagens krav.

Eiendommen ligger nært strandsonen og tomte skilles med en bratt fjellskrent mot sjøen. Strandsonen i området er utilgjengelig, og tiltaket vil derfor ikke utfordre bestemmelsen eller forringe muligheten for allmenn ferdsel.

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:

Tone Sørås Humstad

Torbjørn Humstad