



Kjell Morten Sagstad
Sandbrekko 22
5411 Stord

28.04.2021

5058/154/34 - Byggetillatelse og dispensasjon - Oppføring av hagestue - Vassbakkveien 11 - Kjell-Morten Sagstad

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 154/34	Adresse: Vassbakkveien 11
Ansvarlig søker: -	D.sak: 121/21
Tiltakshaver: Kjell-Morten Sagstad	Arkivsaksnummer: 2021/435
Hjemmelshaver: Kjenn-Morten Sagstad m/flere	Saksbehandler: ERLAUN

Åfjord kommune viser til søknaden din som vi mottok 08.02.2021. Søknaden gjelder oppføring av hagestue på gårdsnummer (gnr.) 154 og bruksnummer (bnr.) 34. Du har søkt om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel for Roan kommune og plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 *dele- og byggeforbud* i strandsonen.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl § 1-8, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av hagestue på gnr. 154 / bnr. 34.

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

Oppføringen av hagestuen tilfredsstiller kravet til tiltak uten ansvarsrett, jfr. pbl § 20-4, SAK 10 kap 3 § 3-1.

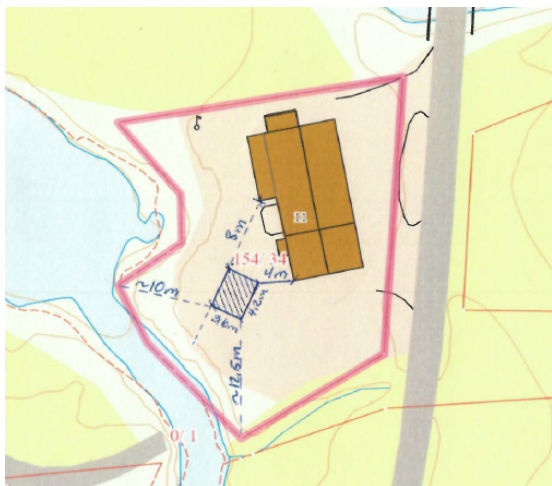
Andre ting dere må ta hensyn til

1. Tiltakshaver skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
2. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.
3. 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.
4. 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.

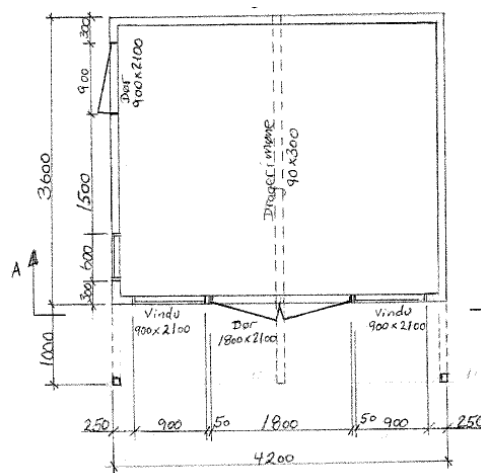
Fakta om saken

Det søkes om oppføring av hagestue på gnr. 154 / bnr. 34 på Straum. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for gamle Roan kommune LNFR-område med generelt dele og byggeforbud. I tillegg ligger byggestedet nært vassdrag. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl § 1-8.

Arealet på hagestuen er oppgitt til å være 15 m² BYA og beregnet til å være 13,5 m² BRA. Plasseres vest for fritidsboligen på eiendommen.



Bilde 1: Situasjonskart



Bilde 2: Plantegning

Tiltakshaver sa tidlig i fra at betongplaten allerede var støpt ved innsending av søknaden. Representanter fra kommunen befarte eiendommen fredag 23.04.2021. Betongplaten ligger på et nivå over resten av plenen og plasseringen anses som grei.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Ikke aktuelt for hagestuen.

Ekstern høring

Søknaden er oversendt til eksterne sektormyndigheter.

Statsforvalteren i Trøndelag: Har ingen avgjørende merknader til tiltaket.

Trøndelag fylkeskommune: Har ingen avgjørende merknader til tiltaket.

NVE: Trekker frem faren for flom og skred. Under befaringen på stedet ser kommunens representanter at bygget blir liggende høyere enn eksisterende bolig med garasjen, og oppå berg. Hagestuen er en enkel konstruksjon og må tilpasses slik at det kan tåle eventuell nivåheving av elva og mindre skred. Kjelleren på boligen vil bli oversvømt før vannet når hagestuen.

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 innenfor område for skred/flom/rasfare/havnivåstigning. Det er registrert aktsomhetsområde for flom i området, samt fare for ras da området ligger under marin grense. Om en tilpasser bygget så vil det kunne stå imot naturpåkjenningene. I tillegg ligger bolig med garasje på en lavere høyde enn det hagestuen er plassert. En anser at området trygt kan bebygges av en liten hagestue.

Vurdering av dispensasjon

Juridisk utgangspunkt:

Tiltak i strid med arealformålet i kommuneplanen kan ikke gjennomføres med mindre det gis dispensasjon fra arealformålet, eventuelt at arealet reguleres. Omsøke tiltak krever en slik behandling. Deler av tiltaket ligger i hundremetersbeltet langs vassdrag og omfattes følgelig av forbudet mot tiltak i hundremetersbeltet langs vassdrag. Før tiltaket kan tillates fordrer det også dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Kommuneplanens arealdel:

Tiltaket krever dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel. LNFR-formålet skal verne om landbruk-, natur- og friluftsområder, samt arealer for reindrift. Det ligger flere underformål under, som skogbruk og vern av kulturmiljø. Hensikten bak formålet er å verne om naturressursene våre og primærnæringene som utnytter seg av disse.

Tiltaket vil i liten grad påvirke landbruksinteressene negativt da dyrket areal ikke er berørt av tiltaket. Hagestuen oppføres på bebygd eiendom som benyttes til fritidsformål. Den omsøkte bygningen vil ikke føre til vesentlig tilsidesettelse av hensynene det søkes om dispensasjon fra, forutsatt at tiltaket gjennomføres med god naturtilpasning.

Plan- og bygningsloven § 1-8

I 100-metersbeltet langs vasdraget skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd. Det er disse hensynene som ikke må bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 annet ledd eller byggegrense mot sjø fastsatt i arealplan, jf. § 19-2 annet ledd.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersonen langs vassdraget, og det kreves derfor en dispensasjon for tiltak i strandsonen. Tiltaket som er å oppføre en mindre hagestue med en enkel konstruksjon vil ikke føre til vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon i fra.

Konklusjon:

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

Erlend Aune
Avdelingsingeniør