



EGGEN ARKITEKTER AS
Havstein Vestre Gård Statsråd Krohgs veg 15E
7021 TRONDHEIM

27.05.2021

5058/59/61 - Rammetillatelse - Nytt verkstedbygg - Sjøveien 4 - Monstad Industriområde - Stjern Entreprenør AS

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 59/61	Adresse: Sjøveien 4
Ansvarlig søker: Eggen Arkitekter AS	D.sak: 154/21
Tiltakshaver: Stjern Entreprenør AS	Arkivsaknummer: 2021/1424
Hjemmelshaver: Monstad AS	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 07.05.2021. Søknaden gjelder søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt verkstedbygg på gårdsnummer (gnr.) 59 og bruksnummer (bnr.) 61. Søknaden er sendt på vegne av Stjern Entreprenør AS. Dere har søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig rammetillatelse for riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt verkstedbygg på gnr. 59 / bnr. 61 som omsøkt.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Før arbeidene kan oppstartes må det søkes om igangsettingstillatelse inkl. vedlegg.

Dispensasjonen begrunnes med at en dispensasjon fra formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ikke tilsidesettes i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulempe.



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. Det vises til gjennomføringsplan versjon 1, datert 07.05.2021.

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 må sende inn oppdaterte dokumenter, tegninger og situasjonsplan. Berører endringen naboer, må ansvarlig søker/tiltakshaver sende ut nytt nabovarsel.

Fakta om saken

Eggen Arkitekter AS søker på vegne av Stjern Entreprenør AS om rammetillatelse for riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt verkstedbygg på gnr. 59 / bnr. 61 på Monstad. Eiendommen er i reguleringsplan for Monstad industriområde, planID 198201 regulert til industri.

Eksisterende stål- og blikkenslagerverksteder og en mindre del av betongstasjonen rives på nytt verksted med kontordel oppføres på samme tomt. Verkstedet skal huse prefabrikasjon av stål- og metallkonstruksjoner og blikkenslagerverksted. Kontordelen skal inneholde kontorer, spiserom og garderobeanlegg for ansatte i produksjonen.

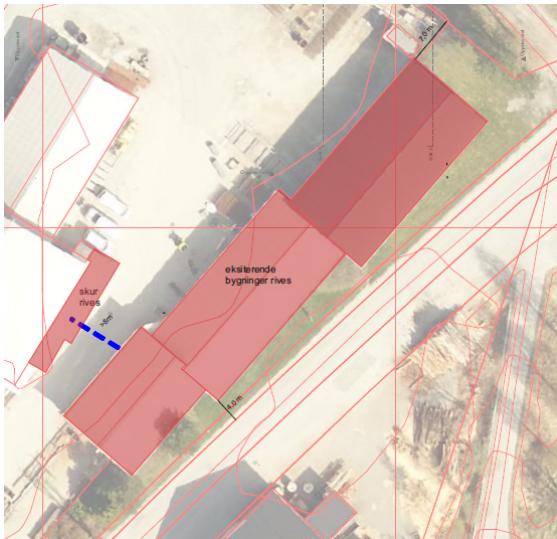
Totalt areal av revet bygg er 1022 m² BYA. Nytt verkstedbygg har et areal 965 m² BYA og 1060 m² BRA. Mønehøyde er oppgitt til 9,95 meter.

I reguleringsplan for Monstad industriområde eller kommuneplan for Åfjord er det ikke angitt bestemmelser for maksimal byggehøyde for byggverk.

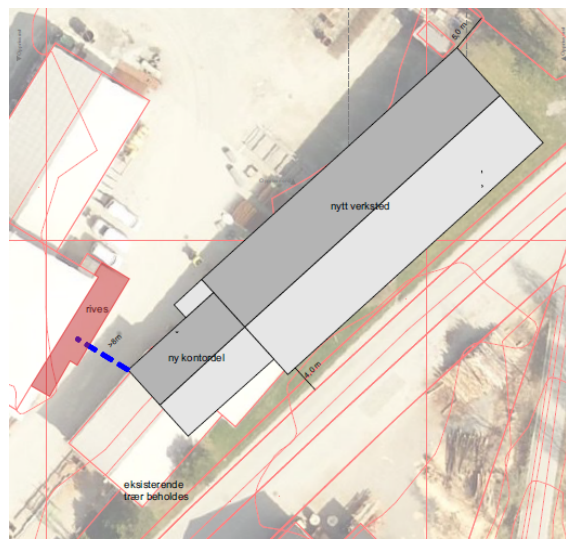
Kravet til maksimal byggehøyde for byggverk er i henhold til plan- og bygningsloven § 29-4, gitt med følgende bestemmelse:

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 for mønehøyde over 9 meter.



Bilde 1: Situasjonsplan bygg som rives



Bilde 2: Situasjonsplan nytt verkstedbygg

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

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), jmfør 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, jmfør lovens § 10.

Tiltaket medfører ikke så stor skade på naturmangfoldet, at tiltakshaveren må betale for å hindre eller begrense skadene, jmfør naturmangfoldloven § 11.

Det vil ikke brukes teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet så mye at det krever særlige tiltak, jmfør 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 dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 for mønehøyde over 9,0 m. Byggets mønehøyde er omsøkt til 9,95 m med bakgrunn i virksomhetens funksjonelle behov for innvendig takhøyde samt ønske om å tilpasse bygget til den øvrige bebyggelsen hvor takvinkel generelt er 20 grader. Nabobygget og det gamle meieribygningen sør for tomten har høyere profiler. Med relativt stor avstand til nabobygninger vil ikke mønehøyden ha vesentlig negativ innvirkning på naboers solforhold eller utsikt.

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:

STJERN ENTREPRENØR AS