



Christian Sæther By
Kråkneset 5 E
7170 Åfjord

13.07.2020

5058/64/79 - Byggetillatelse og dispensasjon - Ny bolig Flatlia- Christian Sæther By

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 64/79	Adresse: Flatlia
Ansvarlig søker: Christian Sæther By	D.sak: 146/20
Tiltakshaver: Christian S. By/Irene Herland	Arkivsaknummer: 2020/1670
Hjemmelsh.: Christian S. By/Irene Herland	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden din som vi mottok 28.04.2020. Søknaden gjelder oppføring av enebolig på gårdsnummer (gnr.) 64 og bruksnummer (bnr.) 79. Du har søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Sanstad gård, planid. 201603.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for tomtas arealformål og utnyttelsesgrad, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av ny enebolig inkludert tilknytning til offentlig vannverk på gnr. 64 / bnr. 79.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Det må være gitt utslippstillatelse som blir gitt i egen tillatelse

Dispensasjonen begrunnes med at verken formålsparagrafen eller hensynet bak bestemmelsen vurderes som vesentlig tilsidesatt.



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. Se tabellen nedenfor.

	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltakskl.	Foretak/firma
SØK	Arkitektur	1	Christian Sæther By
PRO	Byggeteknisk prosjektering	1	Christian Sæther By
PRO/UTF	Betongarbeider	1	Rømby AS
UTF	Tømrerarbeider / våtrom	1	Rune By
PRO/UTF	Grunnarbeider	1	Karlsaune Maskin AS
PRO/UTF	Utv. VA-anlegg	1	Karlsaune Maskin AS
PRO/UTF	Innv. VA-anlegg	1	Rørlegger Rikardsen AS
Kontroll	Våtrom og lufttetthet	1	Fosen utleie, salg og montering AS

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

Christian Sæther By søker om tillatelse til oppføring av enebolig gnr. 64 / bnr. 79 i Flatlia. Tiltaket er regulert i reguleringsplan for Sanstad gård, planid. 201603, avsatt til fritidsformål.

Ny enebolig er omsøkt i 1,5 etasje med sammenbygd garasje. Boligen plasseres sentralt på tomte og har et totalt areal på 312 m² BYA og 379 m² BRA medregnet garasje. Dette gir en utnyttelse på 25%, mens reguleringsplanen har bestemmelse om maks utnyttelse på 20%.

Det er søkt om dispensasjon fra tomtas arealformål og utnyttelsesgrad.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Eiendommen tilknyttes kommunalt vannverk og privat avløpsanlegg. Kommunens driftsavdeling har godkjent tilkobling til kommunalt vannverk, datert 02.07.2020. Det er søkt om utslippstillatelse til felles avløpsanlegg for feltet. Utslippssøknaden blir behandlet i egen sak.

Ekstern høring

Søknaden er oversendt Trøndelag fylkeskommune som i brev datert 28.05.2020 sier følgende:

Vi viser til deres oversendelse datert 26.mai 2020.

Det søkes om dispensasjon fra fritidsformålet i reguleringsplan for Sandstad gård for oppføring av helårsbolig.

Innenfor planen er det avsatt områder for helårsboliger. Vårt faglige råd er at omsøkte bolig styres til området avsatt til formålet. Ut over dette har vi ikke andre merknader, men vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Søknaden er oversendt Fylkesmannen i Trøndelag som i brev datert 22.06.2020 sier følgende:

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse.

Bakgrunn

Det søkes om oppføring av bolig i et område som er regulert for fritidsboliger i reguleringsplan for Sandstad Gård og søknaden er derfor betinget av dispensasjon.

Dispensasjonsvurderingen

Fylkesmannen ønsker innledningsvis å presisere at arealplanlegging i hovedsak skal skje gjennom plan. Gjennom utarbeiding av plan får man gjort en helhetlig vurdering og mulighet til å avsette områder for blant annet fritidsbebyggelse. Dette sikrer i tillegg demokratiske prosesser hvor innbyggere og berørte interesser får uttale seg om hvordan man ønsker at lokalsamfunnet skal utformes.

Dispensasjon er en snever unntaksregel som kun skal benyttes i enkeltstående tilfeller som ikke skaper uheldige presedensvirkninger og vi oppfordrer kommunen til å avklare gjennom plan hvor man ønsker de ulike typer bebyggelse slik at det skaper forutberegnelighet. I tillegg vil informasjonen være lett tilgjengelig for de som har behov for kunnskap om arealplanleggingen i området.

*Klima- og miljøavdelingen viser til at man innenfor samme reguleringsplan har hatt tilsvarende saker tidligere. Det er uheldig at man utreder og planlegger for et formål og så gjennom dispensasjoner endrer formålet til noe annet. Planen viser videre at det finnes ledige tomter innenfor samme reguleringsplan. Vi vil gi **faglig råd** om å gjennomføre en reguleringsendring hvis kommunen ønsker å legge til rette for boliger i dette området. Evt. bør kommunen vise til de ledige boligtomtene som finnes i kommunen for øvrig.*

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 dispensasjon for oppføring av bolig på tomt regulert til fritidsformål samt utnyttelse av tomtas bebygde areal. Kommunen vurderer det som positivt at det etableres fast bosettingen også utenfor de mest sentrumsnære områdene i kommunen. Eiendommen er utbygd med fullverdig infrastruktur som tilfredsstillende kravet til boligformål, samt at det i umiddelbar nærhet også er andre boligeiendommer.

Tomtas utnyttelse er overskredet med 5%, som utgjør ca. 66 m² BYA. Boligen er oppført med alle primærrom på grunnplan og er sammenbygd med garasje. Boligens ytre ramme er ut over størrelse, innenfor reguleringsbestemmelsene og bygget ligger innenfor tomtas byggegrense.

Søknaden er oversendt Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune som i sine uttalelser ikke har vesentlige merknader ut over faglig råd om reguleringsendring for å legge til rette for boliger i området.

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

Bjørn Murvold (e.f.)
Avdelingsingeniør

Kopi:

KARLSAUNE MASKIN AS

RØMBY AS

RØRLEGGER RIKARDBSEN AS

BY RUNE

FOSEN UMLEIE, SALG OG MONTERING AS