



SYSTEMBYGG AS
Yrjars gate 24
7130 BREKSTAD

23.07.2020

5058/21/42 - Byggetillatelse og dispensasjon - Oppføring av bolig på Stjern - Stordalsveien 1771 - Thomas B. Forfot og Gro-Anita Salbuviik

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 21/42	Adresse: Stordalsveien 1771
Ansvarlig søker: Systembygg AS	D.sak: 160/20
Tiltakshaver: Thomas B. Forfot og Gro-Anita Salbuviik	Arkivsaknummer: 2020/2124
Hjemmelshaver: Thomas B. Forfot	Saksbehandler: ERLAUN

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 08.06.2020. Søknaden gjelder oppføring av bolig på gårdsnummer (gnr.) 21 og bruksnummer (bnr.) 42. Søknaden er sendt på vegne av Thomas B. Forfot og Gro-Anita Salbuviik. Dere har søkt om dispensasjon fra arealformålet (LNFR-område) i kommuneplanens arealdel for Åfjord.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av bolig på gnr. 21 / bnr. 42. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Dispensasjonen begrunnes med at eiendommen er fradelt til boligformål, samt at det sto en gammel bolig på samme plass tidligere. Allmenne eller miljømessige interesser berøres ikke av tiltaket.

- Det må være gitt utslippstillatelse. Søknad om utslipp behandles i eget saksfremlegg.

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	Tiltaksklasse	Foretak/firma
SØK (søker)	Ansvarlig søker	1	Systembygg AS
PRO (prosjekterende)	Alle fag i tiltaket	1	Systembygg AS
PRO (prosjekterende)	Utvendig avløp	1	Einar Haugsnes AS
UTF (utførende)	Alle fag i tiltaket	1	Systembygg AS
UTF (utførende)	Utvendig avløp	1	Einar Haugsnes AS
Kontroll	Uavhengig kontroll	1	Gjøvaag AS

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

Systembygg AS søker på vegne av Thomas B. Forfot og Gro-Anita Salbuviik om oppføring av bolig på gnr. 21 / bnr. 42 på Stjern. Tiltaket er i kommuneplanens arealdel for Åfjord avsatt til LNFR-område med dele- og byggeforbud og det er søkt om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel for Åfjord. Eiendommen ble i planutvalget i sak 6/20 vedtatt fradelt til boligformål.

Den nye boligen blir tilnærmet plassert på samme plass som gammel bolig sto. Den gamle boligen ble revet en gang mellom mai 2017 og juni 2019 etter uvær. Arealet i det nye huset er 102 m² (BYA) og 172 m² (BRA) og oppføres i to etasjer.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Eiendommen har privat vann. Det er søkt om etablering av nytt avløpsanlegg for eiendommen som blir behandlet i eget vedtak.

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), 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 skal boligen erstatte gammel bolig som er revet etter at den ble ødelagt i uvær. Boligen plasseres på så og si samme plass som gammel plassering var og allmenne interesser

berøres ikke av tiltaket. Det er positivt for grenda Stjern at det er noen som ønsker å oppføre bolig og bosettes seg der. Eiendommen ble fradelte til formål bolig.

Dyre- og plantelivet berøres ikke av tiltaket da det ikke er registret viktige arter 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 ulemper.

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

Erlend Aune (e.f)
Avdelingsingeniør

Kopi:

EINAR HAUGSNES AS

GJØVAAG AS

Thomas Bårdli Forfot

Gro-Anita Salbuviik