



Edgar Sumstad
Kråkfjordveien 29
7180 Roan

21.09.2020

5058/172/1 - Byggetillatelse og dispensasjon - Oppføring av bolig nr. 2 på eiendommen - Kråkfjordveien - Edgar Sumstad

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 172/1	Adresse: Kråkfjordveien
Ansvarlig søker: Edgar Sumstad	D.sak: 234/20
Tiltakshaver: Edgar Sumstad	Arkivsaknummer: 2020/1781
Hjemmelshaver: Edgar Sumstad	Saksbehandler: ERLAUN

Åfjord kommune viser til søknaden din som vi mottok 11.05.2020. Søknaden gjelder oppføring av bolig nr. 2 på gårdsnummer (gnr.) 172 og bruksnummer (bnr.) 1. Du har søkt om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel for gamle Roan kommune.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel for gamle Roan kommune slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av bolig nr. 2 inkludert tilknytning til offentlig vannnett på gnr. 172 / bnr. 1 i Kråkfjorden.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Ansvarlig foretak må erklære ansvarsrett for **funksjonene søker, prosjekterende og utførende, tilknyttet bygningstekniske arbeider** (Tømrer- og betongarbeider). For mer beskrivelse av ansvarsrett, se afjord.kommune.no.
- Ansvarlig foretak må erklære ansvarsrett for **funksjonene søker, prosjekterende og utførende, tilknyttet innvendig VVS-arbeider**. For mer beskrivelse av ansvarsrett, se afjord.kommune.no.
- Ansvarlig foretak må erklære ansvarsrett for **funksjonen avhengig kontroll, tilknyttet lufttetthet og våtrom**. For mer beskrivelse av ansvarsrett, se afjord.kommune.no.
- Det må være gitt utslippstillatelse som behandles separat i eget vedtak.



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

Edgar Sumstad gis ansvarsrett som selvbygger i henhold til søknad om personlig ansvarsrett datert 02.6.2020. Han søker om ansvarsrett for søkefunksjonen.

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for ulike fagområder. Se tabellen nedenfor.

	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaksklasse	Foretak/firma
PRO (prosjekterende)	Grunnarbeider og utvendig VA-arbeider	1	Amundal Maskin AS
UTF (utførende)	Grunnarbeider og utvendig VA-arbeider	1	Amundal Maskin AS

Restene av ansvarsområdene er ikke avklart og foretak må erklære ansvarsrett før arbeidene oppstartes. Erklæring om ansvarsrett sendes ansvarlig søker med kopi til byggesaksavdelingen i kommunen.

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/tiltakshaver 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.

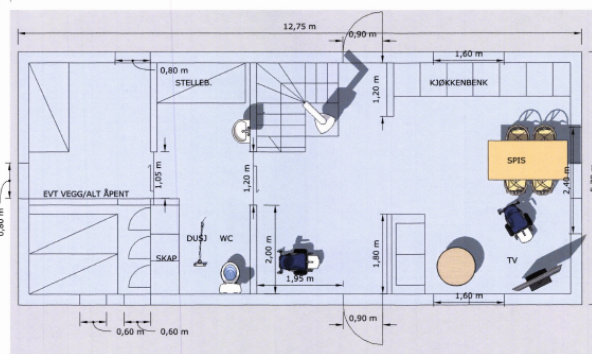
Fakta om saken

Edgar Sumstad søker om oppføring av bolig nr 2 på gnr. 172 / bnr. 1 i Kråkfjorden. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-område. Byggeområdet ligger utenfor byggeforbudet i strandsonen.

Boligen plasseres sør i gårdstunet og oppføres i 2 etasjer. Arealet på boligen er 73 m² (BYA) Og 98 m² (BRA). Det er behov for et tilrettelagt bygg på gården da trønderlåna ikke er universelt utformet. Første etasje er universelt utformet og tilpasset for at folk med funksjonsnedsetting kan benytte etasjen.



Bilde 1: Utsnitt av situasjonskartet



Bilde 2: Plantegning 1. etg.

Søknaden har vært oversendt til landbrukskontoret i Åfjord for behandling etter Jordloven. De fattet delegert vedtak den 21.09.2020. Følgende vedtak ble fattet:

Behandling etter Jordloven.

Saken gjelder omdisponering av under 0,5 daa dyrkamark og innmarksbeite på gnr 172 bnr 1. Formålet er oppsett av handikaptilpasset bolighus. Det vises til dokumenter i saken. Fylkesmannen landbruksavdeling har levert høringsvar og har ingen avgjørende innvendinger i saken, begrunnet i at boligen skal tilhøre gården og den spesielle situasjonen rundt behovet.

Jordloven sier følgende om bruk av dyrka og dyrkbar jord:

§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord

Dyrka jord må ikke brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vike. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja. Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

Vurdering:

Omdisponeringa forventer ikkje å gi nevneverdige drifts- eller miljøulempar for landbruket i området. Det er planlagt et tradisjonelt bygg som vil passe inn i kulturlandskapet. Tilrettelagte boliger som gir mennesker med funksjonshemming økt livskvalitet ansees som samfunnsgagnlig. En samlet vurdering tilsier at jordbruksinteressene bør vike.

Vedtak; Med hjemmel i Jordlovens §9 gis det tillatelse til omdisponering av inntil 250m² dyrka mark og 100m² innmarksbeite på eiendommen gnr 172 bnr1. Det settes som vilkår at kun nødvendig areal i forbindelse med oppsett av hus berøres.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Den nye boligen tilkobles kommunalt vannverk. Kommunens driftsavdeling har den 04.09.2020 godkjent tilkoblingen. Avløpet settes til eksisterende anlegg, men det må settes ned en ny tank på boligen. Utslippstillatelse og byggetillatelse VA-anlegget behandles i eget vedtak.

Ekstern høring

Saken har vært oversendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune. Ingen av høringspartene har avgjørende innvendinger til tiltaket.

Fylkesmannen i Trøndelag er skeptisk til omdisponering og nedbygging av innmarksbeite og fulldyrket jord.

Trøndelag fylkeskommune minner om aktsomhetsplikten etter kulturminneloven § 8.

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. I området der boligen plasseres er det registrert utløpsområde for snøskred. Området har vært bebodd i lang tid og saksbehandler er ikke kjent med at det har vært skredhendelser som har gjort skade på dyr, mennesker eller bygg. Området i fjellsiden er bevokst med tett skog som vil dempe et eventuelt skred.

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 bolig når det er besøk på gården, samt at bygget vurderes brukt i forbindelse med utleie og turisme på gården. Boligen plasseres i ytterkant av gårdstunet, og vil ikke være til hinder for allmenne interesser i området. I utgangspunktet ønsker søker å bygge om et eksisterende bygg på gården som har vært brukt som Mastu, men etter en vurdering ble den søknaden trukket og ny bolig ble omsøkt.

Etter oppslag i kart og databaser finner ikke saksbehandler registreringer av viktige dyre- eller plantearter. Landbruksavdelingen har omdisponert området der boligen plasseres.

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

Kopi:

AMUNDAL MASKIN AS

ROAN BYGG AS