

Klage på vedtak 5058/ 96/47 – Avslag – Oppføring av hytte – Halen – Stokksund – Stian Aalberg

Trondheim 12.11.2020

I tilsvaer fra Åfjord kommune av dato 22.10.2020 har vi fått avslag på oppføring av fritidsbolig og adkomstvei på gnr 96 / bnr 47. Vi vil med dette komme med våre argumenter i saksutredningene som er omtalt, og ønsker at kommunen gjør en ny vurdering i lys av dette.

Bakgrunn

Vår tomt ble fradelte i 2006 under en befarings med representant fra Åfjord kommune med tanke på fremtidig hyttebygging. Det ble i denne prosessen hensyntatt av kommunen at tomten skulle innfri gjeldende krav, blant annet avstand på 100 meter fra sjøen. (Gbn 96/47 ligger 102 meter fra sjøen). Tomten lå tidligere i Kjerkvika og fradelingen ble gjort med tanke om at tomten skulle bebygges.

Den opprinnelige tomten gbn 96/22 lå svært ulendt til og i umiddelbar nærhet til sjøen og ville sannsynligvis ikke blitt godkjent for bygging. Flytting ble gjort av kommunen selv og vi har etter dette naturligvis gått ut i fra at en byggesøknad for hytte ikke skulle by på problemer.

Hyttetomten ligger i et område som kalles «Halen» og det har i senere tid blitt satt opp to fritidsboliger i området. Tomt med gbn 96/38 ble bygget i 2006 og det er fra denne eiendommen vår tomt har tenkt å koble seg til vannforsyning. I terrenget nedenfor gbn 96/38 ble det i 2017 gravd ned en septiktank dimensjonert for å deles mellom vår hytte og hytte med gbn 96/43. Denne tomten ble samme år bebygd etter godkjent søknad til Åfjord kommune og sto ferdig på nyåret i 2018. Med tanke på vann og avløp har vi tatt en betydelig kostnad av dette i forkant til gbn 96/43 i god tro om at også vår tomt skulle bli godkjent for bygging.

Vi er derfor svært overrasket over at vår søknad ikke godkjennes og at flere av argumentene som benyttes for å underbygge avslaget er helt nye for oss. Vi synes det er naturlig at det vises til tidligere praksis i byggesøknader på «Halen».

Merknad fra Åfjord Kirkelig Fellesråd

I tilsvaer fra kirken står det at de ikke ønsker å tillate bygging av fritidsbolig så lenge det ikke bygges adkomstvei til eiendommen, alternativt at det bygges en større parkeringsplass. Det faktum at det er parkeringsutfordringer ved kirken er kjent for oss, og det er også derfor vi søkte om adkomstvei for å kunne parkere foran egen hytte. Dette har vi omtalt i den opprinnelige søknaden.

Det oppleves som urettferdig at vi skal få et negativt utfall av vår byggesøknad med bakgrunn i et allerede eksisterende problem. Vi forstår derimot argumentasjonen, og det må vurderes som en mulighet å tilordne en større parkering ved kirken dersom søknad om adkomstvei avslås.

Uttalelse fra fagavdelingene

- Landbruk

Fagavdelingen for landbruk nevner at området helt i øst mot kirken er registrert som innmarksbeite. Vi er ikke kjent med at det har vært beite her de siste 40-50 år. Vi finner derfor dette argumentet lite relevant i dagens situasjon og dette ble heller ikke nevnt når tomt med gbn 96/43 ble bebygd.

Det er derimot kjent at mangelen på beiting i Norge generelt er en stor trussel for kulturlandskapet. I den forbindelse har vi sett på muligheten for å leie/lease geiter som er godt egent for å hindre gjenskogning og som vil ha positive virkninger på kulturlandskapet og kystlyngheien forøvrig. Miljødirektoratet opplyser at beiting av områder er kritisk for vegetasjonen da det ikke lenger er like aktuelt med brenning av områder. Å ha geiter på beite vil la seg gjøre uten å sette opp fysiske gjerder og kan reguleres med et GPS-styrt halsbånd, og dette er noe vi er villige til å gjøre i samarbeid med grunneier for fremtiden.

- Klima og miljø

Avdelingen for klima og miljø omtaler at det finnes vegetasjon av typen Kystlynghei i område som står på rødlisten over truede vegetasjonstyper. Vi har vært i kontakt med Thomas Aarskog ved Klima- og Miljø avdelingen i Fylket, og fikk opplyst at flyfotoene de har vurdert ut ifra stammer fra 2010. «Halen» er svært endret siden den tid og graden av gjenskogning er påfallende stor. Dette er en vurdering som deles av grunneier Stein Refsnes som kjenner området svært godt.

Den største trusselen for bevaring av Kystlynghei er spredning av skog, tilplanting og mangel av beite fra dyr. Videre preges vegetasjonen i områder med kystlynghei av treløs vegetasjon. (Kilde: Miljødirektoratet.)

Som det fremkommer fra bildene under er «Halen» i ferd med å bli gjengrodd da det ikke er daglig drift med dyr eller skogning av området. Bildene under viser at aktuell tomt som er skoget i høst (i perioden august-oktober) og man ser tydelig i bakgrunnen hvordan tomten var før vi utførte dette arbeidet.



Bilde 1a og 1b: *Tomt etter skogning*



Bilde 2: *Tomt før skogning*

Vi har i samråd med grunneier blitt enig om at området bør skoges jevnlig med tanke på å unngå gjengroing og samtidig kan forsyne med ved til eget bruk. Vår jevnlige tilstedeværelse på «Halen» vil derfor medføre at skogen holdes nede til et nivå som vil slå positivt ut for kystlyngheien i området. En eventuell vei ut dit vil også gjøre det enklere for grunneier å holde skogningen vedlike i området for øvrig. (Viser til tidligere innsendt godkjennelse for anleggelse av adkomstvei fra grunneier Stein Refsnes). Vi mener at det må befares på området for å se om den truede arten er å finne på oppmålt tomt eller i strekningen hvor det er tenkt adkomstvei. Vi går ut i fra at denne ikke er å finne på tomte da dette ikke har vært et tema på fradeling av denne.

Redegjørelse av tenkt adkomstvei

Vi har gjort en befaring av område og trasé sammen med entreprenør Tore Løkke AS med tanke på å få til en adkomstvei med minst mulig inngripen i naturen. Den er tenkt å gå over en allerede eksisterende sti og det er ikke aktuelt med graving eller sprengning av området for å anlegge veien. Fra området kirken til tomt gbn 96/43 er avstanden 110 meter, derfra videre vestover til tomt gbn 96/47 er avstanden omtrent den samme. Vi har målt opp en total lengde på ca. 230 meter for adkomstveien det er søkt om. Bildet under viser deler av tenkt adkomstvei. Tenkt adkomstvei og utforming av bygg på tomten har blitt vist til to representanter i Åfjord kommune den 01.10.2020. Vi fikk da positiv tilbakemelding på at våre planer av adkomstvei ikke vil gjøre for store miljøinngrep, og at planen virket gjennomtenkt med tanke på at den skulle gjøre minst mulig avtrykk i terrenget. Vi ble først kjent med truet kystlynghei etter vi mottok vedtak fra kommunen og har etter dette tatt ny befaring. Slik vi ser det vil veien kun gå over et lite område med lyng. Det er en strekning på ca. 28

meter mellom eksisterende hytte 96/43 og et myrområde. Herfra vil adkomsten gå i en slukt vestover til tomt 96/47. (Se bilde 5).



3a:



3b:



4:



5:



6:



7:



8:

Bilde 3a og 3b: Nåværende trasé fra kirka mot gbn 96/43

Bilde 4: Tenkt adkomstvei fra gbn 96/47 retning øst

Bilde 5: Tenkt adkomstvei i slukt i myrterreng mot 96/43

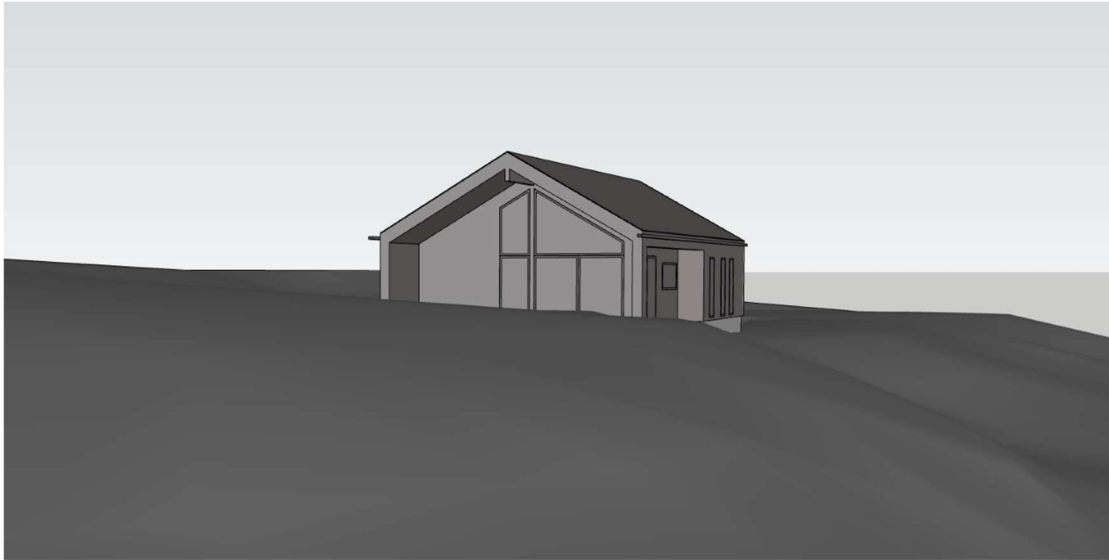
Bilde 6: Tenkt adkomstvei over myrområde mot 96/43

Bilde 7: Viser adkomstvei i retning øst forbi hytte med gbn 96/43 i bildet

Bilde 8: Nåværende trasé som viser en oppmålt bredde på 2,5 meter med tau

Fakta om budsjettert hytte

Byggesett leveres av Neo Hytter AS, og de har bistått oss med illustrasjoner for å vise hytta i terrenget. Illustrasjonene er tegnet ut fra en terrengprofil på 100x60 meter, og viser nærliggende terreng rundt tomten.



Bilde 9: Illustrasjon av hytta i terrenget sett fra vest



Bilde 10: Illustrasjon av hytta liggende i terrenget sett fra sør og sjøen

Vi har under hele prosessen vært svært bevisst på at vi ønsker å avlegge et så lite terrengavtrykk som mulig og at vi ønsker ei hytte som felles naturlig inn i terrenget. Hyttemodellen er rektangulær og har en lav profil som vil sørge for at den glir godt inn i terrenget. Tomten er tenkt planert av Tore Løkke AS slik at høyden av hytta blir så lav som mulig.

Materialet er tenkt levert fra XL Bygg Bjørnør og treverket er av typen malmfuru. Denne tresorten er ubehandlet og vil forvitres slik at den vil fremstå med en grålig farge med tiden som vil skli godt inn i terrenget rundt tomten som består av mye berg. Viser for øvrig til bilder på www.neohytter.no



Avslutning

Vi håper at vår klage er informativ og opplysende for saksbehandlere av byggesøknaden, og at saksutredningene blir vurdert på ny i lys av dette. Vi har helt siden fradelingen i 2006 hatt en gjennomtenkt prosess med tanke på hyttebyggingen. Vi må også nevne at vi i denne perioden har hatt betydelige kostnader knyttet til fradeling, saksbehandling, vann- og avløp og egeninnsats med skogning mm. Vi stiller oss spørrende til at Åfjord kommune har fradelt en tomt i 2006 som de ikke vil gi byggetillatelse på, og om argumentasjonen som er benyttet i avslaget knytter seg til oppsett av hytte eller adkomstvei. Det er flere argumenter som taler for / imot adkomstvei og vi ber om at når saken vurderes på nytt om det kan gis igangsettelsestillatelse på oppsett av hytte i påvente av avklaring av adkomstvei. Det er allerede undersøkt og bekreftet at helikopterløft av byggesett lar seg gjøre dersom adkomstvei blir avslått.

Vi stiller gjerne til et møte for å oppklare eventuelle uklarheter eller diskutere løsninger med bakgrunn i de utfordringene som belyses i vedtaket. Dersom ny befaring er ønskelig kan vi stille på kort varsel.

Vi ber herved om en ny vurdering av vår søknad og håper på positivt utfall.

Mvh Stian og Anniken Aalberg