



SELBUHUS INDUSTRIER AS
Selbuvegen 817
7580 SELBU

05.01.2021

5058/65/1 - Byggetillatelse og dispensasjon pbl § 1-8 - Ny enebolig m/carport - Selnesveien 1293 - Jørn Otto Flenstad

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 65/1	Adresse: Selnesveien 1293
Ansvarlig søker: Selbuhus Industrier AS	D.sak: 3/21
Tiltakshaver: Jørn Flenstad	Arkivsaknummer: 2020/4043
Hjemmelshaver: Jørn Flenstad	Saksbehandler: ERLAUN

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 09.12.2020. Søknaden gjelder oppføring av ny bolig på gårdsnummer (gnr.) 65 og bruksnummer (bnr.) 1. Søknaden er sendt på vegne av Jørn Flenstad. Dere har søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra plan- og bygningsloven, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av ny bolig med carport på gnr. 65 / bnr. 12.

Dispensasjonen begrunnes med at ny bolig erstatter eksisterende bolig som er godkjent revet, samt at en dispensasjon ikke vil tilsidesette formålsparagrafen i plan- og bygningsloven i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulempene. Allmenne- og miljømessige interesser vil ikke være berørt av tiltaket.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Det må være gitt utslippstillatelse som behandles separat.

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

Jørn Flenstad gis ansvarsrett som selvbygger for ansvarsoppgaver i henhold til gjennomføringsplan versjon 1, mottatt med søknaden den 09.12.2020.

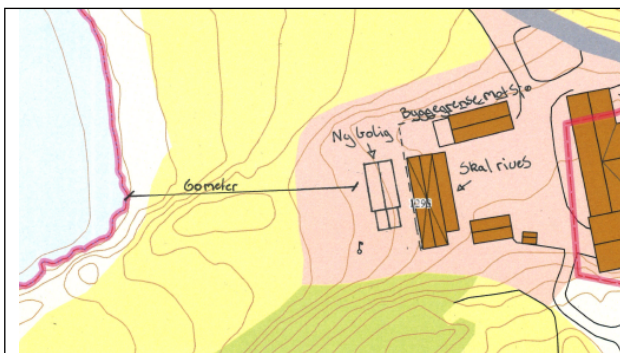
Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for ulike fagområder i henhold til gjennomføringsplan versjon 1, mottatt med søknaden den 09.12.2020.

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

Selbuhus industrier AS søker på vegne av Jørn Flenstad om oppføring av bolig på gnr. 65 / bnr. 1, Øyan i Selnesveien 1293. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-område og da dette blir våningshuset på eiendommen er søknaden i henhold til overordnet plan. Eksisterende bolig ble godkjent revet i 2019 i D.sak 157/19, og rives etter at ny bolig er oppført.



Bilde 1: Utsnitt fra situasjonskart



Bilde 2: Illustrasjon fasade øst

Den nye boligen erstatter dagens bolig, og blir plassert noen meter lengre vest. Dette vil si at avstanden til sjø blir rundt 60 meter og det er søkt om dispensasjon fra pbl § 1-8. I tillegg til søknad om ny bolig er det søkt om utslippstillatelse i utslippsmodulen som driftes av Volue Environment AS (gamle Powel AS). Dispensasjonen som er gitt i vedtaket gjelder også avløpsanlegget.

Arealet på den nye boligen er oppgitt til å være 178 m² (BYA) og totalt inkl. carport og åpne arealer 327,1 m² (BRA). Bygget oppføres i to etasjer med en underetasje.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Den nye boligen erstatter eksisterende bolig på eiendommen som det er gitt rivetillatelse for. Ny bolig blir koblet til kommunalt vann gjennom vanntilkoblingen til eksisterende bolig.

Dispensasjon for etablering av avløpsanlegget er gitt gjennom dispensasjonsbehandlingen i byggetillatelsen for bolighuset.

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

Juridisk utgangspunkt:

Tiltak i strid med arealformålet i kommuneplanen kan ikke gjennomføres med mindre det gis dispensasjon fra arealformålet, eventuelt at arealet reguleres. Omsøke tiltak krever ikke dispensasjon fra plan da søknaden er i henhold til plan. Tiltaket ligger i hundremetersbeltet langs sjø og omfattes følgelig av forbudet mot tiltak i hundremetersbeltet langs sjø. Før tiltaket kan tillates fordrer det også dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Kommuneplanens arealdel:

Tiltaket krever dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel. LNFR-formålet skal verne om landbruk-, natur- og friluftsarealer, samt arealer for reindrift. Det ligger flere underformål under, som skogbruk og vern av kulturmiljø. Hensikten bak formålet er å verne om naturressursene våre og primærnæringene som utnytter seg av disse.

Bygningen er å regne som det nye våningshuset på gården og er i henhold til kommuneplanens arealdel. En dispensasjon fra kommuneplanens arealdel er ikke nødvendig.

Plan- og bygningsloven § 1-8

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd. Det er disse hensynene som ikke må bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 annet ledd eller byggegrense mot sjø fastsatt i arealplan, jf. § 19-2 annet ledd.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersonen langs sjø, og det kreves derfor en dispensasjon for tiltak i strandsonen. Eksisterende våningshus er godkjent revet og vil bli revet når det nye våningshuset er oppført. Antall bygg endres derfor ikke på gården. Bygget blir fortsatt liggende innenfor området som er å betegne som en del av gårdstunet. Det nye bygget kommer noe nærmere sjø enn eksisterende bygg, men allikevel er bygget plassert så nært dagens bygg som mulig med tanke på brannkrav til andre bygg på eiendommen.

Konklusjon:

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:

Jørn Otto Flenstad

Torgeir Kverndal Flenstad

Lisbeth Malmedal Botnan

EINAR HAUGSNES AS

SELBUHUS RØRLEGGERSERVICE AS

FLEXIT AS

INGENIØRFIRMA LAUGTUG AS

Odd-Petter Hosen AS