



FOSEN FJORDHOTELL AS
Nedre Årnes 5
7170 ÅFJORD

18.02.2021

5058/58/84 - Tillatelse - Midlertidige hotellbrakker - Fosen fjordhotell

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 58/84	Adresse: Nedre Årnes 5
Ansvarlig søker: Fosen Fjordhotell	D.sak: 42/21
Tiltakshaver: Fosen Fjordhotell	Arkivsaknummer: 2020/3656
Hjemmelshaver: Åfjord kommune	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 05.11.2020. Søknaden gjelder oppføring av midlertidige brakker på gårdsnummer (gnr.) 58 og bruksnummer (bnr.) 84. Dere har søkt om dispensasjon fra plankravet i reguleringsplan for Tangen-Melan og fra plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra reguleringsplan for Tangen-Melan og pbl § 1-8. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av 10 stk midlertidig brakker i 2 etasjer inkludert tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett på gnr. 58 / bnr. 84.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tillatelsen gis med en tidsbegrensning på to (2) år, fra 01.03.2021.

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

Oppføringen av midlertidige brakker inntil to år tilfredsstiller kravet til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jfr. pbl § 20-4, bokstav c).

Det foreligger erklæring om ansvarsrett fra Einar Haugsnes AS for tilknytning kommunalt vann- og avløpsnett.

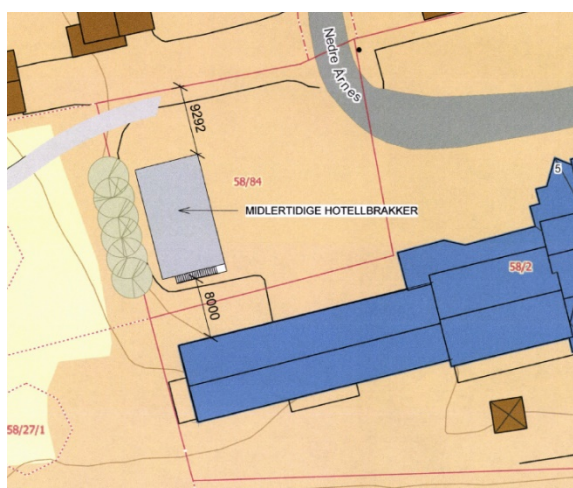
Andre ting dere må ta hensyn til

1. Tiltakshaver 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.

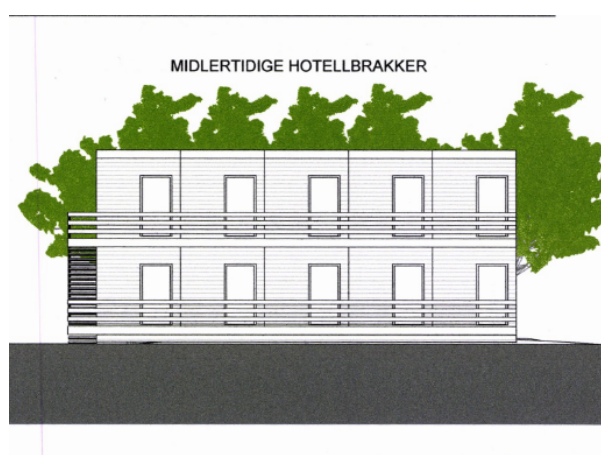
Fakta om saken

Fosen Fjordhotell søker om tillatelse til oppføring av midlertidige brakker for på gnr. 58 / bnr. 84 på Nedre Årnes. Eiendommen er i reguleringsplan for Tangen-Melan, planID 201902, avsatt til samferdselsanlegg. Det er søkt om dispensasjon fra planstatus i reguleringsplanen.

Fosen Fjordhotell er under rehabilitering, og med forestående oppussing av hotellrom vil det være behov for midlertidig hotellrom. Det søkes derfor om oppføring av 10 midlertidige brakker i to etasjer som skal benyttes til hotellrom. Rom under oppussing inne på hotellet vil være blokkert for utleie samt redusert bruk gang- og fellesarealer. Det er forutsatt fra tiltakshaver at brakkene ikke skal stå lengere enn behovet tilsier, og maksimalt to år.



Bilde 1: Utsnitt av situasjonskart



Bilde 2 : Fasade mot øst

Nabovarsel

Det er utstedt nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Det er innkommet nabomerknad fra en beboer i Årnesgården, datert 03.11.2020 som sier følgende:

Viser til sak fra Fosen Fjordhotell angående nabovarsel om oppsetting av brakker. 10 stk oppsatt i 2 etg., 5 brakker pr. etg.

Vi går i mot all fortetting mot elva, sjøområdet og grøntarealet.

- 1. Grøntarealet som er det eneste fellesarealet for området nedre Årnes blir okkupert av midlertidig bosetting.*
- 2. Parkering for besøkende til Årnesgården og besøkende til hotellet blir ytterligere forverret.*
- 3. Utsikten til alle beboere i 2. etg og delvis i 3. etg på Årnesgården blir fratatt utsikten mot elva og sjøen. Det forringer trivsel og bomiljø sterkt, samt forringe evt. salgsverdi ved salg.*

Kommunens kommentar til nabomerknad:

Pkt.1: Brakkene plasseres kommunal eiendom i vestre del av parkeringsarealet / grusarealet og vil ikke beslaglegge noe av grøntarealet mot elva.

Pkt. 2: Brakkene vil beslaglegge noe av parkeringsarealet, men parkeringssituasjonen på området er til daglig ikke vesentlig belastet. Ved større arrangementer på hotellet vil parkeringsplassen kunne være fullparkert, men dette vil være i korte perioder og anses ikke som noe stort problem. Alt parkeringsareal mellom Fosen Fjordhotell og Årnesgården er hotellets eiendom gjennom Mora Invest AS.

Pkt. 3: Utsikten for enkelte beboere i Årnesgården vil selvsagt bli påvirket negativt av brakkene. Men det er forutsatt at brakkene skal stå så kort tid som mulig, og vil bli fjernet så fort hotellrommene er ferdig oppusset. Det er søkt om en midlertidig tillatelse og den vil ha en tidsbegrensning på maksimalt to år.

Vann og avløp

Kommunens driftsavdeling har godkjent tilkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg, datert 30.11.2020.

Vannavgiften blir beregnet automatisk 6 måneder etter dato for byggetillatelse. Hvis byggingen ikke er blitt oppstartet innen den tid må det søkes om utsettelse. Blir vann og avløp koblet til før det har gått 6 måneder, må ansvarlig VVS-entreprenør varsle kommunen.

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.

Juridisk utgangspunkt:

Tiltak i strid med planstatus i reguleringsplanen og kan ikke gjennomføres med mindre det gis dispensasjon fra planstatus i reguleringsplanen. Tiltaket krever en slik behandling.

Byggeforbudet i hundremetersbeltet langs sjø/vassdrag er ikke opphevet i reguleringsplanen og tiltaket omfattes følgelig av forbudet mot tiltak i hundremetersbeltet langs sjø. Før tiltaket kan tillates fordrer det også dispensasjon fra denne bestemmelsen.

I dette tilfellet er det søkt om dispensasjon for oppføring av brakker på regulert samferdselsanlegg / parkeringsareal. Brakkene oppføres midlertidig og vil stå i en tidsbegrenset periode, og det vurderes derfor at tiltaket ikke vil utfordre gjeldende planstatus i vesentlig grad. Kommunen/byggesaksavdelingen kan ikke se at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

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 vil ikke føre til vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Tiltaket er midlertidig og kommer ikke nærmere sjø enn andre bygg i området, og vil ikke hindre eller berøre allmenn ferdsel i strandsonen.

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

Bjørn Murvold
Avdelingsingeniør

Kopi:

EINAR HAUGSNES AS

Anna Kristine Tinnen