



FOSEN-HYTTA AS
Sjøvegen 10
7170 ÅFJORD

15.04.2021

5058/94/98 - Byggetillatelse og dispensasjon - Oppføring av garasje - Stokksundveien 1266 - Arve Guttelvik

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 94/98	Adresse: Stokksundveien
Ansvarlig søker: Fosen-Hytta AS	D.sak: 101/21
Tiltakshaver: Arve Guttelvik	Arkivsaknummer: 2020/3782
Hjemmelshaver: Harald Andreas Normann	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 16.11.2020. Søknaden gjelder oppføring av garasje på gårdsnummer (gnr.) 94 og bruksnummer (bnr.) 98. Søknaden er sendt på vegne av Arve Guttelvik. Dere har søkt om dispensasjon fra kommunedelplanens arealdel.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommunedelplanens arealdel, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av garasje på gnr. 94 / bnr. 98 som omsøkt.

En dispensasjon vil ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, og bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

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

Tiltaket tilfredsstiller kravet til tiltak uten ansvarsrett, jfr. pbl. § 20-4, SAK 10 kap. 3 § 3-1

Andre ting dere må ta hensyn til

1. Ansvarlig søker 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.

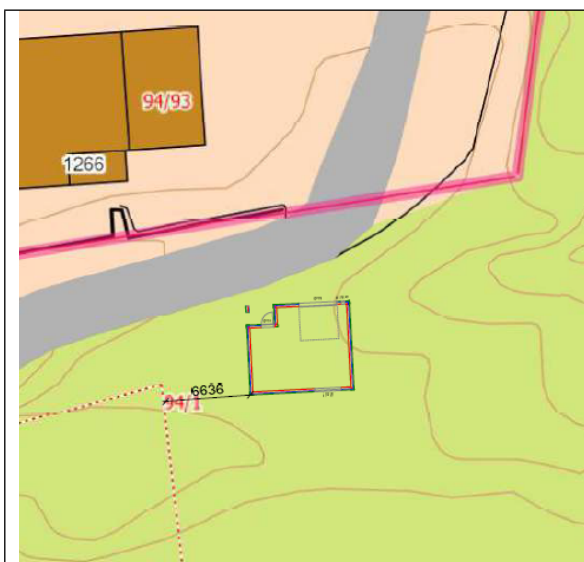
Fakta om saken

Fosen-Hytta AS søker på vegne av Arve Guttelvik om tillatelse til oppføring av garasje på gnr. 94 / bnr. 98 på Revsnes. Eiendommen er i kommunedelplan Stokksund avsatt til LNFR-område. Det foreligger søknad om dispensasjon fra kommunedelplanens arealde.

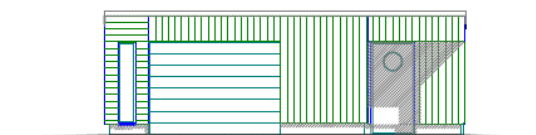
Garasje oppføres på fradelt tomt, godkjent i D.sak 284/20, datert 03.11.2020.

Garasjen oppføres i en etasje med flatt tak og har et areal på 57 m² BYA og 46 m² BRA.

Tiltakshaver er ikke eier av tomten, men det foreligger avtale mellom tiltakshaver og grunneier om kjøp. Det foreligger erklæring fra eier av tomten, gnr. 94/98 at tiltaket kan gjennomføres.



Bilde 1: Utsnitt av situasjonskart



Bilde 2: Fasade mot nord

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Ikke aktuelt for tiltaket.

Ekstern høring

Kommunen anser ikke at saken berører interessene til regionale høringsinstanser. Saken er derfor ikke sendt på ekstern høring.

Fradelingssøknaden har vært oversendt for uttalelse, og det foreligger ingen merknader fra sektormyndigheter. Viser til sak 2020/3159.

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 arealformålet i kommuneplanen kan ikke gjennomføres med mindre det gis dispensasjon fra arealformålet, eventuelt at arealet reguleres. Omsøke tiltak krever en slik behandling. 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.

Dette er et lite tiltak på en allerede godkjent fradelt tomt. Eiendommen har liten landbruksmessig interesse og tiltaket vil i liten grad påvirke natur- og friluftsarealer negativt. Med bakgrunn i forholdene på stedet anses det at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. Det vurderes med det at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen og fordelene ved å gi en dispensasjon her er klart større enn ulempene.

Konklusjon

En dispensasjon vil ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, og 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:

Arve Guttelvik

Harald Andreas Normann