



ÅFJORD
KOMMUNE

Frida Fagergård Stjern
Nedre By 58
7170 Åfjord

Deres ref.

Vår ref.
5890/2021//SVEFJE

Dato
04.05.2021

5058/30/9 - Festegrunn for redskapshall - Nedre By 58 - Frida Fagergård Stjern

Vedlagt følger resultatet av behandlingen av din søknad fra planutvalget i møtet 21.04.2021.

Din søknad ble godkjent.

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Sverre Fjellheim
Avdelingsingeniør

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
29/21	Planutvalget	21.04.2021

5058/30/9 - FESTEGRUNN FOR REDSKAPSHALL - NEDRE BY 58 - FRIDA FAGERGÅRD STJERN

Rådmannens innstilling

Åfjord kommune, ved planutvalget gir ikke dispensjon fra kommuneplanens arealformål, byggeavstand til vassdrag, og plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4. Det gis heller ikke tillatelse til oppretting av ny festegrunn i tilknytning til ny redskaps-/verkstedhall på gnr. 30 / bnr. 9 på Nedre By.

Avslaget begrunnes med at tiltaket ikke er i henhold til kommuneplanens arealdel. En dispensasjon vil i vesentlig grad tilsidesette formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ved at bærekraftig utvikling til beste for samfunnet og framtidige generasjoner ikke er tilstrekkelig dokumentert. Videre sikrer ikke en dispensasjonsbehandling åpenhet, forutsigbarhet eller medvirkning på samme måte som en eventuell planprosess ville gjort. En dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel vil i vesentlig grad tilsidesette formålet med denne bestemmelsen ved at det vil kunne gi et økt, fremtidig press på dyrkamark. En dispensasjon fra byggeavstand fra vassdrag, fastsatt i kommuneplanens arealdel, jamfør plan- og bygningsloven § 1-8, femte ledd, vil i vesentlig grad tilsidesette formålet med bestemmelsen ved at interesser som naturmiljø, friluftsliv og landskapshensyn ikke blir ivarettatt i tilstrekkelig grad. Når hensynene nevnt ovenfor vurderes som vesentlig tilsidesatt, er det ikke behov for å vurdere hvorvidt fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene da alle kriterier må være innfridd for at dispensasjon skal kunne gis.

Saksprotokoll i Planutvalget - 21.04.2021

Behandling:

Saken ble behandlet etter sak 30/2021 « 5058/30/9 – Avslag – Ulovlige byggearbeider – Oppføring av redskaps-/verkstedhall – Nedre By».

Følgende omforente forslag ble fremmet:

Åfjord kommune, ved Det faste planutvalget, viser til vedtak i sak 30/2021, herunder de begrunnelsene som ligger til grunn for vedtaket, og gir ut fra dette dispensjon fra kommuneplanens arealformål, byggeavstand til vassdrag, og plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4. Planutvalget gir tillatelse til oppretting av ny festegrunn i tilknytning til ny redskaps-/verkstedhall på gnr. 30 / bnr. 9 på Nedre By.

Vedtaket gis oppsettende virkning, slik at det ikke kan foregå arbeid på området, før klagefristen på 3 uker er gått ut.

Votering:

Det omforente forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

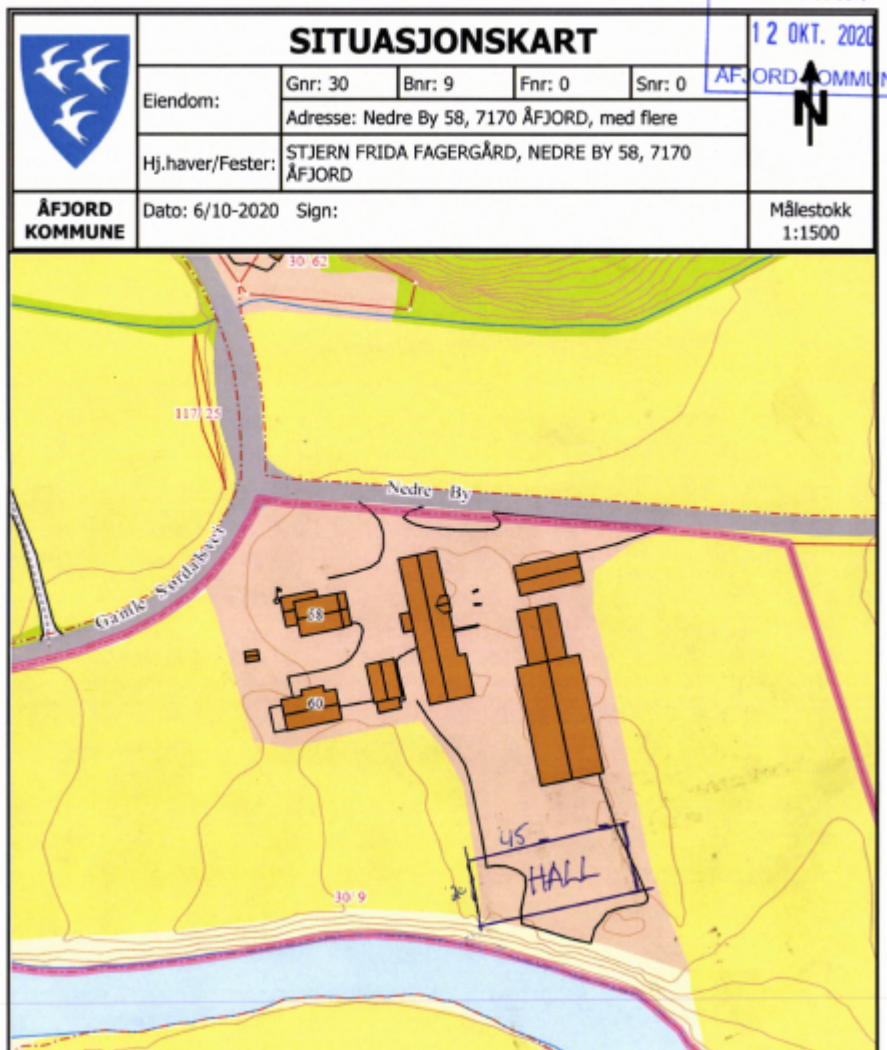
Åfjord kommune, ved Det faste planutvalget, viser til vedtak i sak 30/2021, herunder de begrunnelsene som ligger til grunn for vedtaket, og gir ut fra dette dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, byggeavstand til vassdrag, og plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4. Planutvalget gir tillatelse til oppretting av ny festegrunn i tilknytning til ny redskaps-/verkstedhall på gnr. 30 / bnr. 9 på Nedre By.

Vedtaket gis oppsettende virkning, slik at det ikke kan foregå arbeid på området, før klagefristen på 3 uker er gått ut.

Sakens bakgrunn og innhold

Frida Fagergård Stjern søker 12.10.2020 om oppretting av festegrunn, punktfeste, for ny redskapshall som ønskes oppført av Egil A. Stjern Maskinstasjon AS. Det ble samtidig søkt om dispensasjon fra kommuneplanen. Denne begrunnes med at maskinstasjonen trenger mere lagringsplass i form av en lagerhall. Maskinstasjonen er en stor inntektskilde for gården, og viktig for gårdens utvikling.

På det vedlagte kartet til søknaden var det vist en redskapshall som var plassert ut mot skråningskanten av Stordalselva.



I brev av 2.11.2020 ble søker gjort oppmerksom på dette og ba om å se på annen plassering, da det er tvilsomt om NVE vil gi tillatelse til utfylling mot elva. Samtidig lurte vi på om ikke vanlig fradeling var en bedre løsning.

I tilsvaret mottatt 6.11.2020 sies følgende:

Det ene punktet i brevet er at det ser ut på kartet som bygget er tenkt helt ned i skråningen mot elva, med hindring av mulig passasje mellom bygget og elva. Dette stemmer ikke, da det er passasje for storfe til beite der.

Vi ser at bygningen vi tegnet på kartet kan være litt misvisende på akkurat dette. Derfor har vi laget et oppdatert kart som skal speile virkeligheten bedre. Dette ligger vedlagt denne eposten.

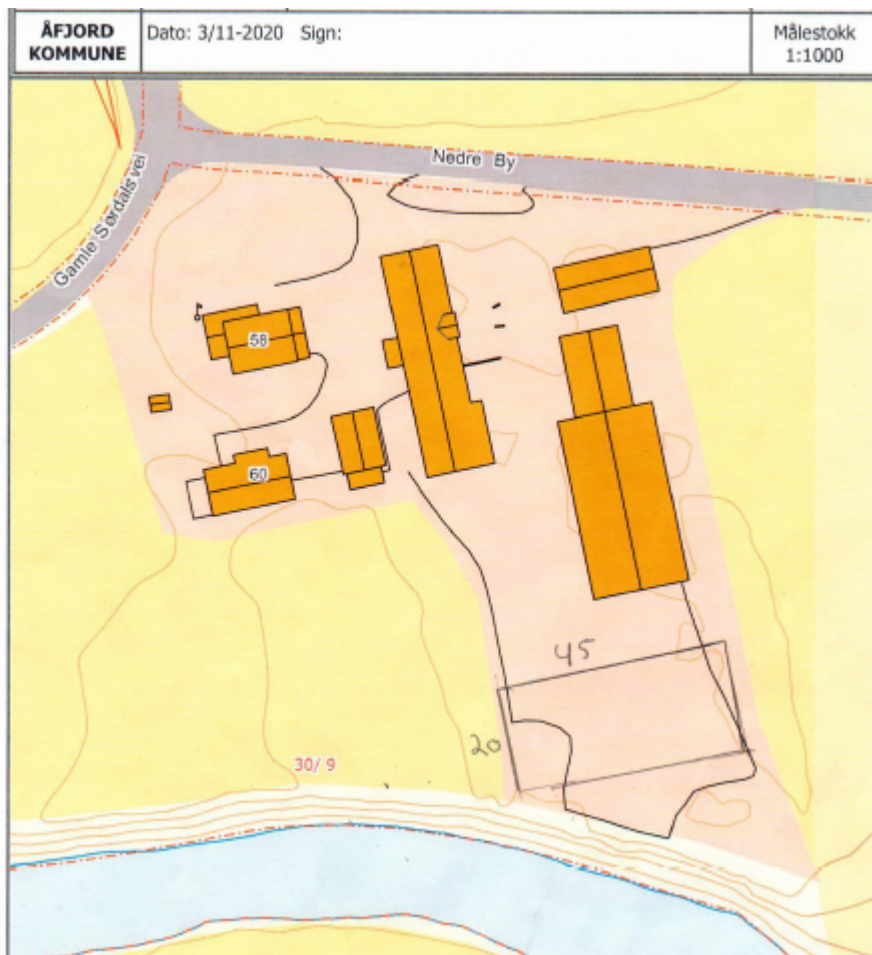
Vi vil også føye til at det er over 5 meter høydeforskjell fra vannstand i elva og opp til gulvnivå i bygget. Dette er målt 03.11.20, og vannstand på dette tidspunktet er også noe høyere enn vanlig. Derfor ser vi minimal/ingen risiko for at flom skal bli noe problem her.

Vi ønsker også å trekke fram at av brannsikkerhetshensyn er det fordelaktig å plassere bygget med såpass avstand fra andre bygg på gården.

Videre i brevet er det et punkt om at punktfeste for et slikt bygg er en dårlig ide. Vi har diskutert dette med banken, som ikke ser noe problem med dette. Se vedlagt epost fra Inge Hårstad datert 04.11.20. Vi var også i kontakt med ansatte på teknisk før vi sendte søknaden, som mente at dette skulle være greit. Vi er også i kontakt med advokat som setter opp kontrakten for utleie av festetomta, slik at dette skal bli helt riktig. Vi håper derfor at dette er OK for dere.

Vi håper på snarlig tilbakemelding på vår søknad, da vi ønsker å komme i gang før vinteren kommer for fullt. Vi ser frem til deres positive svar.

Kartutsnitt mottatt 6.11.2020:



Etter tips 11.11.2020 om uvanlig aktivitet på eiendommen, ble det dagen etter gjort befarings. Det ble da konstatert at omfattende søknadspliktig arbeid var på gang uten at det var gitt tillatelse. Det ble muntlig gitt pålegg om øyeblikkelig stans i arbeidet. Dette ble igjen gitt skriftlig 17.11.2020. Saksbehandler ble kontaktet av søkers advokat 24.11.2020 om framdriften i behandlingen av punktfestet. Vedkommende ble da gjort oppmerksom på det ulovlige arbeidet som var stoppet av oss, og at behandlingen av denne saken ble stilt i bero inntil nærmere behandling av byggesaken. Det ble oversendt bilder fra befaringen 12.11.2020.

Administrasjonens vurdering

Denne søknaden må være tett koplet til behandlingen av byggesaken. Det legges derfor opp til at denne behandles i etterkant av byggesaken i planutvalget.

Alle vurderinger i byggesaken er relevante for denne saken. Det samme gjelder sektormyndighetenes uttalelser. (dette er avklart i alle fall med Statsforvalteren). Det vises derfor til saksframlegget i byggesaken, datert 26.01.2021, sak 2020/3765.