

Åfjord kommune
Øvre Årnes 7

7170 ÅFJORD

Brekstad 21.10.2019

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG
PBL § 1-8 FOR EIENDOMMEN GNR. 33 BNR. 3, ÅFJORD KOMMUNE**

Kystplan AS er engasjert av Roy Ugedal for å bistå i forbindelse med søknad om dispensasjon.

Søknaden gjelder for flytting av Fv 6328 ut av tunet, riving av sagbruk, oppføring av garasje, gårds plass mellom ny garasje og bestående driftsbygning, ny bolig, VA, adkomstvei til ny bolig samt fradeling av våningshus på eiendommen gnr. 33, bnr. 3



Fig. 1 Flyfoto

Tiltakshaver: Roy Ugedal
Stibergsvingen 10
7170 ÅFJORD
tlf.: 995 33 071
e-post: roy@dinerp.no

Ansvarlig søker: Kystplan AS,
Kontaktperson: Grethe Rostad
Meieriveien 5
7130 BREKSTAD
tlf.: 908 55 627
e-post: grethe@kystplan.no

Hjemmelshaver: Roy Ugedal
Stibergsvingen 10
7170 ÅFJORD
tlf.: 995 33 071
e-post: roy@dinerp.no

Eiendommen ligger i LNF-området i kommuneplanens arealdel for Åfjord.

Det søkes dispensasjon fra:

- LNF-området i kommuneplanens arealdel for
 - Flytting av Fv 6328 ut av tunet
 - Riving av sagbruk
 - Oppføring av garasje med gårdsplass
 - Oppføring av ny bolig
 - Adkomstvei til ny bolig
 - Fradeling av våningshus
- Punkt 4.2 i arealdelens bestemmelser om byggeavstand fra vassdrag for:
 - Flytting av Fv 6328 ut av tunet
 - Riving av sagbruk
 - Oppføring av garasje med gårdsplass
 - Deler av adkomstvei til ny bolig
 - Fradeling av våningshus

KONKLUSJON

I hht. Plan- og bygningsloven kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I 75-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Alle tiltak som omsøkes ligger lenger fra deltaet enn eksisterende bebyggelse foruten ev. omlegging av fylkesvei. Ny trasè anses ikke å medføre ytterligere privatisering av strandsonen eller anses å påvirke natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser.

Etter oppslag i naturbaser o.l. har man funnet at området rundt Stordalselvdeltaet er et naturområde med særlig stor forvaltningsinteresse. De fleste tiltak vil ikke berøre dette området da de plasseres lengre fra registreringen enn allerede eksisterende bebyggelse på eiendommen. Omlegging av fylkesvei vil muligens berøre registreringen men ikke i vesentlig grad.

Videre vil ny vei berøre noe dyrket mark. Eksisterende vei kan imidlertid tilbakeføres til landbruk.

Det er ikke funnet at resten av tiltaket vil berøre viktige samfunnsinteresser.

Det konkluderes med at hensynet bak bestemmelsen det skal dispenseres fra, eller hensynet til lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Garasje kan vurderes å være i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel da den er å betrakte som en landbruksbygning. Det anses som positivt å få slik utstyr under tak. Videre anses det som positivt at de fleste tiltakene plasseres lengre fra deltaet enn allerede eksisterende bebyggelse og at det ikke er registrert vesentlige samfunnsinteresser som blir berørt av disse.

Det anses videre som en vesentlig stor samfunnsmessig fordel å få fylkesvei utenfor tunet i forhold til trafikksikkerhet. Det anses som en ulempe at noe dyrkamark går med til flytting av fylkesvei, men fordelene i forhold til sikkerheten anses å være viktigere i dette tilfellet.

Med dette anses fordelene å være klart større enn ulempene.

HENSIKT

Hensikten med søknaden er å få bygget ny bolig, garasje samt å få flyttet fylkesveien ut av tunet.



Fig. 2 Planlagte tiltak

Følgende tiltak ønskes utført:

1. Ønsker å rive sagbruk
2. Ønsker å bygge ny garasje
3. Ønsker å bygge ny enebolig rett ovenfor dagens bebyggelse
4. Ny vei utenfor gårdstunet.
5. Eventuelle masser som blir til overs i tomt/veibygging skal fylles ut mellom fjøs/garasje, slik at gårdsplassen blir større (Markert med «5» i fig.2)
6. Fradeling av kårbolig sør for fylkesvei
7. Etablering av nytt avløpsanlegg for hele eiendommen

BAKGRUNN

- 1.Sagbruk ønskes revet da gården ikke har behov for sagbruk ut fra dagens drift, og eksisterende sagbruk er til nedfalls.
- 2.Garasje ønskes i hovedsak oppført for å få plass til eiendommens landbruksutstyr og biler. Garasjen tenkes oppført med mål på 12x26 meter.

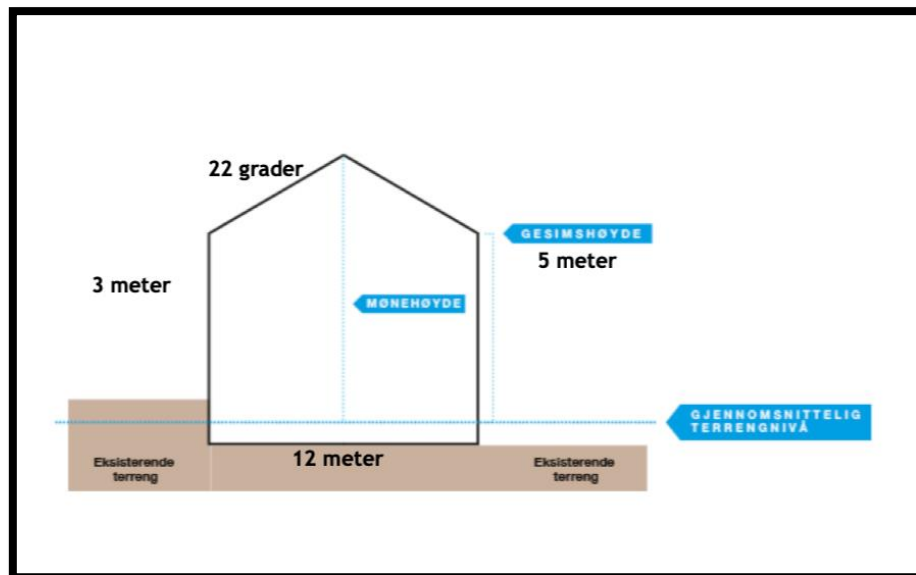


Fig. 3 Høyde og terreng garasje

3. Eier bor i dag i Åfjord sentrum og ønsker å flytte til gården uten å måtte kaste ut eksisterende beboere som hører til familien på gården. Ny bolig skal bygges i ett plan og legges ned i terrenget med plate på mark. Vei opp til boligen skal også vektlegge det å bli så lite synlig som mulig i terrenget. Boligen tenkes oppført med areal på ca 350 m² BYA. Boligen skal enten ha pulttak eller flatt tak.

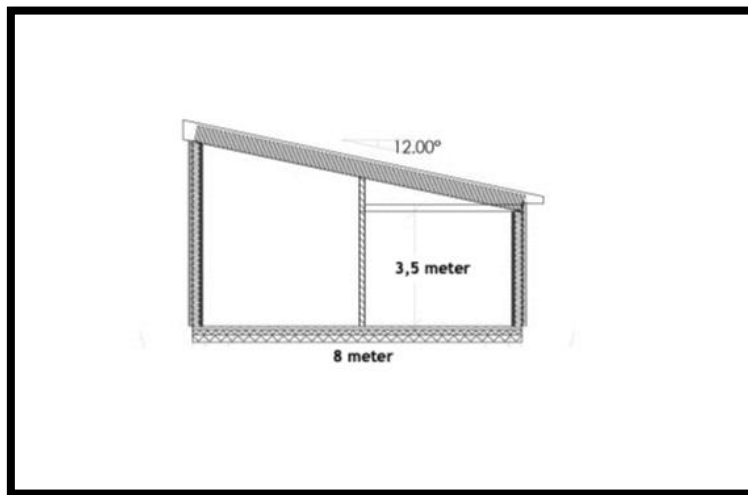


Fig. 4a Snitt bolig m pulttak

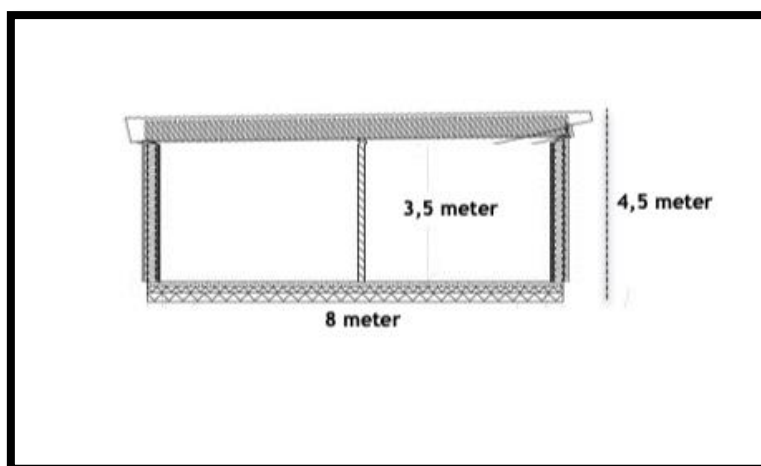


Fig. 4b Snitt bolig m flatt tak

4. Fylkesvegen går i dag gjennom tunet og fungerer som snarvei mellom Stordalen (fv6328) og Sjørdalen (fv 6330). Det er også et populært område for friluftsliv. Trafikken kan i deler av året bli stor og svært merkbar gjennom tunet på gården. Trafikken består både av personbiler og tyngre kjøretøy. Tiltakshaverne opplever at trafikken er økende fra år til år. Vegen gjennom tunet er meget uoversiktlig og går i en sving rundt hushjørnet. Fartsgrensen er 50 km i timen, og det sier seg selv at en slik fart i en uoversiktlig sving, 20 cm fra hushjørnet, er en potensiell dødsfelle. Det har vært flere nestenulykker, og tiltakshaverne tror at det kun er et tidsspørsmål før en alvorlig ulykke inntreffer. På de to gårdsbrukene bnr. 1 og 3 er det til sammen 5 små barn.



Fig. 5 Dagen veitrasè forbi bolig

5. Det er grovt beregnet at det kan bli ca 600 m³ masse som følge av utsprengeing av garasjetomta. Massene fra utsprengeing av tomt tenkes benyttet på egen eiendom ifbm tiltakene (gårdsplass mellom fjøs og garasje samt vei opp til bolig).

6. Kårbolig sør for fylkesvei ønskes fradelt til datteren som har etablert seg med familie der i dag.

I forhold til rekkefølge på tiltakene ønsker tiltakshaver først og fremst å gjøre ferdig alle grunnarbeider for alle tiltak- garasje, vei, bolig- før selve oppføring av byggene starter.

VURDERING ROS

Vann og avløp: Det er kommunal vannledning i området. Det skal etableres privat avløpsledning, og det vurderes ny, felles løsning for hele eiendommen med infiltrasjon eller minirensesanlegg. Søknad om utslipp vil bli sendt med valgt løsning og med søknad om tillatelse til tiltak.

Adkomst: Som før men med fylkesvei utenfor tunet.



Fig. 6 Ny avkjørsel (grønn sirkel)

Dyrket mark og landbruk: Tiltakene vil i hovedsak ikke bli plassert på dyrka eller dyrkbar mark foruten flyttingen av fylkesvei. Dagens trase kan tilbakeføres til landbruk.

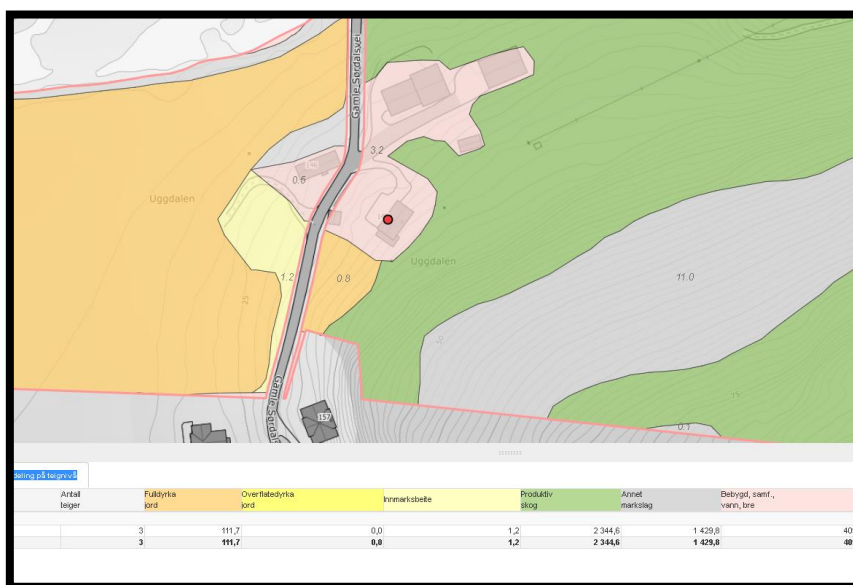


Fig. 7 Fra gårdskart

Oppdeling naturområder, landbruk: Fylkesvei vil i en liten grad dele opp dyrkamarka vest for gårdstunet. Øvrige tiltak vil ikke dele opp naturområder eller landbruksområder jf. kartbasen GisLink.

Biologisk mangfold: Stordalselvdeltaet, som ligger nedenfor gårdstunet, er registrert som et område med arter av særlig stor forvaltningsinteresse. Tiltakene vil i all hovedsak ikke berøre dette området.

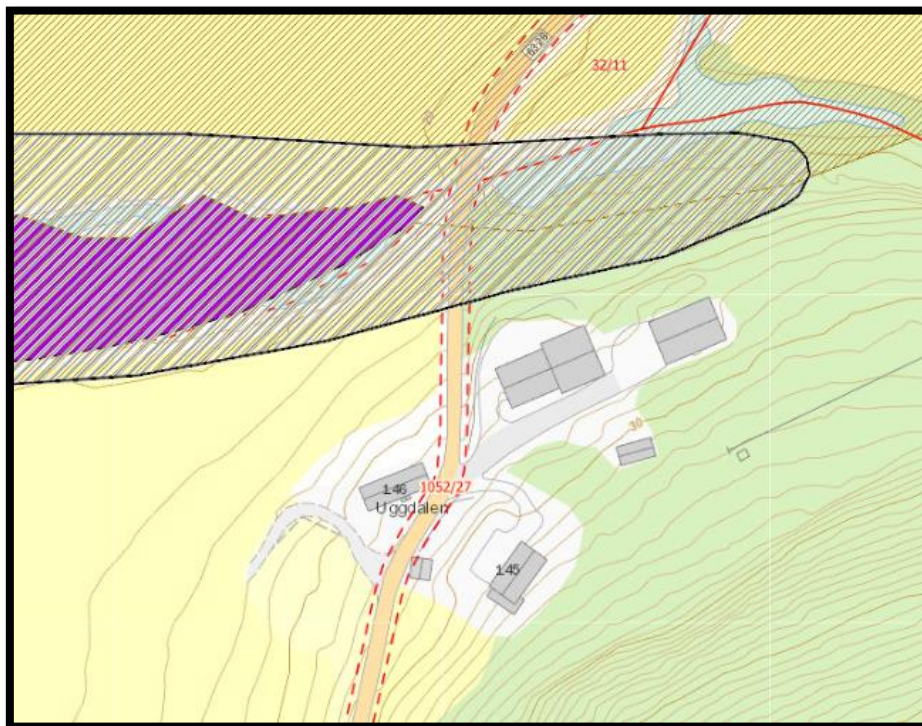


Fig. 8 Funn i GisLink vedr. biologisk mangfold og naturområder.

Kulturminner og annen bevaring: Trønderlåna er jf. registreringer i GisLink registrert i SEFRAK-registeret. Denne vil ikke bli berørt av tiltakene.

Geologiske forekomster: Radonforekomsten er moderat til lav, jf. registreringer i GisLink.

Friluftsliv: Tiltaket er vurdert til ikke å forringe friluftslivet.

Eksponering og sårbart kulturlandskap: Boligen og adkomstvei til denne skal legges mest mulig ned i terrenget. Boligen skal føres opp i ett plan med plate på mark med flatt eller pulttak for å hindre vesentlig eksponering.

Avstand vann - og vassdrag: Tiltakene kommer nærmere Stordalselvdeltaet enn 100 meter. Men alle tiltakene bortsett fra ev. omlegging av fylkesvei kommer lenger fra deltaet enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Støy, ras, flom : Det er av kartbasen GisLink samt NVE Atlas ikke funnet at tiltakene vil bli utsatt for fare for ras, flom eller støy ut over dagens situasjon.

Tiltaket plassering i forhold til eksisterende: Garasje plasseres sammen med andre driftsbygninger på gården og i så måte i tråd med sin funksjon og bygde omgivelse. Bolig plasseres unna eksisterende bebyggelse på gården på en slik måte at den ikke blir særlig eksponert for omgivelsene.

Sted .Brekstad.....Dato .13.11.2019...

Grethe Rostad
.....

Kystplan AS

Vedlegg: Situasjonsplan
Plassering VA