

Møteinnkalling

Utvalg: Åfjord - Det faste planutvalget
Møtested: Åfjord rådhus Kommunestyresalen
Møtedato: 06.12.2012
Tid: 10:00

Forfall meldes til servicetorget som sørger for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Innkalling er sendt til:

Navn	Funksjon	Representerer
Vibeke Stjern	Ordfører	ÅF-AP
Jon Husdal	Medlem	ÅF-SP
Jon Kristian Lomundal	Medlem	ÅF-KRF
Gro Kristiansen	Medlem	ÅF-AP
Bjørn Arne Hosen	Medlem	ÅF-AP
Håkan Berdahl	Medlem	ÅF-H
Tone Bårdli	Medlem	ÅF-SP

Saksnr	Sakstittel	Lukket
RS 15/12	Delegerte byggesaker 01.08. - 01.12.12	
PS 31/12	1630/94/73 - Bruksendring av fjøs til butikk på Lian - Per Erling Oksavik	
PS 32/12	1630/59/282 -Tilbygg kjedehus i Joenget - Tormod Hårstad	

Vibeke Stjern
Ordfører

Delegerte vedtak

ePhorte®

Seleksjon: Utvalg: 80 - Delegerte saker byggesak Åfjord, Journaldato: 1.8.2012 - 30.11.2012, Status: J - Journalført

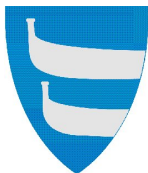
Rapport generert: 30.11.2012

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
ÅF-XB	26547/2011	145/11	DS	22.10.2012	1630/85/38 - Søknad om veiadkomst til bolig på Harbak - Silje K. Birkenes og Roar Harbak - godkjenning	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	37856/2011	274/11	DS	05.11.2012	1630/4/5 - Fradeling i Morken - Steinar Valleraunet	J	Inge Hårstad
ÅF-XB	40386/2011	300/11	DS	21.08.2012	1630/2/8/ - Fritidsbolig på Torsneset i Ratvika - Inger Laila Moen og Asbjørn Asprem - godkjenning	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	3057/2012	20/12	DS	03.08.2012	1630/90/4 - Tilleggsareal til fritidsbolig i Sundet på Stokkøya	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	11124/2012	62/12	DS	02.10.2012	1630/24/2 - Fredeling av festegrunn til naust i Storfjeld - Sturla Storfjeld	J	Erlend Aune
ÅF-XB	11616/2012	64/12	DS	03.08.2012	1630/59/12 - Fradeling av boligtomt i Hubakken - Ketil Mørreaunet	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	14784/2012	75/12	DS	10.10.2012	1630/66/9 - Redskapshus på Barøya - Svein Eivind Rotnes	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	16368/2012	86/12	DS	31.08.2012	1630/96/2 - Fradeling av boligtomt på Revsnes - Ragnhild Nederhoel m.flere	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	16688/2012	88/12	DS	16.08.2012	1630/10/1 - Fradeling Grytan - Petter Grytan	J	Erlend Aune
ÅF-XB	17657/2012	93/12	DS	22.10.2012	1630/85/1-2-3-4-7 - Vegatkomst til boligtomt på Harbak - Roar Harbak - Ny behandling	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	19680/2012	104/12	DS	16.08.2012	1630/61/11 - Fradeling på Solstad - Eli Humstad v/ Nils Dolmseth	J	Erlend Aune
ÅF-XB	20604/2012	110/12	DS	20.09.2012	1630/59/7 - Fradeling at tilleggsareal på Monstad - Alf Morten Monstad	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	21236/2012	114/12	DS	15.08.2012	1630/89/23 - Tilbygg til fritidsbolig på Hosnasand - Harald Svenning - avslag	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	22091/2012	118/12	DS	07.08.2012	1630/100/2 - Riving av eksisterende uthus og nybygg av uthus / lager på Revsnes - Gran og Ekran AS - Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	22442/2012	119/12	DS	09.08.2012	1630/67/159 - Rehabilitering av pakkhus på Lauvøya - Frode Pedersen - Avslag	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	22801/2012	121/12	DS	25.09.2012	1630/89/32 - Tilbygg på Trøa - Knut Grinde - Byggetillatelse	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	23574/2012	127/12	DS	03.08.2012	1630/62/14 - Uthus på Grimstadøya - Tone Bremseth. Dispensasjon og byttetillatelse	J	Erlend Aune
ÅF-XB	23650/2012	128/12	DS	02.08.2012	1630/64/7 bygging av ny adkomstveg fra FV 50	J	Sverre Fjellheim
ÅF-XB	23720/2012	129/12	DS	03.08.2012	1630/45/3,5 - Tilbygg gjetarbu i Estendalen - Willy Rømme - Ny byggetillatelse	J	Erlend Aune
ÅF-XB	23816/2012	130/12	DS	07.08.2012	1630/30/27 - Tilbygg (vindfang) ved inngangsparti på eksisterende bolig på By - Ingvar Gilde - Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	23828/2012	131/12	DS	07.08.2012	1630/89/38 - Hytte i Sundet på Stokkøya - Jon Sundgård - Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	24046/2012	132/12	DS	09.08.2012	1630/90/125 - Garasje m/hems i Harsvika - Knut Sundet. Endringstillatelse	J	Erlend Aune
ÅF-XB	24072/2012	133/12	DS	08.08.2012	1630/59/249 - utbygging av vegg 2. etg - Terje Grøtting - Pålegg	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	24139/2012	134/12	DS	09.08.2012	1630/45/2 - Terrasse og tilbygg i Mørreaunet - Sonja Volden - Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
ÅF-XB	24135/2012	135/12	DS	09.08.2012	1630/66/85 - Søknad om hytte på Selnes - Stig Selnes - Avslag	J	Sverre Fjellheim
ÅF-XB	24262/2012	136/12	DS	09.08.2012	1630/66/26 - Fradeling av areal fra Strømsmoen til Ørntua - Else Marie Mosand. Dispensasjon og tillatelse.	J	Erlend Aune
ÅF-XB	24271/2012	137/12	DS	19.09.2012	1630/89/7 - Fradeling av fritidseiendom i Sundgården på Stokkøya - Jon S. Sundgård - godkjenning	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	24284/2012	138/12	DS	13.08.2012	1630/90/200 - Tilbygg vedbod og grillhus til garasje i Harsvika - Roger Selbekk - Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	24327/2012	139/12	DS	13.08.2012	1630/57/20 - Skifte av altanrekkverk på eksisterende terrasse og ny altan tverrvegg i Solbakken - Sverre Sletten - Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	24647/2012	140/12	DS	17.08.2012	1630/58/138 Garasje til bolig Nessahaugen - Ingar Valleraunet - Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	24661/2012	141/12	DS	23.08.2012	1630/1/3 - Fradeling i Øvre Ratvik - Annar Ratvik	J	Erlend Aune
ÅF-XB	24780/2012	142/12	DS	23.08.2012	1630/58/128 - Riving av eksisterende garasje og nytt tilbygg med garasje og boligdel på Nessahaugen - Jan Roger Sørdaahl. Dispensasjon avstand nabogrense og Byggetillatelse	J	Erlend Aune
ÅF-XB	24852/2012	143/12	DS	24.08.2012	1630/90/13 – Riving av eksisterende tilbygg og oppføring av nytt tilbygg på bolig, Solberg, Stokkøya - Walter Solberg. Byggetillatelse.	J	Erlend Aune
ÅF-XB	25072/2012	144/12	DS	17.10.2012	1630/45/24 - Restaurering av bolig i Osa - Eivind Mørreaunet. Dispensasjon kommuneplanens arealdel (LNF-område) og byggetillatelse	J	Erlend Aune
ÅF-XB	25111/2012	145/12	DS	28.08.2012	1630/110/3 - fradeling av nausttomt Linesøya - Eivind Selbekk - godkjenning	J	Sverre Fjellheim
ÅF-XB	25504/2012	146/12	DS	28.08.2012	1630/65/17 - Tilbygg og terasse på hytte på Reitan Dispensasjon kommuneplanens arealdel og byggetillatelse.	J	Erlend Aune
ÅF-XB	25543/2012	147/12	DS	29.08.2012	1630/45/2 - Terrasse og tilbygg i Mørreaunet - Sonja Volden - Korrigering av D.sak. 134/12	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	25604/2012	148/12	DS	30.08.2012	1630/110/5 - Foring av pipe med stålrør på Linesøya - Inga Håvet - Tillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	25413/2012	149/12	DS	28.08.2012	1630/3/7 - Riving av bolig og uthus samt oppføring av fritidsbolig i Ratvika - Nina Glad og Ivar Koteng. Igangsettingstillatelse trinn 2 og utslippstillatelse	J	Erlend Aune
ÅF-XB	25654/2012	150/12	DS	30.08.2012	1630/23/1/7 - Hytte og uthus i Bårli - Thor Hansen. Byggetillatelse	J	Erlend Aune
ÅF-XB	25856/2012	152/12	DS	31.08.2012	1630/67/153 - Rammesøknad på fritidsbolig på Lauvøya - Avslag på disp. fra kravettil reguleringsplan	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	25943/2012	153/12	DS	31.08.2012	1630/32/1 - Staven grunneierforening - Oppføring av gapahuk i Svartdalsveien - Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	25973/2012	154/12	DS	31.08.2012	1630/110/3 - Søknad om fradeilng av nausttomt - Eivind Selbekk	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	25995/2012	155/12	DS	30.08.2012	1630/23/1- Hytte i Bårdli - Tor Morten, Heidi og Ronny Olsen - Godkjenning	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	26061/2012	156/12	DS	31.08.2012	1630/66/50 - Garasje på Selnes - Leif Hagen - Ulovlig byggearbeid - Byggetillatelse og dispensasjon	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	26178/2012	157/12	DS	26.09.2012	1630/59/22 - Fradeling av parkeringsplass på Kråknesset - Monstadbrygga AS v/ Olav Norum - godkjenning	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	26181/2012	158/12	DS	05.09.2012	1630/19/2 Søknad om flytting av vei til hyttefeltene Sørskardet og Ørnberglia - Momyr	J	Sverre Fjellheim
ÅF-XB	26237/2012	159/12	DS	05.09.2012	1630/106/4 - Naust på Linesøya - Knut Fallrø- godkjenning	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	26568/2012	162/12	DS	07.09.2012	1630/107/128 - Bod i Trollskaret hyttefelt på Linesøya - Trond Skjesol - Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
ÅF-XB	26608/2012	164/12	DS	05.11.2012	1630/66/87 - Naust på Selnes - Eugen Eide - Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	26618/2012	166/12	DS	05.10.2012	1630/5/2 - Fradeling i Kverndal - Henny Humstad	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	26719/2012	167/12	DS	17.09.2012	1630/32/67 - Tilbygg hytte - Staven hytteutleie - Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	26740/2012	168/12	DS	07.09.2012	1630/59/150 - Endringsmelding garasje i Monstadbakkan - Rune Ramsø - Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	26753/2012	169/12	DS	07.09.2012	1630/2/4 - Låvebru på Tørhaug - Johan Andre Solem - Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	23185/2012	172/12	DS	17.09.2012	1630/14/46 - Garasje og uthus i Imsen - John Moen. Dispensasjon og Byggetillatelse	J	Erlend Aune
ÅF-XB	27692/2012	173/12	DS	19.09.2012	1630/67/159 - Rehabilitering av pakkhus på Lauvøya - Frode Pedersen - Søknad om endring av gitt tillatelse - Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	28122/2012	174/12	DS	25.09.2012	1630/57/24 - Oppføring av naust i Steinkarbukta - Byggetillatelse og Dispensasjon	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	28010/2012	175/12	DS	19.09.2012	1630/66/77 - Fradeling av tomtene F7, F8 og F9, samt grensejustering av tomt F9 - SSM Holding AS. Dispensasjon og tillatelse	J	Erlend Aune
ÅF-XB	28352/2012	176/12	DS	02.11.2012	1630/59/43/85 - Fradeling på Kråknesset - Fosen Vekst AS	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	28710/2012	179/12	DS	02.10.2012	1630/58/217 - To stk Passivhus i kjede på Vassneset - Åfjord kommune - Igangsettingstillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	28635/2012	180/12	DS	16.10.2012	1630/22/1 - Flytting av tomt nr 2 i Skansen hyttefelt - Arvid Olai Skansen. Dispensasjon plan og tillatelse	J	Erlend Aune
ÅF-XB	29006/2012	182/12	DS	02.10.2012	1630/85/2 - Tilbygg for utleiehus på Harbak - Elvar Harbak - Dispensasjon og Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	29442/2012	183/12	DS	03.10.2012	1630/61/1 - VA-plan Dragseid i Storvika - Utslippstillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	29441/2012	184/12	DS	03.10.2012	1630/90/53 - Fradeling av tomt B4 i reguleringsplan for Nyland. LK-Bygg & Multiservice AS. Tillatelse	J	Erlend Aune
ÅF-XB	29465/2012	185/12	DS	03.10.2012	1630/7/1 - Flytting av stabbur inn i gårdstun - Tillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	29556/2012	186/12	DS	04.10.2012	1630/59/2 m.fl. - Offentlig avløpsanlegg i Hubakkan - Vassnes - Åfjord kommune v/ Magne Silseth - Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	29560/2012	187/12	DS	17.10.2012	1630/94/1 - Fradeling av tilleggsareal til boligtomt på Aunet, Revsnes - Harald Andreas Normann. Dispensasjon plankrav og tillatelse	J	Erlend Aune
ÅF-XB	29905/2012	188/12	DS	09.10.2012	1630/60/101 - Grensejustering , oppføring av bod på Aune Ytre - Ellionr Wessel Pettersen - Dispensasjon og Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	30015/2012	189/12	DS	09.10.2012	1630 Kryssing av Skråfjorden for nett-tilknytning Harbakfjellet vindpark. Tillatelse etter Hfl § 27	J	Sverre Fjellheim
ÅF-XB	30112/2012	190/12	DS	12.10.2012	1630/14/63 Søknad om vann og avløp fritidsbolig - Laila Hanasand - Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	30246/2012	191/12	DS	29.11.2012	1630/107/78 - Sløyebod og sløyebank i Trollskaret - Øystein Sørgaard - byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	31145/2012	194/12	DS	19.10.2012	1630/59/3 og 7 - Fradeling av areal til steinbrudd i regulert felt for i Skola steinbrudd - Nils Monstad og Alf Morten Monsta. Tillatelse	J	Erlend Aune
ÅF-XB	31377/2012	196/12	DS	23.10.2012	1630/19/14 - Endring utslippstillatelse på Momyr - Momyr Vintercamping - godkjenning	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	31449/2012	197/12	DS	23.10.2012	1630/105/30 - Atkomstveg til hytte i hyttefelt på Grøttingen - Bente Grøtting - Avslag	J	Sverre Fjellheim
ÅF-XB	31647/2012	198/12	DS	29.10.2012	1630/36/13 - Tilbygg fritidseiendom i Bølsvika - Anders Nordhaug - Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
ÅF-XB	31792/2012	199/12	DS	26.10.2012	1630/64/4 - Fradeling av 3 parseller til fritidshus i Sandstad hyttefelt på Eidem-Sandstad gård AS. Tillatelse	J	Erlend Aune
ÅF-XB	32061/2012	200/12	DS	26.10.2012	1630/107/66 - Anneks til fritidshus Linesøya - Lillian S. Gabrielsen - Godkjenning av ansvarshavende og tegninger	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	32028/2012	201/12	DS	29.10.2012	1630/64/59 - Fradeling tomt nr 21 til formål fritidsbebyggelse i regulert felt - Sandstad hyttefelt på Eidem - Sandstad gård AS. Godkjenning	J	Erlend Aune
ÅF-XB	32433/2012	203/12	DS	01.11.2012	1630/104/2 Søknad om tilbygg skytterhus og skivehus - Herfjord skytterlag - Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	32572/2012	204/12	DS	02.11.2012	1630/107/2/3 - Nytt kaianlegg i Sørgårdsvågen - Sørgårdsvågen Bårforening- Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	32646/2012	205/12	DS	05.11.2012	1630/2/116 - Fritidsbolig i Ratvika - Anne og Jan Syltern. Byggetillatelse og disp. avstand byggegrense	J	Erlend Aune
ÅF-XB	32810/2012	206/12	DS	07.11.2012	1630/32/50 - Bruksendring av hytte til boligformål - Jan Bertil Mørreaunet	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	32972/2012	207/12	DS	02.11.2012	1630/64/4 - Fradeling av tomt nr 22 til formål fritidsbebyggelse i regulert felt - Sandstad hyttefelt på Eidem - Sandstad gård. Godkjenning	J	Erlend Aune
ÅF-XB	33090/2012	209/12	DS	05.11.2012	1630/67/8 - Hyttetomt nr 15 i regulert område, Kabelvågen - Odd Arne Westrum. Godkjenning	J	Erlend Aune
ÅF-XB	33191/2012	210/12	DS	21.11.2012	1630/105/1 - Fradeling av naustområde - Asle Hegvik - Godkjenning	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	33231/2012	211/12	DS	08.11.2012	1630/90/120 - Oppføring av garasje - Kurt Guttelvik - Dispensasjon og Byggetillatelse	J	Viktor Blomlie
ÅF-XB	33327/2012	212/12	DS	08.11.2012	1630/94/5 - Fradeling av tomt 11 i Lian hyttefelt, Revsnes - Einar Lian	J	Erlend Aune
ÅF-XB	33709/2012	214/12	DS	21.11.2012	Utbedring/påbygg av kaia i Gjøvika - Snadder og Snaskum AS - Dispensasjon og Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	33771/2012	215/12	DS	09.11.2012	1630/22/1 - Fradeling av tomt nr. 2 i Skansen hyttefelt - Arvid Olai Skansen. Godkjenning	J	Erlend Aune
ÅF-XB	34446/2012	220/12	DS	21.11.2012	1630/103/1/3 - Filteringshus i Løvvika - Stoksund Seapark AS - Byggetillatelse	J	Sissel Flenstad
ÅF-XB	34480/2012	223/12	DS	21.11.2012	1630/58/241 - Tilknytting kommunal avløpsledning fra fritidsbolig- Gunn M. N. Forfot. Tillatelse	J	Erlend Aune
ÅF-XB	34878/2012	225/12	DS	29.11.2012	1630/67/75 - VA-anlegg og utslippssøknad til hytte på Lauvøya - Torbjørn Jenssen	J	Erlend Aune
ÅF-XB	34991/2012	226/12	DS	27.11.2012	1630/90/6 - Fradeling av tilleggsareal til gnr. 90/50 på Stokkøya - Odd Stoknes. Dispensasjon kommuneplan og tillatelse	J	Erlend Aune

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
31/12	Åfjord - Det faste planutvalget	06.12.2012

Saksbehandler: VBL**1630/94/73 - BRUKSENDRING AV FJØS TIL BUTIKK PÅ LIAN - PER ERLING OKSAVIK****Sakens bakgrunn og innhold:**

Per Erling Oksavik søker om bruksendring av del av hovedplanet i fjøs til kles-, interiør- og gavebutikk, kalt Lille. Tiltaket krever en dispensasjon fra *Reguleringsplan for Lian*, der området er regulert til fritidsbebyggelse, jfr. Plan- og bygningslovens (Pbl) § 19-2. Det foreligger merknader fra nabo til tiltaket. Tiltaket er satt i verk uten godkjent bruksendring og dispensasjon fra reguleringsplan.

Opprinnelig omfattet søknaden også etablering av pub i samme etasje, og det ble søkt om skjenkebevilling for denne. Bevillingen ble gitt på vilkår av at lokalet ble godkjent bruksendret til formålet. Puben er i ettertid trukket fra søknaden, men innredningen er montert. Butikken, som har et areal på ca. 40 m², er opplyst å ha vært i drift en god stund.

Tiltakshaver antyder også videre planer for å innrede låve til forsamlingslokale og til overnattingsrom. Det tenkes å få innredet toalett, bad og vaskerom. For videre tiltak bør det likevel på grunn av omfanget, foreligge en godkjent ansvarshavende for videre prosjektering. Etableringen av kun butikk medfører ikke at husdyrrom- og tiliggende rom blir vesentlig endret bygningsmessig. Eksisterende dører er beholdt, og disse har terskler som medfører at det ikke er atkomst for rullestolbrukere.

Det ble foretatt en befaring til bygget den 10.10.12. Det ble vurdert muligheter for å bedre inn- og utvendig atkomst for bevegelseshemmede (universell utforming), samt brannalarm- og rømningsmuligheter. Innomhus kan det med forholdsvis enkle tiltak tilrettelegges for bedre rullestolatkost. Det var montert røykvarslere i butikken og skilt over nødutgang. Atkomst til nødutgang var likevel ikke helt tilrettelagt for rømning da det var en halvmeter høy støpekant etter gammel innredning som det måtte skreves over.

Det er sterkt beklagelig at tiltaket er igangsatt før tillatelse foreligger. Etter Pbl § 32-4 kan det gis pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning. Det kan også etter § 32-3 gis pålegg om retting og pålegg om stans. Kommunen har likevel ikke funnet det nødvendig å gå til et slik drastisk skritt å stenge butikken, men det forutsettes at mangler rettes innen en gitt frist. Slik en forstår det har ikke etableringen av butikk i fjøset medført noen større ombygginger utover at gamle innredninger er fjernet. Ulovligheten vil likevel medføre økt byggesaksgebyr som er gitt i gebyr- og avgiftsregulativet for 2012, godkjent av kommunestyret den 14.12.2011.

Reguleringsplan:

Området er regulert, jfr. *Reguleringsplan for Lian, gnr 94 Bnr 3 og 4*, der området vist til formål fritidsbebyggelse. En bruksendring av fjøs til næringsformål krever således en dispensasjon fra reguleringsplanen, alternativt en endring av denne, jfr. Pbl § 31-2. Det er ikke søkt spesifikt om en dispensasjon, men søknaden vurderes likevel med dette for øye. Grunnen for en dispensasjon vil være å kunne nytte driftsbygningen til næringsaktivitet da ordinær gårdsdrift er opphørt. Så vidt en er kjent med er det ikke ledige butikklokaler i nærheten, og det anses som svært praktisk at fjøsbygningen kan nyttes til noe, samt at den ligger nære boligen.

Etter kommuneplanen skal man være positiv til etablering av ny næring for å bidra til å opprettholde bosetningen i kommunen.

Pbl § 31-2 sier bl.a følgende om bruksendring:

Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. På byggverk som er, eller brukes, i strid med senere vedtatt plan, kan hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift bare tillates når det er i samsvar med planen.

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.

Merknader fra nabo:

Det er til søknaden innkommet merknader til bruksendringen fra nabo Frank Olsen. Hans fritidsbolig ligger inn til tunet på den tidligere gården og fungerte tidligere som kårbolig. Han har merknader til etablering av butikk og pub i fjøset. Nå er puben foreløpig utgått fra søknaden, slik at merknader til denne blir ikke vurdert. Søknaden omfatter således bare butikkdriften. Nabo grenser med gårdsplass inn til tunet på gården, og eiendommene har en felles avkjørsel. Han har følgende merknader:

1. Bruksendringen vil medføre mer biltrafikk og støy, og økt trafikkfare for egne barn
2. Kunder får innsyn på tomte hans
3. Butikk og pub har vært drevet ulovlig i lang tid. Søknader skal være godkjent før lokalitetene tas i bruk
4. De mangler serveringsbevilling
5. Lite ved bygget vil kunne godkjennes av mattilsynet, arbeidstilsynet og branntilsynet.

Vurdering av merknader:

Merknadene 3 og 4 er for så vidt en konstatering av sannsynlige fakta som ingen er uenig i. Punkt 5 er delvis det samme, men dette er også forhold som ikke har direkte betydning for nabo. De forhold som nevnt i punkt 1 og 2 ser en vil kunne ha en viss betydning for nabo. Etableringen av butikk vil medføre noe mer trafikk etter felles atkomstveg, som igjen kan utgjøre en økt trafikkfare for små barn. Dette handler likevel litt om å ta konsekvensen av å bo så tett rundt et gårdstun der en uansett må påregne en viss mengde trafikk som i verste fall kan være trafikkfarlig. Fritidsbolig bør inngjerdes hvis små barn skal leke fritt uten tilsyn, og det er også mulig for nabo å tilknytte seg en veg på andre siden av egen gårdsplass. En vil derfor tro at dette vil være løsningen såfremt trafikken øker mye.

En økt trafikk medfører økte muligheter for mer "innsyn" hos nabo, men dette er vanskelig å unngå da naboens fritidsbolig ligger helt inntil gårdstunet. En vil også kunne se muligheten for et økt innsyn hvis det eventuelt etableres en uteserveringsplass ovenfor fritidsboligen.

Kun for en mindre butikkdrift kan en ikke se dette vil være et nevneverdig problem. Denne typen butikk vil kanskje heller ikke generere den helt store biltrafikken i motsetning til f.eks. hva en dagligvareforretning ville gjort. Driverne sier også at det største kundegrunnlaget vil være turister, og da mest sommerstid.

Kommuneplanen viser til at det skal utøves en positiv holdning til etablering av næring i kommunen.

En etablering av en slik småskala butikk vil i første omgang antatt ikke generere flere arbeidsplasser enn den ene for seg selv, men dette må likevel anses som positivt. Slik klagen fra nabo vurderes, så kan en ikke se at en mindre økning av trafikken til og fra en slik butikk skal utgjøre de helt store forskjellene i forhold til eksisterende situasjon, spesielt også når puben utgår. Eventuell økt trafikkfare for småbarn bør løses ved inngjerding mot tunet som fungerer som parkeringsplass for kunder og besøkende. Hadde det vært drift på dette tidligere gårdsbruket måtte det også ha vært påregnet en annen trafiksituasjon.

Vurdering av en bruksendring:

Butikken tar en liten del av arealet i fjøset på hovedplanet, og rømningsforholdene vil ikke være noe problem ved tidlig varsling og tilrettelegging. Lokalet har naturlig nok ikke universell utforming, men det kan forbedres ved at det monteres ramper og terskelfrie- og bredere dører der det er nødvendig.

Butikken har åpent areal mot privat del, inkludert bar, som bør avstenges med vegg da butikkdel bør utføres som egen branncelle.

Utvendig atkomst fra parkeringen i tunet og fram til inngangen på butikken er for bratt for rullestoler. Det er i dag en gangsti fram til inngangen, og med høydeforskjellen og krav til stigningsforhold, vil dette medføre en urimelig lang rampe (50-60 m). Alternativt kan det tilrettelegges for bilatkomst opp bakken og helt fram til inngang. Det bør også vurderes om atkomst og parkering til butikk kan skje fra en annen side enn fra gårdsplassen.

Ideelt sett burde reguleringsplanens ha vært endret fra fritidsbebyggelse til kombinert bolig- og næringsformål. En reguleringsendring vil likevel ikke omfatte mer enn denne ene eendommen, og ingenting vil nødvendigvis bli endret i forhold til eksisterende bygningsmasse og infrastruktur. En ser at det ved en reguleringsendring også vil bli å vurdere de samme forholdene som ved en dispensasjon. Når omfanget av omsøkte tiltak i seg selv er forholds lite, vil det være mest formålstjenelig i dette tilfellet å gi en dispensasjon fra kravet om en ny reguleringsplan, men da på vilkår. Såfremt videre planer om forsamlingslokale og overnattingsrom skal realiseres, bør dette skje via en detaljreguleringsplan. Dette med bakgrunn i at det bl.a da vil måtte tilrettelegges for flere parkeringsplasser og atkomstveger.

Oppsummering:

Ulovligheten vurderes ikke å være av så alvorlig art at det anses nødvendig med ytterligere forføyninger.

Ut i fra kommuneplanens intensjoner om at etablering av næringsliv i kommunen skal prioriteres, samt at butikkdriften sannsynligvis ikke vil generere den helt store trafikkøkningen i forhold til dagens situasjon, så kan en bruksendring for omsøkte butikk godkjennes.

Før videre ominnredning av fjøs til andre formål må det, på grunn av tiltakets omfang, foreligge en ansvarlig prosjekterende som kjenner til gjeldende lover og forskrifter på tilfredsstillende måte. Forut for dette må det foreligge en mer detaljert plan for tomte, som bl.a viser atkomstveger og parkering.

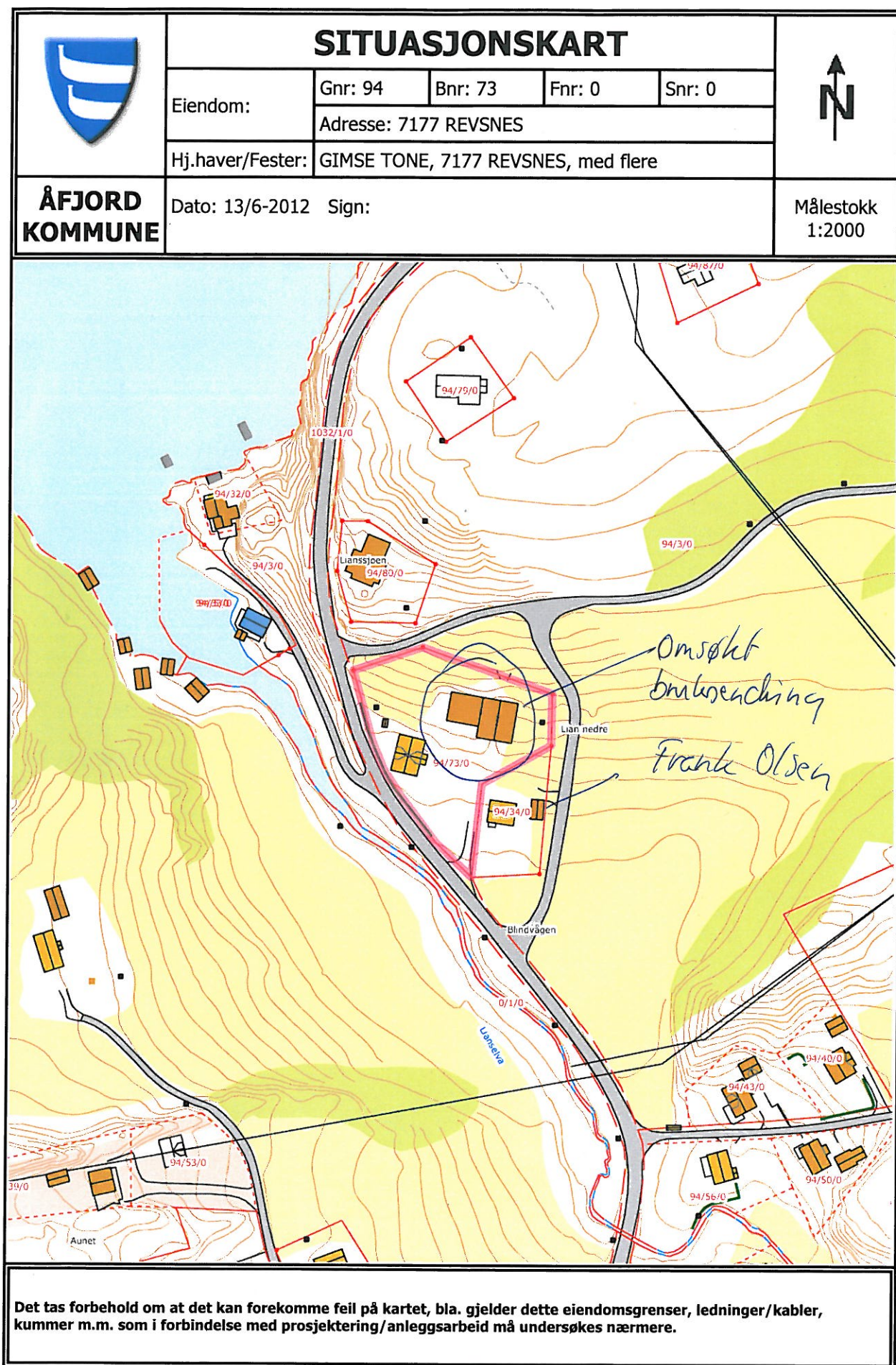
Videre detaljer omkring atkomst og brannteknisk utførelse gjøres ved delegert myndighet.

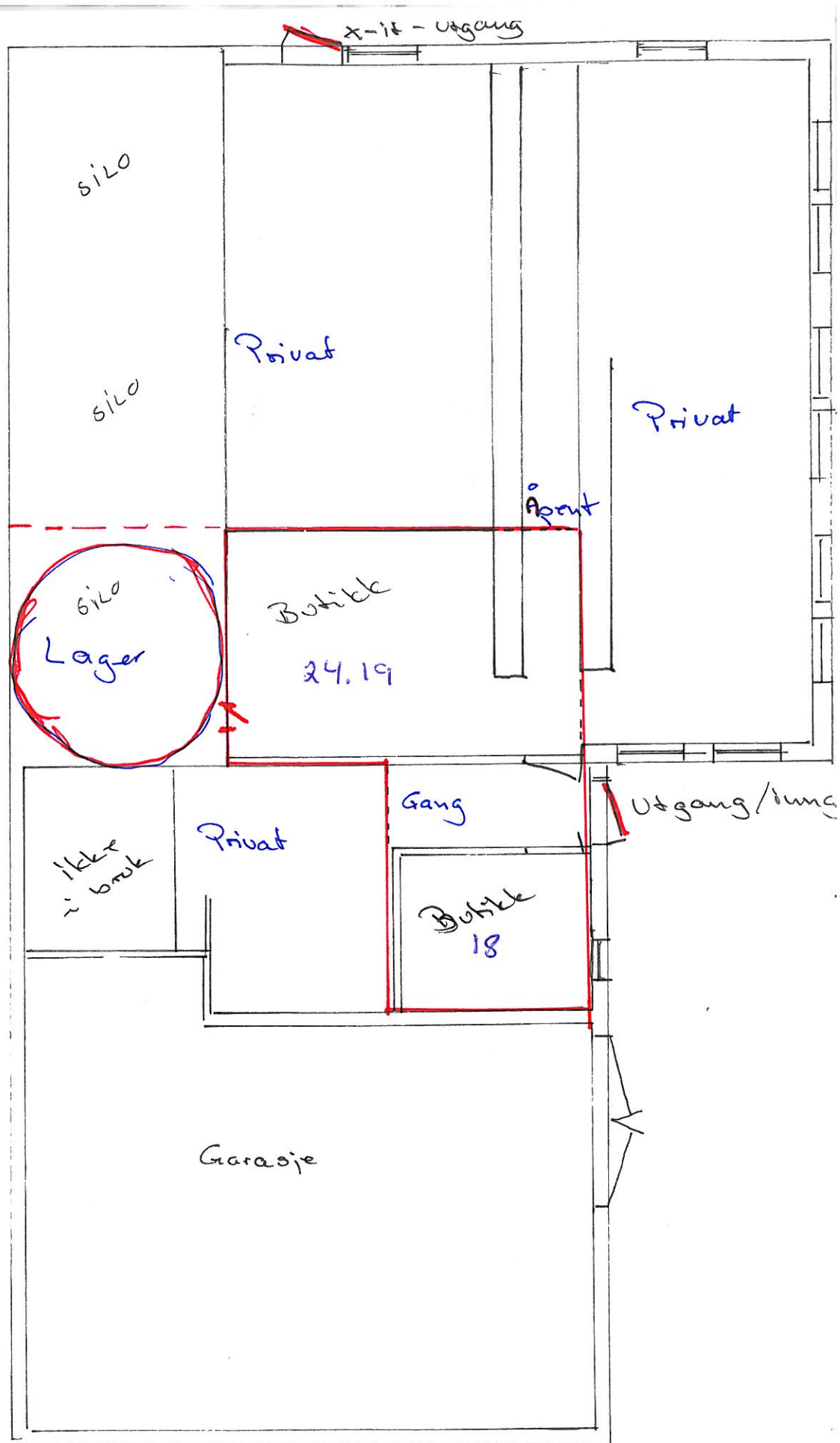
Rådmannens innstilling:

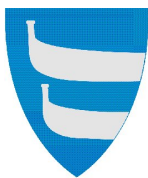
1. Det faste planutvalget finner det sterkt beklagelig at tiltakshaver har latt innrede del av fjøs til butikk uten at det på forhånd er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1. Etablering av butikk er i strid med reguleringsplanen for området, der planen viser fritidsbebyggelse. Det er likevel ikke foretatt vesentlige bygningsmessige endringer som kan medføre at tiltaket er ytterligere i strid med planen, og tiltaket kan i verste fall rettes. Det faste planutvalget vil derfor ikke gå til ytterligere forføyninger overfor tiltakshaver for ulovlig tiltak.
2. Det faste planutvalget gir i henhold til Pbl § 19-2 dispensasjon fra *Reguleringsplan for Lian, del av eiendommene gnr. 94 bnr. 3 og 5*, der eiendommen gnr. 94 bnr. 73 er vist til fritidsbebyggelse, og gir tillatelse til bruksendring av del av fjøs på hovedplanet til kles-, interiør- og gavebutikk, jfr. Pbl § 20-1.
3. Klage fra nabo til etableringen av butikk og pub i bygningen kan ikke imøtekommes i sin helhet, da planutvalget ikke kan se at kun butikkdriften medfører en vesentlig trafikkøkning eller innsyn til nabo utover eksisterende forhold. Det forutsettes likevel en nærmere avklaring via detaljplan før det skjer eventuell videre ombygging til andre formål, f.eks. pub. Dette vil medføre en nærmere avklaring med hensyn til driften som kan ha betydning for nabo. Klage fra nabo kan derfor i prinsippet sies å være delvis imøtekommet.

Som begrunnelse for å gi en dispensasjon fra reguleringsplanen samt å ikke i møtekomme klagen fra nabo helt, vises til at denne type butikk ikke vil medføre en vesentlig trafikkøkning til stedet, eller medføre vesentlig innsyn eller vesentlige ulemper for nabo utover eksisterende situasjon. Tiltaket har et begrenset omfang, og medfører heller ikke vesentlige bygningsmessige endringer som berører nabo. Kommunen vektlegger også at det skal utøves en positiv holdning til etablering av næringsvirksomhet for å kunne opprettholde bosetningen i kommunen, jfr. kommuneplanen.

4. Eventuelle videre planer for innredning av bygget må skje ved en detaljreguleringsplan som viser bl.a atkomstveger og parkering, jfr. saksopplysninger ovenfor.
5. Videre avklaring med hensyn til vilkår for bl.a. atkomst og brannteknisk utførelse av butikklokalet gjøres ved delegert myndighet.





**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
32/12	Åfjord - Det faste planutvalget	06.12.2012

Saksbehandler: VBL

1630/59/282 - TILBYGG KJEDEHUS I JOENGET - TORMOD HÅRSTAD OG BJØRG BERDAHL – NY BEHANDLING

Kort resymé:

Tormod Hårstad søkte om tilbygg til bolig i kjedehusrekke i Joenget og fikk tillatelse til dette. Kjedehusene består av 3 boliger med garasje i mellom. Vedtaket ble påklaget av nabo Bjørg Berdahl, som fikk medhold i klagen, og vedtaket om byggetillatelse ble opphevet.

Etterpå søkte de i lag på nytt på hvert sitt tilbygg til bolig i kjedehusrekke i Joenget. Tilbyggene skulle være tilnærmet identiske. Marie Hellenen, som bor i den tredje boligen nord i rekka leverte innsigelse på tilbyggene. Administrativt ble det innstilt på avslag på byggesøknaden da det nærmeste tilbygget ble vurdert å berøre sikt og solgang mot sør for påklager, men Det faste planutvalget godkjente tilbyggene i sak 14/12 i møte den 24.08.2012. Fylkesmannen opphevet dette vedtaket i planutvalget da de mente at byggetillatelsen ikke var tilstrekkelig begrunnet med bakgrunn i klage fra nabo.

Selv om søknaden om tilbygg nå starter som en førstegangs behandling velger en å henvise til tidligere saksopplysninger og vedtak. Tidligere saksbehandling er gjengitt, samt en ny vurdering og nytt forslag til vedtak på slutten. Det nye vedtaket kan også påklages av nabo.

Sakens bakgrunn og innhold (Sak 14/12):

Tormod Hårstad og Bjørg Berdahl søker den 04. 06.12 om hvert sitt tilbygg til kjedehus i Joenget. Tilbyggene, som hver er på ca 26 m², er fasademessig like, plasseres på vest side av kjedehusrekken. Rekka består av 3 boliger med garasje i mellom.

Tidligere søknad fra Tormod Hårstad om tilbygg ble påklaget av Bjørg Berdahl som nærmeste nabo. Klagen ble behandlet i Det faste planutvalget den 08.03.12 (gjengitt under). Hun hadde også ønsker om et tilbygg, men med annen fasademessig utførelse. De har senere blitt enige om en felles utførelse, og fremmer i ettertid en felles søknad.

Det er til søknaden innkommet merknader fra nabo Marie Hellenen, som har bolig i nordenden av denne kjedehusrekka.

I tråd med vedtak i planutvalget av 08.03.12, ble det innkalt til et møte mellom partene den 15.03.12, for om mulig å få til en løsning som alle kunne godta. Det ble likevel bare søkerne som møtte. Etter initiativ fra planutvalgets formann ble det innkalt til nok et møte den 24.05.12, men også der møtte bare søkerne. Påklager har likevel hele tiden meddelt sitt syn på saken via e-post, og så ikke at møter kunne endre noe på dette.

Det ble således heller ikke i dette siste møtet således funnet noen løsning på saken. Det ble likevel diskutert om det kunne søkes på nytt for å få et mer konkret vedtak og en endelig avklaring. Søkerne så det heller ikke formålstjenlig å ta opp saken videre i velforeningen.

Den første søknaden fra Tormod Hårstad ble behandlet som klagesak av Det faste planutvalget etter klage fra Bjørg Berdahl, den 08.03.12, **sak 6/12**, med følgende vedtak:

Det faste planutvalget viser til at slike kjedehus har begrensede utbyggingsmuligheter, og eventuelle tilbygg til slike fellesbygg bør avklares beboerne i mellom slik at tilbyggene får en felles og ensartet utførelse som alle parter kan godta. En unngår således at bygningsmyndighetene må ta parti med noen av beboerne, og en får samtidig redusert antallet klagesaker.

Dette medfører at tidligere gitte tillatelse på tilbygg med bakgrunn i klage fra nabo, i D.sak: 4/12, oppheves. En kan således si at klage fra nabo (Bjørg Berdahl) har ført fram.

Det gis med dette ikke varig avslag på denne type omsøkte tilbygg, men det bes om at situasjonen først avklares med alle de andre beboerne i husrekka. Det anmodes også om at velforeningen tar opp slike tilbygg som sak, slik at en får en felles holdning til dette.

Åfjord kommune innkaller til møte med de tre huseierne for videreføring av saken.

(Siste linje i vedtaket ble tilføyd av planutvalget).

Marie Hellenen, har innen fristen kommet med merknader til den nye felles søknaden fra de to naboene der hun sier:

Som det fremgår av gjenpart av nabovarsel, har jeg anført "Samtykker ikke i tiltaket" Dette med bakgrunn i at omsøkt utbygging på naboseksjon vil innebære en forringelse for min bolig med hensyn til endrede sikt-, lys- og solforhold. Videre påpekes det at løsning vist på søkers skisse til utbygging innebærer at takutstikket på tilbygget vil komme inn over min terrasse. Dette som en følge av at omsøkt tilbygg dekker kjedehusets fulle bredde

Viser avslutningsvis til Plan- og bygningslovens § 28-3 Tiltak på nabogrunn, sitat.

"...Kommunen kan tillate at nabogrunn i nødvendig utstrekning blir brukt for utføring av bygge- og vedlikeholdsarbeid- herunder atkomst — når arbeidet enten ikke lar seg utføre på annen måte, eller andre løsninger etter kommunens skjønn vil medføre vesentlig økte kostnader. ..."

Jeg kan ikke se at denne paragrafen i dette tilfellet gir utbyggerne hjemmel til å bygge ut over sin egen seksjon.

Sett fra mitt ståsted, er det sterkt ønskelig at Åfjord Kommune, dersom utbygging overhodet godkjennes, står fast på sin anbefaling fra 15.03.12 om at lengden på tilbygget reduseres ved at hjørnene på dette trekkes 60 cm inn fra dagens hjørner, i begge ender. Da vil i det minste hele tiltaket bli liggende på den enkeltes seksjon, og ikke bli bygd med takutstikk inn over naboseksjon.

Vurdering (Sak 14/12):

I det første møtet med tiltakshaverne ble det som en løsning foreslått å trekke tilbygget inn fra hjørnet på huset med 60 cm på begge sider, jfr. møtereferat datert 16.03.12. Det er i ny søknad likevel gått tilbake til opprinnelig forslag om å bygge tilbygget i husets fulle bredde. Dette vil medføre, som også påklager sier i sine merknader, at takutstikket vil komme inn over hennes altan og levegg. Levegg følger vegglivet til naboens hus, og står således så vidt inn på naboens seksjon. Leveggen må ved et tilbygg rives, og erstattes med veggen i tilbygget.

Grunnen til at tilbygget nå ønskes i hele husets bredde er oppgitt å være av hensyn til innvendig planløsning på kjøkkenet, samt at vindusutformingen ble en utfordring med hensyn til symmetrien med vinduer i loftsetasjen.

Seksjoneringen av boligene vil også kunne ha betydning for omsøkte tilbygg. Det er utbygger, Systembygg AS, som har seksjonert boligene, og de opplyser at seksjonene følger utvendig grunnmur på boligene. Eksisterende tak på hovedbygget har for øvrig takskjegg som ligger utover naboens garasjetak, og således inn på naboens seksjon. Dette er likevel en preakseptert tilstand ved kjøp. Dette takframspringet har heller ingen praktisk betydning ved at det ligger over garasjetaket.

Takframspringet på tilbygget vil derimot medføre en ny situasjon for nabo hvis det trekkes inn på dennes seksjon, og en vil tro at eier kan nekte dette. Takutstikk over på naboseksjonen må således enten godkjennes av nabo, eller alternativt ved at tilbygget utføres uten takutstikk, eller som tidligere foreslått, at vegg i tilbygg trekkes inn 60 cm.

Med retningen nord-sør på kjedehuset ser en at tilbygget kan medføre en negativ innvirkning på sikt-, lys- og solforhold for påklager. Spesielt ved at tilbygget skjerner mot den mest solrike sektoren mot sør og sørvest. Dette vil gjøre seg spesielt gjeldende i årstiden når solen står lavest.

Tilbyggene ligger ellers tett inn til nabogrense mot vest (mot gangveg), der grunneier Syltern eiendom AS godkjenner en nærføring mot felles grense gitt ved skriftlig erklæring.

Slik som Plan- og byggesaksavdelingen vurderer situasjonen, kan et tilbygg bryte opp fasaden på en positiv måte, men det motsatte kan også skje, særlig ved ulike utførelser på ellers like kjedehus. Disse to omsøkte tilbyggene er identiske fasademessig, og kan således i seg selv være akseptable. Oppføring av tilbygg vil likevel ikke være heldig hvis noen i kjedehusrekka ikke ønsker det, som i dette tilfellet. En ser også at det kan oppstå dissens mellom beboerne med hensyn til fasademessig utførelse, noe som en også har sett eksempel på.

Disse kjedehusene må sies å være tilpasset situasjonen ved tidspunkt for kjøp, og med de bygningsmessige begrensninger som da foreligger. Såfremt arealbehovet senere blir større bør det vurderes en annen bolig. Når ikke beboerne i rekka blir enige, anses det derfor mest redelig for alle parter at tilstanden for bygningsmassen opprettholdes som opprinnelig planlagt og utført. De fleste vil vel også kjøpe et slikt ferdighusprosjekt i den tro at det ikke vil skje vesentlige endringer av noen art som senere vil forringe boligvalget.

En godkjenning kan også medføre en "smitteeffekt" der en for framtiden kan se for seg flere tilsvarende saker.

Oppsummering (Sak 14/12):

En ser at dette tilbygget kan medføre en negativ innvirkning på sikt-, lys- og solforhold for påklager. Stuen i kjedehusene er vestvendt, og tilbygget medfører at nabo mister en verdifull sektor av sin sikt i sørlig retning. Denne retningen vil også være den mest solrike, og et eventuelt tilbygg vil begrense solgangen, særlig i vinterhalvåret. Konklusjonen blir dermed at tilbyggene vil medføre at nabo og påklager blir unødvendig skadelidende, og det anbefales derfor at søknaden om tilbygg avslås.

Såfremt planutvalget likevel velger å godkjenne søknaden, bør vegg mot nabo trekkes inn 60 cm, slik at ikke takutstikk kommer inn på naboseksjonen.

Rådmannens innstilling (Sak 14/12):

Det faste planutvalget vil ikke gi byggetillatelse for tilbygg til to kjedehus i rekke med 3 boliger på gnr. 59/282 i Joenget som omsøkt, jfr. Plan- og bygningsloven § 20-1.

Avslaget begrunnes med at tilbygg vil påvirke sikt-, sol- og lysforhold for nabo på en særlig negativ måte. Tilbygget vil ta en del av boligens mest solrike sektor i sørlig retning, og gjøre nabo unødvendig skadelidende. Det bemerkes også at det er få muligheter for tilbygg til slike kjedehus uten at dette berører naboens interesser, og slike løsninger anses som uheldig når ikke alle naboene er enige.

Planutvalget foretok befaringsforhandling før behandling av saken.

Endelig vedtak (Sak 14/12 – 24.08.12):

Det faste planutvalget gir medhold til søkerne som omsøkt, med byggetillatelse for tilbygg til to kjedehus i rekke med 3 boliger på gnr. 59/282 i Joenget under forutsetning av at takutstikk ikke kommer inn på naboseksjonen.

KLAGEBEHANDLING (sak 23/12 – 27.09.12):

Vedtaket i sak 14/12 er av Marie Hellenen påklaget innen fristen på 3 uker. Hun skriver bl.a:

”Omsøkt tilbygg vil innebære en verdiforringelse av min seksjon som følge av redusert sol, lys og siktforhold.

Vi har valgt å kjøpe hver vår seksjon på et kjedehustun med 10 boliger. Vi har samme bnr/gnr. og deler fellesareal. 6 av disse 10 er identiske hus med loft. De 4 siste er identiske hus på et plan. Ensartet byggestil, ensartede fasader. Ved overtakelse av min seksjon, Joenget 25, i mai 2009, gjorde Eiendomsmegler 1 meg skriftlig oppmerksom på bestemmelsene i tilknytning til gjeldende reguleringsplan for boligområdet (jf. plan vedtatt av bygningsrådet 01.12.89/- kommunestyret 18.12.89), som fremhever at bygningene innenfor planområdet i størst mulig grad skal utformes i arkitektonisk sammenheng med hverandre. Dersom 2 hus nå tillates endret, vil dette innebære at helhetsuttrykket i tunet forsvinner, og det åpner vel også opp for at ytterligere varianter kan komme innenfor området på et senere tidspunkt. Dette i tillegg til de negative konsekvenser som blir tilfelle for min seksjon. Det undrer meg at planutvalget vil tillate dette, stikk i strid med sin egen administrasjons anbefaling.

Dersom tilbygg allikevel godkjennes, vil jeg påpeke at å bygge uten takutstikk vil bryte fullstendig med byggestilen for øvrig, slik jeg vurderer det. Slik oppfatter jeg også den klare anmodningen fra Byggesaksavdelingen, jevnfør møtereferat datert 16.03.2012.”

Hele klagen vil være tilgjengelig som vedlegg.

Vurdering (sak 23/12 – 27.09.12):

Klagen antyder ellers at vedtaket er farget av politiske relasjoner til tiltakshaverne, men vedtaket var enstemmig med flere partier representert. Dette forholdet kan således ikke tillegges vekt, og en eventuell inhabilitet i saken må uansett hver enkelt i planutvalget avgjøre selv.

En ser at et slikt tilbygg uten takutstikk vil avvike noe fra eksisterende eksteriørkarakter. Dette kan unngås hvis tilbygget trekkes inn 60 cm fra hushjørnet på begge sider, noe som også var et forslag til løsning i møte med tiltakshaverne den 15.3.12, (og forøvrig er anmerket tidligere i saksbehandlingen). Dette vil bevirke at tilbygget ble bedre tilpasset eksisterende bebyggelse med hensyn til takutstikk, som ellers vil havne på nabo, eller måtte fjernes helt. Et slikt inntrekk av hjørnet vil visuelt bli en bedre løsning og markere at dette er et tilbygg bedre. Denne løsningen ville på innvendig vegg medført et ekstra hjørne, men en kan ikke se at dette skulle medføre de helt store utfordringene, heller ikke ved en tilpasning av en kjøkkeninnredning.

En inntrekk på 60 cm ville da kunne ha fungert som en ”gi og ta” løsning for begge parter.

Oppsummering (sak 23/12 – 27.09.12):

En kan ikke se at det er framkommet noen nye opplysninger i klagen av betydning som ikke var kjent tidligere. Rådmannen har ellers ikke endret sitt opprinnelige syn på saken der det var innstilt på avslag på tilbygg, men med bakgrunn i at det var enstemmig vedtak i Det faste planutvalget på en godkjenning, så vil det innstilles på at dette vedtaket opprettholdes. Det er likevel ønskelig at et inntrekk av vegg på 60 cm på begge sider av tilbygget vurderes på nytt, og eventuelt presiseres i vedtaket.

Planutvalget må også ta stilling til om vedtaket skal gis oppsettende virkning, slik at byggearbeidene ikke oppstartes før klagesaken er avgjort av Fylkesmannen.

Rådmannens innstilling (sak 23/12 – 27.09.12):

Det faste planutvalget viser til at det ikke er framkommet vesentlige nye opplysninger til saken som tilsier en endring av tidligere vedtak i sak 14/12.

Vedtaket i sak 14/12 opprettholdes, og klagen fører dermed ikke fram.

Byggearbeidene må ikke oppstartes før klagesaken er avgjort av Fylkesmannen.

(Vedtaket ble vedtatt som innstilt).

NY BEHANDLING (Møte 06.12.12):

Vurdering:

Administrativt foreligger ikke noe endret syn på denne saken, og slik en ser det vil tilbygget medføre en negativ innvirkning på sikt-, lys- og solforhold for nabo. Planutvalget har tidligere valgt å gi byggetillatelse for tilbyggene som omsøkt, og dette betyr at tilbyggene ikke vurderes å medføre noen vesentlige ulemper for nabo. Det kan bemerkes som positivt at tilbygget bare oppføres i en etasje (mot boligens 1½), og at tilbygget dermed holdes lavest mulig i en konstruksjon med pulttak. Med bakgrunn i planutvalgets tidligere vedtak innstilles på en godkjenning av søknaden om to tilbygg på kjedehusrekka.

Det anbefales likevel at tillatelse blir gitt på vilkår av at tilbyggene blir trukket 60 cm inn fra hvert hjørne på eksisterende bolig, som tidligere foreslått. Selv om tiltakshaverne anser dette som ugunstig interiør- og eksteriørmessig sett, så viser også nabo (påklager) til at dette kan være et kompromiss i en sak med stor uenighet mellom partene, jfr. hennes merknader datert 11.09.12. Tilbygget kan da utføres med normale takutstikk uten at dette kommer over på naboens grunn, og dette avhjelper også sikt- og solforhold noe for nabo.

Rådmannens innstilling:

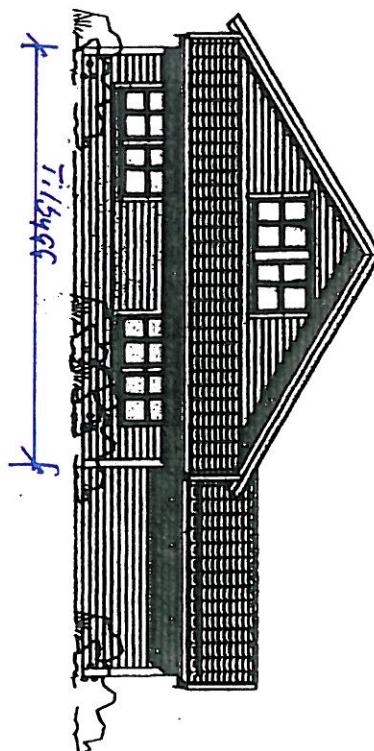
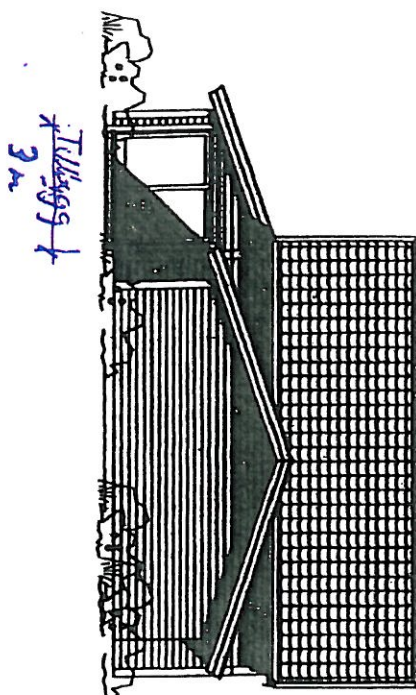
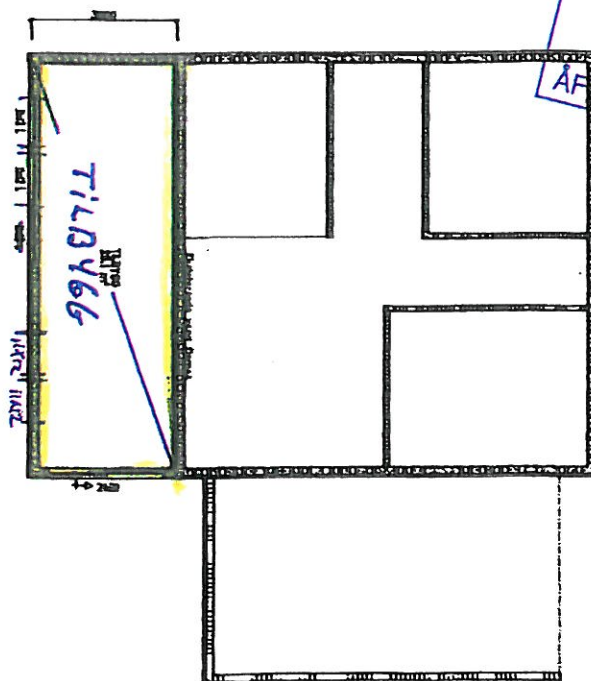
Det faste planutvalget gir i henhold til Pbl § 20-1 byggetillatelse for to tilbygg til kjedehus på gnr. 59 bnr. 282 i Joenget som omsøkt, og på følgende vilkår:

- Tilbyggene må trekkes 60 cm inn fra hjørnet av boligen på begge sider.

Tillatelsen begrunnes med at tilbygget ikke medfører vesentlige ulemper for påklager med hensyn til sikt-, lys- og solforhold ved at tilbygget trekkes inn 60 cm fra hjørnet på bolig, samt at det anses som gunstig at det bare utføres i én etasje med pulttak.

MOTTATT
- 4 JUN 2012
ÅFJORD KOMMUNE

HOVEDPLAN



Revisjon	Revis	Tegner	Dato	Kontroll
 NORDBOHUS		Tilleggshever: HARSTAD/BERDAHL Byggeplass : Kommune : AFJORD		
Hus type	Tegning	Målestokk : 1 : 100	Dato: 09.11.2011	Arkivnr.: s227
				Nr.

2012/274



Marie Hellenen
Joenget 25
7170 ÅFJORD

3.juni 2012

Tekniske Tjenester
Åfjord Kommune
7170 ÅFJORD

Merknader vedrørende nabovarsel for tiltak på eiendom i Joenget 27 og 29

Viser til nabovarsel med tilhørende skisser mottatt fra Bjørg Berdahl/Tormod Hårstad 28.05.2012.

Som det fremgår av gjenpart av nabovarsel, har jeg anført "Samtykker ikke i tiltaket". Dette med bakgrunn i at omsøkt utbygging på naboseksjon vil innebære en forringelse for min bolig med hensyn til endrede sikt-, lys- og solforhold. Videre påpekes det at løsning vist på søkers skisse til utbygging innebærer at takutstikket på tilbygget vil komme inn over min terrasse. Dette som en følge av at omsøkt tilbygg dekker kjedehusets fulle bredde.

Bilder som viser dagens situasjon er vist under.



Nåværende fasade: Joenget 25 - Gul husfarge, Hellenen
Joenget 27 - Grå husfarge, Berdahl
Joenget 29 - Rød husfarge, Hårstad



Fra terrasse Joenget 25, Hellenen

Viser avslutningsvis til Plan- og bygningslovens § 28-3 Tiltak på nabogrunn, sitat:
"...Kommunen kan tillate at nabogrunn i nødvendig utstrekning blir brukt for utføring av bygge- og vedlikeholdsarbeid- herunder atkomst – når arbeidet enten ikke lar seg utføre på annen måte, eller andre løsninger etter kommunens skjønn vil medføre vesentlig økte kostnader. ..."

Jeg kan ikke se at denne paragrafen i dette tilfellet gir utbyggerne hjemmel til å bygge ut over sin egen seksjon.

Sett fra mitt ståsted, er det sterkt ønskelig at Åfjord Kommune, dersom utbygging overhodet godkjennes, står fast på sin anbefaling fra 15.03.12 om at lengden på tilbygget reduseres ved at hjørnene på dette trekkes 60 cm inn fra dagens hjørner, i begge ender. Da vil i det minste hele tiltaket bli liggende på den enkeltes seksjon, og ikke bli bygd med takutstikk inn over naboseksjon.

Med hilsen
 Marie Hellenen

Marie Hellenen

