



Åfjord kommune

Landbruk og tekniske tjenester

PIR II AS
Att. Hanne Marit Rimer
Innherredsveien 7
7014 TRONDHEIM

5018/59/66 - Rammetillatelse og dispensasjon plan - Ny enebolig i Hubakkvegen		D.sak:	146/18
Eiendom:	Gnr. 59/66	Areal:	379 m ² (BRA)
Ansvarlig søker:	PIR II AS	Arkivsaknr:	2018/750
Tiltakshaver:	Øystein Syltern	Saksbehandler:	8EAU
Mottattdato:	25.05.2018	Kompletttdato:	26.06.2018

Saksopplysninger:

PIR II AS søker på vegne av Øystein Syltern om rammetillatelse for oppføring av ny bolig på gnr. 59/66 i Hubakken. På eiendommen har det stått en bolig som er omsøkt revet og det ble gitt muntlig tilsagn til oppstart med rivearbeidene.

Boligen er omsøkt plassert ganske midt på eiendommen, og er omsøkt med et areal på ca. 258 m² (BYA) og ca. 379 m² (BRA). Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannverk og avløpsnett fra før. Antall etasjer er to. Adkomsten til eiendommen endres ikke av tiltaket. I søknaden er det skrevet følgende om tiltaket:

Det søkes med dette om rammetillatelse for oppføring av enebolig i Hubakkveien 47, gnr/bnr 59/66, 59/392 og 59/226. Eksisterende bolig på eiendommen rives.

Boligen er på 2 etasjer, og har BRA for bruksenheten på 341 m² inkludert dobbelgarasje med tilhørende verksted.

Garasje/verksteddelen skal bygges inn i terrenget.

Det er planlagt for 4 biloppstillingsplasser: 2 i garasje og 2 på bakken.

I beregningen av m² BYA inngår overbygd areal foran inngangsparti samt terrasser > 0,5 m over terreng.

I beregning av m² BRA inngår overbygd areal foran inngangsparti samt terrasser under tak med måleverdig areal.

Utomhus:

Det skal lages en landskapsplan som ivaretar tomtas kvaliteter før grunnarbeidene starter. Dette for å sikre at viktige trær og naturelementer ikke går tapt i prosessen, og at tiltaket med tilhørende adkomstveg og parkering etc. føyer seg fint inn i terrenget.

Utvendig materialbruk:

Terrengmurer og delvis som utvendig kledning: Store natursteinsblokker.

Utvendig kledning: Metallkledning (korrugert galvanisert stål, sink eller aluminium) i materialets naturlige farge, med felt av gyllen trekledning (i hovedsak ved og rundt dører og vinduer).

Taktekking: Torvtak / sedumtak (evt. sink båndteking).

Vinduer og dører i vedlikeholdsfritt tre, farge som trekledning for øvrig.

I kommunedelplanen for Åfjord sentrum ligger eiendommen i et området avsatt til boligbebyggelse, og i planen står det følgende om ny bebyggelse:

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse Øvre Årnes 7
7170 Åfjord
Besøksadresse Åfjord rådhus

Telefon 72532300
Telefaks 72532301
E-post postmottak@afjord.kommune.no
Internett www.afjord.kommune.no
Bankgiro 43450600793

I byggeområder må arbeid og tiltak som nevnt i Pbl §§ 20-1 og 20-2 (arbeid som krever byggetillatelse, og visse andre varige konstruksjoner og anlegg) samt fradeling og bortbygging til slike formål være i samsvar med godkjent reguleringsplan etter at berørte sektormyndigheter har blitt hørt, jfr. Pbl § 12 -1. Utbygging innenfor disse områdene kan ikke skje før det er etablert tekniske anlegg (avløp, vannforsyning og veg), jfr. Pbl § 12-7, pkt. 10. I henhold til Jordlovens § 2, annet ledd skal Jordloven fortsatt gjelde for disse utbyggingsområdene inntil reguleringsplan er vedtatt. Eksisterende strandplaner og disposisjonsplaner skal fortsatt gjelde.

Dette betyr at for å kunne tillate oppføring av ny bolig som omsøkt må kommunen innvilge dispensasjon fra kommunedelplanen for Åfjord sentrum.

Det foreligger erklæringer om ansvarsretter i henhold til gjeldende gjennomføringsplan, som er gjengitt under:

Foretak	Funksjon	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
PIR II AS	SØK	Ansvarlig søker	1
PIR II AS	PRO	Arkitekturprosjektering Utearealer og landskapsutforming.	1

Tegninger datert 26.01.2018 og øvrig dokumentasjon mottatt i søknad legges til grunn for godkjenning av tiltaket.

Til nabovarsel er det ikke innkommet merknader.

NATURMANGFOLDLOVEN:

§ 8. (Kunnskapsgrunnlaget)

Kommunen kjenner til at det er viktige dyrearter i området, men ikke som blir vesentlig påvirket av tiltaket da eksisterende bolig rives og det føres opp ny bolig. Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å fatte vedtak i saken.

§ 9. (Føre-var-prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

§ 10. (Økosystemtilnærming og samlet belastning)

Kommunen vurderer at omsøkte tiltak ikke medfører vesentlig presedens. Slik vurderes det derfor at tiltaket ikke er i strid med naturmangfoldloven §10.

§ 11. (Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Det anses ikke at tiltaket fører til miljøforringelser som gjør det aktuelt å kreve kostnadsdekning for eventuelle skader.

§ 12. (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.

Konklusjon:

Omsøkte tiltak anses ikke å berøre *Naturmangfoldloven* §§ 8-12 i vesentlig grad. Området for inngrepet berører, jfr. Miljødirektoratets databaser og kart (miljodirektoratet.no), ikke noen registreringer mht. artsdata, naturtyper, kulturlandskap, friluftsområde eller vern/foreslått vern.

Kulturminneloven: Det er ingen registrerte - eller av kommunen kjente - fornminner som berøres.

Skred/flom/rasfare:

I følge www.skrednett.no er det ikke registrert fare for skred. En vet derimot at i området er det ustabil grunn. I følge tiltakshaver som arbeider innenfor området blir boligen liggende på fast fjell og det vil ikke være noe problem å oppføres ny bolig som omsøkt. I forbindelse med søknad om igangsetting for resterende arbeider må grunnen der VA-anlegget for boligen skal etableres undersøkes av en geoteknikker.

Vurdering av dispensasjon:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan 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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I dette tilfellet søkes det om rammetillatelse for oppføring av ny bolig på allerede bebygd eiendom med bolig. Tidligere bolig er revet og det blir ikke noe økt aktivitet på eiendommen. Det er gjort registreringer av viktige dyrearter i områder, men utbyggingen vil ikke påvirket naturmangfoldet negativt. Allmenne interesser i området vil ikke bli berørt og naboene rundt eiendommen har fått nabovarsel og samtykket i tiltaket.

Du underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak etter delegert myndighet fra Det faste planutvalget:

VEDTAK BYGGESAK:

Plan- og byggesaksavdelingen gir i henhold til Plan- og bygningslovens (Pbl) § 19-2 dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen, og gir i henhold til Plan- og bygningslovens (Pbl) § 21-4 rammetillatelse for oppføring av bolig med garasjedel på gnr. 59/66 som omsøkt.

Dispensasjonen begrunnes med at eiendommen har vært bebygd med en bolig, samt tiltaket ikke vil berøre naturmangfoldet negativt. Allmenne interesser berøres ikke av tiltaket.

Tillatelse gis under følgende forutsetninger:

A. Før byggearbeidet kan starte, må følgende vilkår være oppfylt:

1. Det må søkes om igangsettingstillatelse for resterende arbeider inkl. vedlegg.
2. Grunnen der VA-anlegget skal anlegges må undersøkes av geoteknikker og kommunen må få tilsendt rapport/notat i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før merknadene over er oppfylt.

B. Øvrige merknader:

1. Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven
2. Det må for bygninger for varig opphold (med rom for bl.a overnatting) iverksettes tiltak mot eventuell **radon** i grunnen, jfr. TEK 13-5, med mindre det kan dokumenteres at dette er unødvendig.

3. Denne godkjenningen kan betraktes som rammetillatelse, og det omsøkte tiltaket kan prosjekteres videre.
-

Gebyr og avgifter:

Byggesaksgebyrer beregnes etter året for komplett byggesøknad. Gjeldende byggesaksgebyrer finnes på kommunens hjemmeside, www.afjord.kommune.no. Gebyr for eventuelle dispensasjoner kommer i tillegg.

Faktura for saksbehandlingsgebyr og tilknytningsavgift vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Ferdigstillelse:

Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, og forskriftens SAK § 14-8. Det forutsettes for godkjenning at bygningsmyndighetens vilkår i byggetillatelsen er oppfylt.

Eventuelle endringer:

Såfremt det har skjedd endringer underveis i forhold til opprinnelig søknad må endringer framgå ved innsending av ajourførte dokumenter, tegninger og situasjonsplan. Det forutsettes likevel at avvik fra søknad, der tiltaket i seg selv er søknadspliktig, må være godkjent av bygningsmyndighetene på forhånd. Endringer som kan berøre nabo, for eksempel ved endring av tiltakets plassering, medfører at nytt nabovarsel må utsendes.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. Forvaltningslovens § 28. Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen, jfr. Forvaltningslovens § 28 og Plan- og bygningslovens § 15, 4. ledd. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram. Forvaltningslovens §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet. Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.

Søknaden er behandlet i medhold av delegert myndighet etter plan- og bygningsloven mm. Saken vil bli referert på møte i det faste planutvalget. Dersom De skulle ha innvendinger mot vedtaket eller de vilkår som er stilt, kan vedtaket påklages til Åfjord kommune v/ Det faste planutvalget, 7170 Åfjord innen 3 uker (se ovenfor).

Er tiltak ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme skjer hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Se Pbl § 21-9 for ytterligere opplysninger.

Plan- og byggesaksavdelingen, 06.09.2018

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Erlend Aune
Avd.ing

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Eksterne kopimottakere:

Øystein Joralf Syltern Hubakkvegen 47 7170 Åfjord