



Odd-Petter Hosen AS

7178 STOKKØY

5018/92/5 - Tillatelse til tiltak og dispensasjon – Bruksendring - Innredning til overnatting - Salmar AS - Kongsnes		D.sak:	188/18
Eiendom:	Gnr. 92, bnr. 5	Areal:	89,4 m ² (BRA)
Ansvarlig søker:	Odd-Petter Hosen AS	Arkivsaknr:	2018/1431
Tiltakshaver:	Salmar Farming AS	Saksbehandler:	8ARBU
Mottattdato:	20.09.2018	Kompletttdato:	20.09.2018

Saksopplysninger:

Odd-Petter Hosen søker på vegne av Salmar AS om bruksendring til boligformål av 2. etg. av lagerbygg på gnr. 92, bnr. 5 på Kongsnes i Åfjord kommune. Tiltaket ligger etter kommuneplanens arealdel i et område med LNF-formål hvor ny eller vesentlig utvidelse av bolig, ervervs- eller fritidsbebyggelse ikke tillates. Området i sjø er i kommuneplanen avsatt til natur, friluftsliv, ferdsel, fiske, akvakultur og kaianlegg.

I D.sak 78/15 datert 13.05.2015 er det gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8 for å sette opp en ny lagerhall. Når det søkes om bruksendring til boligformål for deler av bygget fordrer dette dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8 igjen.

Det foreligger erklæringer om ansvarsretter i henhold til gjeldende gjennomføringsplan.

Udaterte tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt i søknad legges til grunn for godkjenning av tiltaket.

Det er ikke utsendt nabovarsel da ingen naboer eller gjenboere anses som berørt av tiltaket.

EKSTERN HØRING:

Saken er ikke sendt på ekstern høring da dispensasjonen til lagerbygget var sendt på høring. Det var ingen merknader til denne saken fra regionale høringsinstanser. Om det legges til rette for noe overnatting for ansatte i 2. etasje vil ikke dette endre bruken vesentlig. Godkjent vann- og avløpsanlegg kan benyttes selv om det etableres overnatting.

*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

NATURMANGFOLDLOVEN:

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 ligger tiltaket utenfor område for skred / flom / rasfare.

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 er det behov for dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNF-formålet) og plan- og bygningsloven § 1-8 for etablering av overnatting i 2. etasje av lagerbygg. Lagerbygget er allerede godkjent i 2015 og noe overnatting i dette vil ikke endre bruken vesentlig. Dyre- og planteliv vil ikke være skadelidende om dispensasjon innvilges. Området blir heller ikke ytterligere privatisert om det blir noe overnatting som omsøkt. Landbruksinteresser, friluftsinteresser eller miljø vil heller ikke bli negativt påvirket om dispensasjon gis.

Fordelene ved at dispensasjon gis er at det legges til rette for flere arbeidsplasser i Åfjord kommune. En stor bedrift får sitt lagerbygg tilpasset sitt bruk og behov. Saksbehandler kan ikke se noen vesentlige ulemper knyttet til denne dispensasjonen.

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 kommuneplanens arealdel (LNF-område) og plan- og bygningsloven § 1-8 for omsøkte bruksendring av 2. etasje av lagerhall på eiendommen 92/5 i Åfjord kommune.

Dispensasjonen begrunnes med:

- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir ikke vesentlig tilsidesatt.

- Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
- Bruken av eiendommen blir ikke vesentlig endret.
- Dispensasjon vil ikke privatisere området ytterligere.
- Ingen landbruks- eller friluftsjnteresser vil bli vesentlig påvirket av omsøkte tiltak.

Plan- og byggesaksavdelingen gir i henhold til *Plan- og bygningslovens (Pbl) § 20-1* tillatelse for bruksendring av 2. etasje på lagerbygg på gnr. 92, bnr. 5 som omsøkt. Tillatelse gis under følgende forutsetninger:

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

1. Ett ansvarlig foretak må søke kommunen om godkjenning / ansvarsrett for funksjonene PRO og UTF tilknyttet uavhengig kontroll før oppstart.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før merknadene over er oppfylt.

B. Øvrige merknader:

1. Det er en forutsetning at foretak godkjent med ansvarsrett for flere fagområder benytter kvalifiserte utøvere for de oppgaver de ikke utfører selv.
2. Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av *Plan- og bygningsloven* med *byggteknisk forskrift (TEK-10)*.
3. Ansvarsretter tildeles etter innkommet gjennomføringsplan datert 28.09.2018
4. Arbeider utføres i samsvar med søknad/plantegning.
5. Det forutsettes at avfall sorteres og leveres til godkjent mottak. *Jfr. Forurensningsloven § 48 og TEK Kapittel 9.*
6. Det må for bygninger for varig opphold (med rom for bl.a overnatting) iverksettes tiltak mot eventuell **radon**, *jfr. TEK 13-5*, med mindre det kan dokumenteres at dette er unødvendig.
7. **Vannavgiften** blir beregnet automatisk **6 måneder** etter dato for byggetillatelse. Hvis byggingen ikke er blitt oppstartet innen den tid må det søkes om utsettelse. Blir vann og avløp koblet til før det har gått 6 måneder, må ansvarlig VVS-entreprenør varsle kommunen.
8. Bestemmelser for planområdet må følges.
9. Det må monteres røykvarslere ved alle soverom, samt forefinnes sløkkeutstyr; husbrannslange som dekker alle rom, eller pulverapparat (min. 6 kg ABC). I bygg over flere etasjer bør røykvarslere være seriekoblet.
10. Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i *Kulturminneloven* dersom det under opparbeidingen skulle støtes på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne). Arbeidet må da stanses og fylkeskommunen varsles.
11. Denne godkjenningen kan betraktes som byggetillatelse, og det omsøkte tiltaket kan oppstartes.

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).

Plan- og byggesaksavdelingen, 01.11.2018

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Arild Busch
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

