



ØVERDAL OG BYE BYGGSERVICE AS

Moveien 25
7194 BRANDSFJORD

5018/52/48 - Byggetillatelse - Enebolig - Kroken - Hege Storvik og Eivind Hårstad		D.sak:	90/19
Eiendom:	Gnr. 52/48	Areal:	186 m ² (BRA)
Ansvarlig søker:	Øverdal og Bye Byggservice AS	Arkivsaknr:	2019/816
Tiltakshaver:	Hege Storvik / Eivind Hårstad	Saksbehandler:	8BJMU
Mottattdato:	13.05.2019	Komplettdato:	13.05.2019

Saksopplysninger:

Øverdal og Bye Byggservice AS søker på vegne av Hege Storvik og Eivind Hårstad om oppføring av bolig på gnr. 52/48 i Kroken. Eiendommen er fradelt til boligformål i D.sak 204/18, datert 16.11.2018. Ny avkjørsel fra fv. 6326 er godkjent av Statens vegvesen i brev datert 09.04.2019.

Etter kommuneplanen ligger tomta i et *landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område)*, hvor ny eller vesentlig utvidelse av bolig, ervervs- eller fritidsbebyggelse ikke tillates. Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet.

Omsøkte bolig oppføres i en etasje med saltak og plasseres sentralt på tomta, med hovedfasade vendt mot vest for utsikt mot sjøen. Boligens areal er totalt 186 m² (BRA). Noe av boligen kommer nærmere nabogrense enn 4 meter og det foreligger erklæring fra nabo på at nærføring tillates. Tomta ligger i skrånende terreng og opparbeidelse av tomt krever støttemur mot graveskråning i sør og øst.

Det er søkt om tilkobling til kommunalt vannverk og utslippstillatelse via privat fellesanlegg med utslipp til sjø. Stoppekran må monteres, fortrinnsvis så nærme kommunal vannledning som mulig.

Garasje er ikke omsøkt og det må søkes om byggetillatelse for tiltaket og tillatelse må være gitt før byggearbeidet oppstartes (*jfr. pbl § 20-1*).

Det foreligger erklæringer om ansvarsretter i henhold til gjeldende gjennomføringsplan fra følgende foretak:

Foretak	Funksjon	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
Øverdøl og Bye AS	SØK/UTF	Betong-/tømmer-/snekkerarbeider	1
Idegruppen AS	PRO	Estetisk utforming	1
Åfjordsand AS	PRO/UTF	Grunnarbeider terreng/utv. røranlegg	1
Frits Rikardsen AS	PRO/UTF	Innv. røranlegg/ventilasjon	1
Odd Petter Hosen AS	Kontroll	Lufttetthet/våtrom	1

Tegninger datert 11.03.2019 og øvrig dokumentasjon mottatt i søknad legges til grunn for godkjenning av tiltaket.

Til nabovarsel er det ikke innkommet merknader.

Vurderinger:

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 skal det oppføres enebolig på tidligere fradelte tomt til boligformål. I forhold til planstatus ble eiendommen fradelte med dispensasjon til boligformål uten negative merknader fra sektormyndigheter. Etter oppslag i kart og databaser ser man at det ikke er gjort registreringer av viktige dyre- eller plantearter i området. Saksbehandler mener derfor at fordelene av å gi dispensasjon for omsøkte bolig er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Allmenheten berøres ikke av omsøkte bolig.

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).

Dispensasjonen begrunnes med at tomte er fradelt til boligformål samt at tiltaket ikke vil forringe miljømessige eller allmenne interesser.

Plan- og byggesaksavdelingen gir i henhold til *Plan- og bygningslovens (Pbl) § 20-1* byggetillatelse for bolig på gnr. 52/48 som omsøkt. Det gis også utslippstillatelse i henhold til *Forurensningsforskriftens kap. 12* og gir i henhold til *Plan- og bygningslovens (Pbl) § 20-1* tillatelse til framføring av vannledning fra kommunalt vassverk og innlagt i bolig på gnr. 52/48 som omsøkt.

Tillatelse gis under følgende forutsetninger:

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før merknadene over er oppfylt.

A. 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. Bygningen plasseres i samsvar med søknad/plantegning.
3. Det forutsettes at avfall sorteres og leveres til godkjent mottak. *Jfr. Forurensningsloven § 48 og TEK Kapittel 9.*
4. 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.
5. **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.
6. Før kloakken føres i tett ledning **til sjøen 2 m under laveste vannstand**, skal den passere 3-kamret slamavskiller på minimum **7 m³** våtvolum. Sanitærreglement for Åfjord kommune må følges (vedlagt). Det forutsettes at det er adkomstmulighet for renovatørens kjøretøy til slamavskiller. Alternativt må annen frakt til kjørbar veg besørges og betales av eier.
7. Selv om vilkårene for utslipp i denne tillatelsen er etterfulgt, plikter den som volder forurensing å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler. Eiendommen kan senere kreves tilknyttet felles avløpsnett. Overtredelse av tillatelsen kan straffes i henhold til *Forurensningsloven § 78*.
8. For arbeide på utvendig vann- og avløpsanlegg forutsettes at det under hele arbeidet er operatør til stede som har ADK1-kompetanse.
9. Før rørene tildekkes med grus og grøftene fylles igjen, skal bygningsmyndigheten varsles for tilsyn. Det vises her til *Forurensningsforskriftens § 12-2*.
10. 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.

11. 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.
 12. 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).

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, 23.05.2019

Lars Helge Kolmnnskog
Sektorsjef

Bjørn Murvold
Avd.ing.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Eksterne kopimottakere:

Hege Storvik	Moveien 25	7177	Revsnes
ÅFJORDSAND AS	Staveslia 39	7170	ÅFJORD
RØRLEGGER FRITS RIKARSEN AS	Roansveien 1745	7194	BRANDSFJORD
IDEHUSGRUPPEN AS	Vegamot 8B	7049	TRONDHEIM
Odd-Petter Hosen AS		7178	STOKKØY
FOSEN RENOVASJON IKS	Postboks 55	7101	RISSA