



Åfjord kommune

Landbruk og tekniske tjenester

Ola Storleer

Meieribakken 11
7083 Leinstrand

5018/67/70 - Byggetillatelse og dispensasjon - Anneks til fritidsbolig - Landhaugveien 54 - Ola Storleer		D.sak:	204/19
Eiendom:	Gnr. 67/70	Areal:	39 m ² (BRA)
Ansvarlig søker:	Ola Storleer	Arkivsaknr:	2019/1223
Tiltakshaver:	Ola Storleer	Saksbehandler:	8BJMU
Mottattdato:	02.07.2019	Komplettdato:	04.10.2016

Saksopplysninger:

Det søkes om tillatelse til oppføring av anneks til fritidsbolig på gnr. 67/70 på Landhaugveien 54 på Lauvøya.

Tiltaket ligger etter *Reguleringsplan for Løvø sørvest* i område regulert til fritidsformål. Anneks oppføres som frittstående bygg mot sørøstre fasade på fritidsbolig med minsteavstand til annen bygning på 1,2 m. I henhold til *TEK 17, kap. 11* skal byggverk i risikoklasse 1 med avstand mindre enn 2,0 m i ulike bruksenheter være skilt med branncellebegrensende bygningsdel.

Anneks oppføres i to etasjer med oppgitt areal på 39 m² (BRA). Omsøkte tiltak gir et samlet areal på eiendommen på totalt 140 m² (BRA). Reguleringsbestemmelsene sier at samlet bruksareal ikke kan overstige 120 m² (BRA) ved ny bebyggelse. Dette krever en dispensasjon for den arealmessige overskridelsen tiltaket medfører. Det foreligger søknad om dispensasjon, datert 27.09.2019 for overskridelse av tillatt bruksareal.

Tiltakshaver søker om personlig ansvarsrett som selvbygger med henvisning til egen-/medhjelpers kompetanse og innleid foretak.

Tegninger mottatt 10.07.2019 og øvrig dokumentasjon mottatt i søknad legges til grunn for godkjenning av tiltaket.

Til nabovarsel er det ikke innkommet merknader.

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.

*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

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 oppføres anneks som arealmessig overstiger reguleringsbestemmelsens krav til maks areal. På grunn av tomtas størrelse vil utnyttelsesgraden fortsatt være forholdsvis lav og avstand til nabobebyggelse er stor. Det er ikke framkommet merknader fra naboer og tiltakets form og plassering vil etter plan- og byggesaksavdelingens vurdering ikke være til hinder for den øvrige bebyggelse i området.

Verken formålsparagrafen eller hensynet bak bestemmelsen vurderes derfor som vesentlig tilsidesatt. Fordelene med en dispensasjon vurderes derfor å være klart større enn ulempene.

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 *Reguleringsplan for Løvø sørvest* og gir i henhold til *plan- og bygningslovens (pbl) § 20-1* byggetillatelse for oppføring av anneks på gnr. 67/70 som omsøkt.

Dispensasjonen begrunnes med at tiltaket er godt tilpasset tomte, og med stor avstand til annen bebyggelse i området vil tiltaket ikke være til hinder for naboer. Det er forøvrig ikke framkommet nabomerknader til tiltaket.

Tillatelse gis under følgende forutsetninger:

A. Søknad om ansvarsrett og lokal godkjenning:

Ola Storleer gis personlig godkjenning som ansvarshavende i henhold til søknad om ansvarsrett. (*Forskrift om byggesak, SAK § 6-8*).

SØK Søkerfunksjon for bygninger og installasjoner
PRO Prosjektering/kontroll for bygninger og installasjoner
UTF Utførelse/kontroll for bygninger og installasjoner

Arbeidsområde: Alle arbeidsområder **Tiltaksklasse 1**

B. Øvrige merknader:

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven med *byggteknisk forskrift (TEK-10)*.
2. Annekset 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. Reguleringsbestemmelser for planområdet utenom arealkrav må følges.
6. 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.

7. 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.
 8. 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, 31.10.2019

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Bjørn Murvold
Avd.ing.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.