



# Åfjord kommune

## Landbruk og tekniske tjenester

Roger Harsvik

Joenghaugen 19  
7170 Åfjord

|                                                                                                         |               |                       |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| <b>5018/59/23 - Byggetillatesle - Ombygging av bolig og fasadeendring - Kråkneset 4 - Roger Harsvik</b> |               | <b>D.sak:</b>         | <b>243/19</b> |
| <b>Eiendom:</b>                                                                                         | Gnr. 59/23    | <b>Areal:</b>         |               |
| <b>Ansvarlig søker:</b>                                                                                 | Roger Harsvik | <b>Arkivsaknr:</b>    | 2019/1174     |
| <b>Tiltakshaver:</b>                                                                                    | Roger Harsvik | <b>Saksbehandler:</b> | 8EAU          |
| <b>Mottattdato:</b>                                                                                     | 28.06.2019    | <b>Komplettdato:</b>  | 13.12.2019    |

### Saksopplysninger:

Det søkes om ombygging og fasadeendring av bolig på gnr. 59/23 på Monstad. Tiltaket ligger etter *Reguleringsplan for Monstad industriområde* i område regulert til forretning. Da eiendommen brukes til boligformål strider det med reguleringsplanen og det er avhengig av at en dispensasjon kan gis for å kunne tillate tiltaket. Bygget på eiendommen har vært brukt til annet formål enn forretninger etter at butikkdriften ble nedlagt en gang på 90 tallet. Etter at butikken ble lagt ned, ble første etasje ombygd og oppusset til forsamlingslokale. I bygget var det forøvrig leilighet i andre etasje. Tiltakshaver har søkt om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen.

Omsøkte tiltak består av å flytte noen vegger og opprette ny leilighet som går over første og annen etasje. Brann- og lydteknisk er ivarettatt gjennom preakseptable løsninger som er godt nok for hus under tre etasjer. Krav i teknisk forskrift 17 (TEK 17) må uansett oppfylles.

Fasademessig flyttes det noen vinduer og dører, og det oppføres ny terrasse som en svalgang i henhold til tegninger mottatt 28.06.2019.

Det foreligger erklæringer om ansvarsretter som er gjengitt i tabell under:

| Foretak                            | Funksjon    | Arbeidsområde                              | Tiltaksklasse |
|------------------------------------|-------------|--------------------------------------------|---------------|
| Roger Harsvik                      | SØK         | Søkefunksjon                               | 1             |
| Roger Harsvik                      | PRO         | Alle arbeider utenom sanitærinstallasjoner | 1             |
| Roger Harsvik                      | UTF         | Alle arbeider utenom sanitærinstallasjoner | 1             |
| Einar Haugsnes AS                  | PRO         | Våtrom/sanitærinstallasjoner               | 1             |
| Einar Haugsnes AS                  | UTF         | Våtrom/sanitærinstallasjoner               | 1             |
| Fosen utleie, Salg og Montering AS | KONT<br>PRO | Våtrom                                     | 1             |
| Fosen utleie, Salg og Montering AS | KONT<br>UTF | Sanitærinstallasjoner                      | 1             |

*Fantastiske  
Fosen*

Postadresse Øvre Årnes 7  
7170 Åfjord  
Besøksadresse Åfjord rådhus

Telefon 72532300  
Telefaks 72532301  
E-post [postmottak@afjord.kommune.no](mailto:postmottak@afjord.kommune.no)  
Internett [www.afjord.kommune.no](http://www.afjord.kommune.no)  
Bankgiro 43450600793

Tiltakshaver har selv søkt om personlig godkjenning foransvarsrett etter byggesaksforskriften (SAK 10) § 6-8. Det skal brukes medhjelpers utdannelse og/eller praksis, samt innleid foretak for arbeidsoppgaver han ikke har kompetanse til selv.

Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg og kommunalt vannverk. Det er montert vannmåler for bygget som blir videreført.

Tegninger mottatt 28.06.2019 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](http://www.skrednett.no) ligger tiltaket innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. I og med at det ikke skal tilføres noen ny bebyggelse, men kun en utvendig terrasse anses det ikke som usikkert å tillate ombyggingen som omsøkt. Skulle en se at grunnen er ustabil bes tiltakshaver om å stoppe arbeidene, og kontakte geolog. Om det oppdages at grunnene er ustabil skal kommunen ha beskjed.

## **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 eiendommen brukt til boligformål i flere år etter at forretningsdriften opphørte på tidlig 90-tallet. Bygget har vært innredet som forsamlingslokale med boligenhet i annen etasje. I reguleringsbestemmelsene er det åpnet for at forretningene kan ha leilighet til vaktmester, og sånn sett er det åpnet for boligformål på eiendommen. Ingen naboer har kommet med merknad til terrassen og at eiendommen får flere leiligheter og dermed økt bruk. Adkomst og parkering endres ikke som følge av ombyggingen og grunnet størrelsen på eiendommen er parkering på egen eiendom fortsatt fullt mulig selv om det blir større belastning på området.

Verken formålsparagrafen eller hensynet bak bestemmelsen vurderes derfor som vesentlig tilsidesatt. Fordelene med en dispensasjon vurderes med det 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 Monstad industriområde*.**

Dispensasjonen begrunnes med at ombyggingen ikke tilsidesetter lovens formålsparagraf da tiltaket ikke berøre allmenne eller miljømessige interesser i vesentlig grad. Eiendommen har ikke vært brukt til det regulerte formålet siden tidlig 90-tallet.

**Plan- og byggesaksavdelingen gir i henhold til *Plan- og bygningslovens (Pbl) § 20-1* byggetillatelse for ombygging, fasadeendring og oppdeling av boenhet på gnr. 59/23 som omsøkt.**

**Tillatelse gis under følgende forutsetninger:**

#### **A. Søknad om ansvarsrett og lokal godkjenning:**

**Roger Harsvik** 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 arbeider med tiltaket foruten sanitetsinstallasjoner.

#### **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. Tiltakshaver må selv påse at arbeidet ikke er i strid med *Plan- og bygningsloven* med *byggteknisk forskrift (TEK-10)*.
3. Det forutsettes at avfall sorteres og leveres til godkjent mottak. *Jfr. Forurensningsloven § 48 og TEK Kapittel 9.*
4. Det må monteres røykvarslere ved alle soverom, samt forefinnes sløkkeutstyr; husbrannslange som dekker alle rom, eller pulverapparat (min. 6 kg ABC). I bygget bør røykvarslere være seriekoblet.
5. 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](http://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, 16.12.2019

Trude Iversen Hårstad  
Fagleder

Erlend Aune  
Avdelingsingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Eksterne kopimottakere:

EINAR HAUGSNES AS

Monstadveien 33 7170 ÅFJORD

FOSEN UTLEIE, SALG OG MONTERING AS

Søtvika 7160 BJUGN