



ÅF ADVANSIA AS

Postboks 18
0216 OSLO

5018/67/27 - Rammetillatelse og dispensasjon - Ny fritidsbolig - Lauvøya - Siri og Kjell Håvard Nilsen		D.sak:	234/19
Eiendom:	Parsell av gnr. 67/27	Areal:	173 m ² (BRA)
Ansvarlig søker:	ÅF ADVANSIA AS (Trondheim)	Arkivsaknr:	2019/1366
Tiltakshaver:	Kjell Håvard Nilsen	Saksbehandler:	8BJMU
Mottattdato:	26.08.2019	Kompletttdato:	26.08.2019

Saksopplysninger:

ÅF ADVANSIA AS søker på vegne av Siri og Kjell Håvard Nilsen om rammetillatelse og dispensasjon for oppføring av fritidsbolig og sjøbod på parsell av gnr.67/27 på Lauvøya. Tiltaket ligger etter *Reguleringsplan for Rundhaugen* i område regulert til formålet. I møte 28.11.2019 gir *Det faste planutvalget* tillatelse til fradeling av parsell på 1500 m² tomt fra gnr.67/27.

Fritidsbolig er omsøkt i to etasjer med 22° saltak og har et areal på 135 m² (BRA). Sjøbod oppføres i en etasje med 22° takvinkel og har et areal på 38 m² (BRA). Totalt bebygd areal for eiendommen er 200 m² (BYA), som gir en u-grad på 13,3 %. Kledning og taktekking utføres i naturtilpassede farger.

Omsøkte fritidsbolig avviker noe fra reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.1.1 som sier: «*Det skal oppføres bygninger i en etasje uten kjeller, største areal 90 m² (BTA). Pluss utnyttet loft som ikke regnes i u-gradarealet*»

Det er søkt om dispensasjon og det skrives følgende i dispensasjonssøknaden:

Dispensasjon – Byggehøyde

Det søkes om å bygge i to etasjer – både for å kunne få havutsikt og for å bygge inn mot fjellet Rundhaugen.

Løsningen er søkt løst slik for å kunne lage et godt miljø rundt uteområdene for hytten og at den skal kunne gli godt inn i omgivelsene.

Vi kan ikke se at det medfører negative konsekvenser for naboer/omgivelser.

Dispensasjon – U-grad

Det søkes formelt om maks areal endres til maks 200 m² BTA med bestemmelser tilsvarende som i planbestemmelsene for øvrig.

Dette begrunnes i at tomt 5 og 6 nå slås sammen til en tomt og litt tidsjustering for fritidsbebyggelse fra vedtak i 2001 og 2019.

Vi kan ikke se at det medfører negative konsekvenser for naboer/omgivelser.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse Øvre Årnes 7
17170 Åfjord
Besøksadresse Åfjord rådhus

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

Det foreligger erklæringer om ansvarsretter i henhold til gjeldende gjennomføringsplan versjon 1, datert 26.08.2019 fra følgende foretak:

Foretak	Funksjon	Ansvarsområde	Tiltakskl.
ÅF-Advansia AS	SØK	Hele tiltaket	1
Skibnes Arkitekter AS	PRO	Arkitektur-plassering, utforming og planløsning	1

Tegninger datert 26.08.2019 samt siste reviderte situasjonskart datert 22.10.2019 og øvrig dokumentasjon mottatt i søknad legges til grunn for godkjenning av tiltaket.

Det er ikke søkt om tilkobling til kommunalt vannverk eller om utslippstillatelse fra fritidsboligen. I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse må det søkes om tilkobling kommunalt vannverk og utslippstillatelse.

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.

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 dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav til en-etasjes bygg samt maksimalt bebygd areal. Omsøkte bygg i to etasjer er godt tilpasset omkringliggende terreng og vil ikke gi noe silhuettvirkning. Byggene er i tillegg utført med naturtilpassede farger. Tomtas areal er utvidet til det dobbelte av arealet regulert i reguleringsplan. Dette vil ikke gi vesentlig større u-grad en forutsatt i reguleringsbestemmelsene. Det foreligger ingen nabomerknader og allmenne- og miljømessige interesser berøres ikke av tiltaket.

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 Rundhaugen, og gir i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 21-4 rammetillatelse for fritidsbolig på parsell av gnr. 67/27 som omsøkt.

Dispensasjonen begrunnes med at fritidsboligen er godt tilpasset terrenget og tomtas u-grad er forholdsvis liten. Allmenne- og miljømessige interesser berøres ikke av tiltaket.

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

1. Det må søkes **igangsettingstillatelse** med vedlegg.

2. Dersom VA-ledninger føres over annen eiers grunn, må skriftlig tillatelse innhentes. Kopi av tillatelse sendes kommunen før arbeidet igangsettes.
3. Ansvarlig søker er ansvarlig for å ordne tinglyst rett til bruk av adkomst og parkerings-plass.
4. Vilkår satt i fradelingsak vedtatt i Arkivsak 2019/1487 må oppfylles.
5. Det må søkes om tilknytning til offentlig ledningsnett. *Jfr. Forskrifter for vann- og kloakkavgifter pkt. 7.3.* Dette gjelder også for **utvendig tappekran**. Legges vann inn i bygningen må det også søkes om utslippstillatelse.

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. Tilknytning vann må skje ved søknad. Dette gjelder også **utvendig tappekran**. Det tillates ikke **innlagt vann** i bygningen før det eventuelt er gitt utslippstillatelse. Eventuell an boring på kommunens vannledning skal utføres av driftsavdelingen for vannverket, eller det foretak kommunen bemyndiger.
3. 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.
4. 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, 09.12.2019

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Bjørn Murvold
Avd.ing.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Eksterne kopimottakere:

Kjell Håvard Nilsen Dalkantvegen 8 7045 Trondheim