



Åfjord kommune
Landbruk og tekniske tjenester

Odd-Petter Hosen AS
Att. Odd Petter Hosen

7178 STOKKØY

5018/90/89 - Byggetillatelse og dispensasjon - Oppføring ny bolig - Vestre Stokkneset - Sten Normann Nilsen		D.sak:	238/19
Eiendom:	Gnr. 90/89	Areal:	147 m ² (BRA)
Ansvarlig søker:	Odd-Petter Hosen AS	Arkivsaknr:	2019/1807
Tiltakshaver:	Sten Normann Nilsen	Saksbehandler:	8BJMU
Mottattdato:	18.11.2019	Kompletttdato:	27.11.2019

Saksopplysninger:

Odd-Petter Hosen AS søker på vegne av Sten Normann Nilsen om tillatelse til oppføring av bolig på gnr. 90/89 på Vestre Stokkneset på Stokkøya.

Boligen er omsøkt med to etasjer med flatt tak og carport sammenbygd, og har et areal på 135 m² (BYA) og 147 m² (BRA). Bolig oppføres inntil eksisterende fritidsbolig med felles skillevegg som lyd- og brannskille. Bolig og fritidsbolig vil dermed være å betrakte som to separate boenheter og alle kommunale avgifter vil bli beregnet ut fra dette.

Boligens nord-fasade ligger mindre enn 4,0 m fra tomtegrense og det foreligger erklæring om nærføring på inntil 1,0 m fra nabo, gnr. 90/8.

Eksisterende avløpsanlegg skiftes til felles anlegg for omsøkte bolig og eksisterende fritidsbolig. Det er søkt om utslippstillatelse for nytt avløpsanlegg med ny 7 m³ slamavskiller tilknyttet eksisterende avløpsledning til sjø, iht. avløpsplan datert 14.10.2019. Vann tilknyttes bolig via eksisterende fritidsbolig.

Planstatus og dispensasjon:

Tiltaket ligger etter *Kommunedelplan for Stokksund* i område avsatt til boligbebyggelse. I henhold til kommuneplan for Åfjord kommune er det et plankrav om regulering før tiltak. Dette fordrer at det gis en dispensasjon fra plankravet. Omsøkte tiltaket ligger innenfor hundremetersonen langs sjø med generelt byggeforbud. Tiltak i strid med *plan- og bygningsloven (pbl)* § 1-8 kan derfor ikke gjennomføres med mindre det gis en dispensasjon.

*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

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

Foretak	Funksjon	Arbeidsområde	Tiltakskl.
Odd-Petter Hosen AS	SØK	Hele tiltaket	1
Odd-Petter Hosen AS	PRO/UTF	Betong, tømmer/snekker	1
Ts Eiendomsservice AS	PRO/UTF	Utv. og innv. VA	1
Fosen Utleie, Salg og Montering AS	Kontroll	Lufttetthet og våtrom	1

Tegninger mottatt 18.11.2019 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 søkes det dispensasjon for fritak fra regulering og byggetiltak innenfor 100-metersonen langs sjø. De aller fleste tomtene i område Stokkneset er i dag allerede bebygd, og en regulering vil etter plan- og byggesaksavdelingens vurdering ikke endre dagens utnyttelse av området. Omsøkte tiltak ligger i underkant av hundre meter fra sjø, men ikke nærmere enn eksisterende fritidsbolig. Annen boligbebyggelse ligger i tillegg mellom omsøkte tiltak og sjøen. Det er ingen nabomerknader til tiltaket og allmenne- og miljømessige interesser berøres ikke.

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 *Kommunedelelplan for Stokksund* og *plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8*.

Dispensasjonen begrunnes med at formålsparagrafen eller hensynet bak bestemmelsen vurderes som vesentlig tilsidesatt. omsøkte tiltak og sjøen. Allmenne- og miljømessige interesser berøres ikke av tiltaket.

Plan- og byggesaksavdelingen gir i henhold til *plan- og bygningslovens (pbl) § 20-1* byggetillatelse for oppføring av bolig på gnr. 90/89 som omsøkt. Det gis også utslippstillatelse i henhold til *Forurensningsforskriftens kap. 12*.

Tillatelse gis under følgende forutsetninger:

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. Forebyggende brannspredning mellom boenheter forutsettes ivarettatt gjennom preaksepterte ytelser i henhold til *TEK 17., kap. 11*.
5. 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.
6. Vann tilkobles fra eksisterende fritidsbolig. **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.
7. Før kloakken kobles til eksisterende avløpsledning **til sjøen**, skal den passere slamavskiller på minimum **7 m³** våtvolum. Det forutsettes at det er adkomstmulighet for renovatørens kjøretøy til slamavskiller. Alternativt må annen frakt til kjørbær veg besørges og betales av eier.
8. 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*.
9. For arbeide på utvendig vann- og avløpsanlegg forutsettes at det under hele arbeidet er operatør til stede som har ADK1-kompetanse.
10. Før rørene tildekkes med grus og grøftene fylles igjen, skal bygningsmyndigheten varsles for tilsyn. Det vises her til *Forurensningsforskriftens § 12-2*.
11. 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.
12. 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.
13. 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.alfjord.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 Ålfjord kommune v/ Det faste planutvalget, 7170 Ålfjord 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, 12.12.2019

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Bjørn Murvold
Avd.ing.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Eksterne kopimottakere:

TS EIENDOMSSERVICE AS	Postboks 35	7175	STOKKØY
FOSEN Utleie, salg og montering AS	Søtvika	7160	BJUGN
FOSEN RENOVASJON IKS	Postboks 55	7101	RISSA
Sten Normann Nilsen	Reppevegen 2 B	7054	Ranheim