



Jostein Are Lillemo
Frønesvegen 2
7170 Åfjord

09.07.2020

5058/58/57 - Byggetillatelse -Tilbygg bolig og oppføring garasje - Frønesveien 2 - Jostein Lillemo

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 58/57	Adresse: Frønesveien 2
Ansvarlig søker:	D.sak: 143/20
Tiltakshaver: Jostein Lillemo	Arkivsaknummer: 2020/1736
Hjemmelshaver: Jostein Lillemo	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden din som vi mottok 05.05.2020. Søknaden gjelder oppføring av to garasjer og tilbygg til bolig på gårdsnummer (gnr.) 58 og bruksnummer (bnr.) 57. Du har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av en garasje ved Frønesveien og tilbygg til bolig på gnr. 58 / bnr. 57.

Det gis ikke tillatelse til oppføring av garasje mellom bolig og eksisterende garasje ved Solbakkan på gnr. 58 / bnr. 57.

Dispensasjonen begrunnes med at en ny garasje nede ved Frønesveien er en naturlig plassering da tomta er svært bratt og at eiendommen også har adresse til nevnte vei. Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere og allmenne interesser vil ikke være vesentlig berørt av tiltaket.

Det gis ikke dispensasjon for oppføring av garasje mellom bolig og eksisterende garasje ved Solbakkan. Dette begrunnes med at antall garasjer og totalt areal vil bli vesentlig overskredet i forhold til de bestemmelser som gitt i kommuneplanens arealdel.

Formålsparagrafen i plan- og bygningsloven tilsidesettes ikke i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes med det å være større enn ulempene.



Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Vedtaket er fattet etter reglene i Åfjord kommunes delegeringsreglement.

Ansvarsretter

Alternativ 1:

Tiltaket tilfredsstiller kravet til tiltak uten ansvarsrett, jfr. plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK 10 § 3-1.

Andre ting dere må ta hensyn til

1. Tiltakshaver skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
2. Tiltaket må startes opp senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Hvis ikke faller tillatelsen bort. Hvis tiltaket underveis blir innstilt i 2 år, vil tillatelsen også falle bort.
3. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.
4. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er søkt om, og gitt, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Les mer om ferdigattest på afjord.kommune.no.
5. Avvik fra tillatelsen må på forhånd godkjennes av kommunen. Ansvarlig søker/tiltakshaver må sende inn oppdaterte dokumenter, tegninger og situasjonsplan. Berører endringen naboer, må ansvarlig søker/tiltakshaver sende ut nytt nabovarsel.

Fakta om saken

Jostein Lillemo søker om tillatelse til oppføring av to garasjer og et mindre tilbygg til bolig på gnr. 58 / bnr. 57 i Frønesveien 2. Tiltaket er regulert i reguleringsplan for Årnes sentrum, planid 197807, avsatt til boligformål.

Det er omsøkt to garasjer hvor den ene er plassert nede ved Frønesveien og har et areal på 40 m² BYA. Den andre er plassert mellom bolig og eksisterende garasje ved Solbakkan og har et areal på 29 m² BYA. Eiendommen har i dag en eksisterende garasje med et areal på ca. 75 m² BYA.

Tilbygg til boligen oppføres på eksisterende murer på nord-fasade og inneholder utvidelse av bad. Tilbygg har et totalt areal på 10 m² BYA.

Reguleringsplanen for Årnes sentrum har ingen bestemmelser for garasjebygg, og kommuneplanens bestemmelser vil derfor være gjeldende. Kommuneplanens bestemmelser punkt 3.7 om garasjer sier følgende:

I byggeområder for frittliggende småhusbebyggelse tillates garasjer/uthus med bebygd areal på inntil 50 m², og mønehøyde opp til 5 meter. Garasjen skal ha lavere mønehøyde enn bolighuset.

Denne bestemmelsen gjelder foran eldre reguleringsplaner som ikke har bestemmelse om størrelse på garasje eller som har bestemmelse om størrelse på garasje satt til mindre enn 50 m².

Bestemmelsene gjelder totalt areal for garasje og bod på hver eiendom, fordelt på to bygg.

Det er søkt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel med bestemmelser for garasjens størrelse.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Ingen endring av vann og avløp.

Ekstern høring

Kommunen anser ikke at saken berører interessene til regionale høringsinstanser. Saken er derfor ikke sendt på ekstern høring.

Kommunens vurderinger

Naturmangfoldloven

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artskart som hindrer tiltaket.

Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom. Ifølge naturmangfoldloven § 7 skal da lovens § 8-12 legges til grunn som retningslinjer.

Kommunen anser Naturbase og Artskart som gode nok informasjonskilder (kunnskapsgrunnlag), jamfør naturmangfoldloven § 8.

Siden kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok, vil føre var-prinsippet i lovens § 9 ikke benyttes.

Samlet belastning på økosystemet anses å være liten, jamfør lovens § 10.

Tiltaket medfører ikke så stor skade på naturmangfoldet, at tiltakshaveren må betale for å hindre eller begrense skadene, jamfør naturmangfoldloven § 11.

Det vil ikke brukes teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet så mye at det krever særlige tiltak, jamfør naturmangfoldloven § 12.

Kulturminneloven: Ingen merknader

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning: Ifølge skrednett.no og sehavniva.no ligger tiltaket utenfor område for skred/flom/rasfare/havnivåstigning.

Vurdering av dispensasjon

For at dispensasjon kan gis er det et vilkår at hensynene det dispenseres fra ikke blir «*vesentlig tilsidesatt*» jf. pbl. § 19-2, 1 ledd. Vilkåret «*vesentlig tilsidesatt*» er et strengt vilkår. Terskelen for at et hensyn er vesentlig tilsidesatt anses som høy.

Den videre vurderingen er om fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering vil være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, 2 ledd. Dette innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

I dette tilfellet er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og bestemmelser med hensyn til samlet størrelse på, og antall garasjebygg. Tomta er svært bratt og en garasje ved Frønesveien anses som en praktisk plassering. Eiendommen har også adresse Frønesveien og en garasje ved eiendommens veiadresse vil også være mest naturlig plassering. Det er ingen

merknader fra naboer eller gjenboere. Formålsparagrafen i plan- og bygningsloven tilsidesettes ikke i vesentlig grad or en dispensasjon vurderes med det større enn ulempene.

Det gis **ikke** dispensasjon for oppføring omsøkte garasje mellom bolig og eksisterende garasje ved Solbakkan. Dette begrunnes med at totalt areal på, og antall garasjebygg blir vesentlig overskredet i forhold til de bestemmelser som er gitt i kommuneplanen.

En dispensasjon vil ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Gebyrer

Alle gebyrene for byggesak finnes på afjord.kommune.no.

Du betaler gebyrene som gjelder for det året søknaden leveres komplett.

Frist for å klage på vedtaket er tre uker

Hvis du, eller andre med klageadgang, ikke er enig i vedtaket, har du rett til å klage. Du må sende en skriftlig klage til kommunen senest 3 uker etter at du mottok vedtaket.

Send klagen til Åfjord kommune, Øvre Årnes 7, 7170 Åfjord. Eller via e-post til postmottak@afjord.kommune.no

I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på, hva du mener bør endres i vedtaket og begrunne hvorfor.

Hvis kommunen opprettholder vedtaket, sendes saken til Fylkesmannen.

Med hilsen
ÅFJORD KOMMUNE

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Bjørn Murvold
Avdelingsingeniør