



TØMRERMESTER ARNSTEIN SØRGÅRD AS
H0302 Havseilervegen 9
7053 RANHEIM

10.09.2020

5058/107/167 - Byggetillatelse og dispensasjon - Oppføring av fritidsbolig - Tørrvikveien - Lillian S. Gabrielsen

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 107/167	Adresse: Tørrvikveien
Ansvarlig søker: Tømrermester Arnstein Sørgård AS	D.sak: 225/20
Tiltakshaver: Lillian S. Gabrielsen	Arkivsaksnummer: 2020/2202
Hjemmelshaver: Lillian S. Gabrielsen	Saksbehandler: ERLAUN

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 12.06.2020. Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig på gårdsnummer (gnr.) 107 og bruksnummer (bnr.) 167. Søknaden er sendt på vegne av Lillian Sørgård Gabrielsen. Dere har søkt om dispensasjon fra arealformålet i kommunedelplanen for Linesøya.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommunedelplanen for Linesøya slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av fritidsbolig inkludert tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett på gnr. 107 / bnr. 167. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Det må være gitt utslippstillatelse. Søknad om utslippstillatelse behandles separat.

Dispensasjonen begrunnes med at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven tilsidesettes ikke i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulempe. Allmenne- og miljømessige interesser vil ikke være berørt av tiltaket.

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

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for ulike fagområder. Se tabellen nedenfor.

	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaksklasse	Foretak/firma
SØK	Ansvarlig søker	1	Tømrmester Arnstein Sørgaard AS
PRO	Alle arbeidene utenom rørarbeider	1	Tømrmester Arnstein Sørgaard AS
UTF	Alle arbeidene utenom rørarbeider	1	Tømrmester Arnstein Sørgaard AS
PRO	Inn- og utvendige rørleggerarbeider	1	Einar Haugsnes AS
UTF	Inn- og utvendige rørleggerarbeider	1	Einar Haugsnes AS
Kontroll	Uavhengig kontroll	1	Kjell Hagen AS

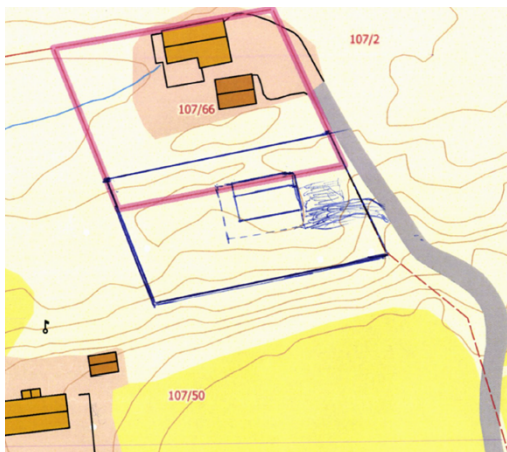
Andre ting dere må ta hensyn til

1. Foretak som er godkjent med ansvarsrett for flere fagområder, må benytte kvalifiserte fagfolk for oppgavene de ikke utfører selv.
2. Ansvarlig søker skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
3. 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.
4. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.
5. 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.
6. 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.

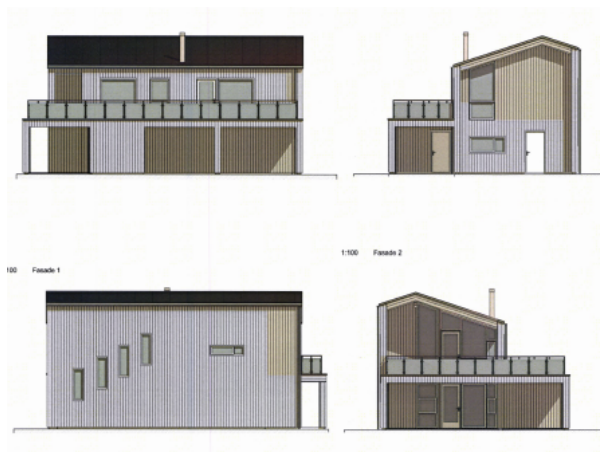
Fakta om saken

Tømrmester Arnstein Sørgaard AS søker på vegne av Lillian S. Gabrielsen om oppføring av fritidsbolig på gnr. 107 / bnr. 167 i Tørrvikveien på Lineøya. Eiendommen er i kommunedelplanen for Linesøya i hovedsak avsatt til LNFR-område, men en mindre del av nordenden av eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse. Da eiendommen i hovedsak er avsatt til LNFR-område er det søkt om dispensasjon fra kommunedelplanen for oppføring av fritidsbolig. Eiendommen ble fradelt til formål fritidsbebyggelse i politisk sak 11/20 den 26.02.20020.

Ny fritidsbolig plasseres ca. midt på eiendommen og overholder minsteavstandene til nabogrensene. Adkomsten skjer via allerede opparbeidet vei til gnr. 107/66. Arealet på fritidsboligen som oppføres i to etasjer er oppgitt til å være 134 m² (BYA) og 172 m² (BRA).



Bilde 1: Utklipp fra situasjonskartet



Bilde 2: Fasadetegninger ny fritidsbolig

Muntlig tillatelse til oppstart ble gitt 14.08.2020.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Fritidsboligen tilkobles kommunalt vannverk. Ny fritidsbolig tilkobles eksisterende stikkledning til gnr 107/66 som eies av samme hjemmelshaver. Kommunen har mottatt utslippssøknad, som blir behandlet i eget vedtak.

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, jmfør 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 tilfelles er det søkt byggetillatelse for ny fritidsbolig på eiendom som er fradelt i år. Eiendommen er fradelt til fritidsformål på dispensasjon, men da en dispensasjon ikke endrer plan må dispensasjon innvilges for at det kan oppføres ny fritidsbolig på eiendommen. Allmenne interesser blir ikke berørt av den nye fritidsboligen da adkomst er opp ordnet fra før, samt at nærmeste nabo som blir berørt av fritidsboligen er tiltakshaver selv.

Fritidsboligen oppføres i moderne stil som harmonisere mer fritidsboligen på gnr. 107/157 som ligger vest for omsøkte fritidsbolig. Området er godt utbygd selv om det ikke foreligger reguleringsplan i området.

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

Erlend Aune
Avdelingsingeniør

Kopi:

Lillian S Gabrielsen

KJELL HAGEN A/S

EINAR HAUGSNES AS