



HAMAR BYGGMESTERTJENESTER AS  
Ankerskogvegen 42  
2319 HAMAR

29.03.2021

**5058/32/81 - Omgjøring av D.sak 37/21 - Ny byggetillatelse og dispensasjon - Oppføring av fritidsbolig og anneks - Vannavikveien 49 - Brita Bjørgeli**

|                                                        |                                   |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 32/81</b>                | <b>Adresse: Vannavikveien 49</b>  |
| <b>Ansvarlig søker: Hamar Byggmestertjenester AS</b>   | <b>D.sak: 89/21</b>               |
| <b>Tiltakshaver: Brita Bjørgeli</b>                    | <b>Arkivsaksnummer: 2020/2805</b> |
| <b>Hjemmelshaver: Brita Bjørgeli og Helene Stenrud</b> | <b>Saksbehandler: ERLAUN</b>      |

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 11.09.2020, og korrespondanse mellom kommunen og tiltakshavers representant. Søknaden er regnet som komplett 04.02.2021. Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig og anneks på gårdsnummer (gnr.) 32 og bruksnummer (bnr.) 81. Søknaden er sendt på vegne av Brita Bjørgeli. Dere har søkt om dispensasjon fra byggeavstand til vassdrag i kommuneplanens arealdel for Åfjord.

Opprinnelig ble det gitt dispensasjon og byggetillatelse i D.sak 37/21. I ettertid av byggetillatelsen ble saksbehandler kontaktet av tiltakshavers representant som reagerte på ordlyden i vedtaket, og det forhøyet gebyr i byggesaken. Det ble avholdt møte mellom tiltakshavers representant og kommunen den 04.03.2021. I vedtaket ble det skrevet at fritidsboligen og anneks var oppstartet ulovlig uten at det formelle var i orden. På grunn av misforståelser i kommunikasjonen ble bygget oppstartet før formell tillatelse var på plass.

## Vedtak

Åfjord kommune omgjør vedtak D.sak 37/21, og gir dispensasjon fra byggeavstand til vassdrag i kommuneplanens arealdel for Åfjord slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av fritidsbolig og anneks inkludert tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett på gnr. 32 / bnr. 81.

Dispensasjonen begrunnes med at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ikke tilsesettes i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulempene. 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

Brita Bjørgeli gis ansvarsrett som selvbygger for alle oppgaver utenom inn- og utvendig VA-arbeider.

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

|     | Beskrivelse av ansvarsområdet | Tiltaksklasse | Foretak/firma               |
|-----|-------------------------------|---------------|-----------------------------|
| SØK | Ansvarlig søker               | 1             |                             |
| PRO | Bygningstekniske arbeider     | 1             | Hamar byggmestertjeneste AS |
| UTF | Bygningstekniske arbeider     | 1             | Brita Bjørgeli (Selvbygger) |
| PRO | Innvendig VVS                 | 1             | Rørlegger Rikardsen AS      |
| UTF | Innvendig VVS                 | 1             | Rørlegger Rikardsen AS      |
| PRO | Utvendig VA og grunn/terreng  | 1             | Åfjordsand AS               |
| UTF | Utvendig VA og grunn/terreng  | 1             | Åfjordsand AS               |

### Andre ting dere må ta hensyn til

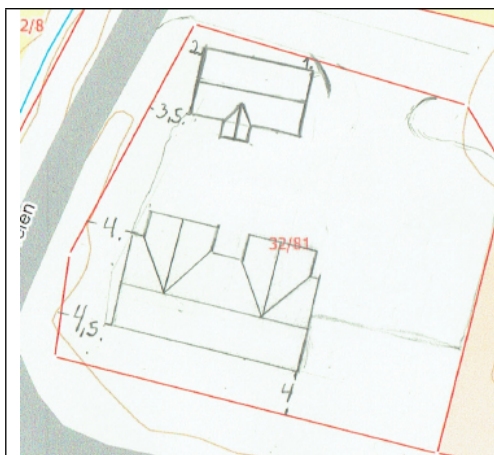
1. fagområder, må benytte kvalifiserte fagfolk for oppgavene de ikke utfører selv.
2. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
3. Tiltaket må startes opp senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Hvis ikke 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](http://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

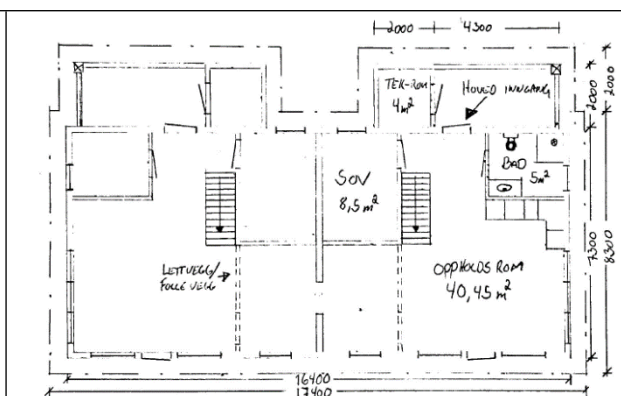
Hamar Byggmestertjenester AS søker på vegne av Brita Bjørgeli om oppføring av fritidsbolig og anneks på gnr. 32 / bnr. 81 i Vannavikveien. Tiltaket er i reguleringsplan for «Del av Staven» regulert til fritidsformål. Omsøkte tiltak er i henhold til reguleringsplan arealmessig, men da byggestedet på det nærmeste ligger ca. 30 meter fra vassdrag er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel som setter krav til byggeavstand mot vassdrag på 75 meter.

Fritidsboligen var opprinnelig omsøkt som et bygg med to boenheter, men ble endret til en fritidsbolig med en boenhet. Arealet på fritidsboligen er ca. 150 m<sup>2</sup> (BYA). Totalt bruksareal er 149 m<sup>2</sup> (BRA). Bygget oppføres i en etasje med hems i tillegg. Rundt 25,4 m<sup>2</sup> (BRA) på av bruksarealet er på hemsen.

Annekset plasseres nord for fritidsboligen og får en minsteavstand til nabogrensen på 1 meter. Det foreligger erklæring fra grunneier på at dette er greit. Arealet på annekset er 48 m<sup>2</sup> (BYA), 37 m<sup>2</sup> (BRA) og 44 m<sup>2</sup> (BTA).



Bilde 1: Utsnitt av situasjonskartet



Bilde 2: Plantegning

## Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

## Vann og avløp

Fritidsboligen og annekset skal tilkobles kommunalt vannverk, og ansvarlig for kommunens driftsavdeling har godkjent tilkoblingen. Annekset er under 40 m<sup>2</sup> (BRA) og det blir ikke regnet egen tilkoblingsavgift for bygget, men det må monteres vannmåler ved inntaket til eiendommen som dekker begge byggene. Fastavgift blir beregnet for begge byggene årlig.

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.

Eiendommen skal knytte seg på eksisterende avløpsanlegg sør for eiendommen.

Avløpsanlegget deles med gnr. 32/78. Søknad om utslippstillatelse ble behandlet i D.sak 32/81 datert 17.02.2021.

## 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](http://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 fritidsbolig som er i henhold til plan arealmessig. Grunnet beliggenheten i forhold til vassdraget det søkt om dispensasjon. Mellom fritidsboligen og vassdraget er det anlagt vei som hindrer at vassdraget blir berørt av oppføringen av bygget. Eiendommen tilkobles eksisterende avløpsanlegg for omsøkte bygg og naboeiendommen, og en har ikke fått meldinger om at avløpsanlegget har forurenset vassdraget. I feltet er det oppført andre fritidsbygg nærmere vassdraget enn omsøkte bygg.

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](http://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](mailto: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:

Brita Bjørgeli

Helene Stenrud

ÅFJORDSAND AS

RØRLEGGER RIKARDSSEN AS