



Erlend Haugsnes
Hubakkvegen 8
7170 Åfjord

16.07.2020

5058/59/414 - Byggetillatelse og dispensasjon -Ny garasje med boligdel - Hubakkvegen 22 - Erlend Haugsnes

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 59/414	Adresse: Hubakkvegen 22
Ansvarlig søker:	D.sak: 158/20
Tiltakshaver: Erlend Haugsnes	Arkivsnummer: 2020/2340
Hjemmelshaver: Erlend Haugsnes	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden din som vi mottok 23.06.2020. Søknaden gjelder oppføring av garasje med boligdel på gårdsnummer (gnr.) 59 og bruksnummer (bnr.) 414. Søknaden er Du har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, LNFR- område.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, LNFR-område, slik du søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av garasje med boligdel inkludert tilknytning til offentlig vannverk på gnr. 59 / bnr. 414.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Ansvarlig foretak må erklære ansvarsrett for funksjonene utførende (UTF) og kontroll tilknyttet våtrom. For mer beskrivelse av ansvarsrett, se afjord.kommune.no.
- Ansvarlig foretak må erklære ansvarsrett for funksjonen prosjekterende (PRO) tilknyttet brannteknisk prosjektering. For mer beskrivelse av ansvarsrett, se afjord.kommune.no.
- Dersom VA-ledninger (vann og avløp) føres over eiendommen til en annen grunneier, må dere få skriftlig tillatelse fra grunneieren. Dere må sende kopi av avtalen til kommunen, før arbeidet kan starte. Avtalen bør også tinglyses (se kartverket.no).
- Det må være gitt utslippstillatelse som blir gitt i egen tillatelse.



Dispensasjonen begrunnes med at verken formålsparagrafen eller hensynet bak bestemmelsen vurderes som vesentlig tilsidesatt. Tomta er tidligere fradelt til boligformål og verken allmenne- eller miljømessige interesser vil ikke være vesentlig 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

Erlend Haugsnes gis ansvarsrett som selvbygger med bakgrunn i egen kompetanse og innleid foretak, jfr. SAK 10, § 6-8.

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

	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaksklasse	Foretak/firma
PRO/UTF	Grunn- og terrengarbeider	1	Trond Aune Maskinstasjon AS
PRO/UTF	Innv. og utv. VA-anlegg	1	Einar Haugsnes AS

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

Erlend Haugsnes søker om tillatelse til oppføring av garasje med boenhet på gnr. 59 / bnr. 414 i Hubakkvegen 22. Tiltaket er i kommuneplan for Åfjord avsatt til LNFR-område med generelt dele- og byggeforbud. Eiendommen er fradelt til boligformål i D.sak 142/19, datert 16.07.2019. Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet da eiendommen fortsatt har status som LNFR-område.

Omsøkte tiltak er en garasje med leilighetsdel i andre etasje. Byggets har et bebygd areal på totalt 90 m². Første etasje inneholder garasje på 84 m² BRA og en leilighet i andre etasje på 62 m² BRA. På grunn av garasjens størrelse må kravet til brannmotstand til annen bygningsdel tilfredsstille kravet i TEK 17, kap. 11. Adkomst til tomt går over annen eiendom og det foreligger erklæring om vegrett over eiendommen gnr. 59/10.

Tiltakshaver ønsker å oppføre garasje med boligdel som en startbolig. I framtiden vil det bli aktuelt med oppføring av ordinær bolig på eiendommen. Dette må da omsøkes og byggetillatelse må være gitt.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Eiendommen tilknyttes kommunalt vannverk og avløpsanlegg. Kommunens driftsavdeling har godkjent tilkobling til kommunalt vannverk, datert 16.06.2020. Det er søkt om utslippstillatelse til kommunalt avløpsanlegg. Utslippssøknaden blir behandlet i egen sak.

Det er planlagt framføring av kommunal avløpsledning i løpet av høsten 2020. Endelig trase for kommunal ledning er ikke bestemt, og det anbefales å avvente legging av avløpsledning utenfor tomte til dette er avklart.

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 for oppføring av bygning som allerede er fradelt til boligformål. En dispensasjon vurderes ikke i å sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf i vesentlig grad, 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

Bjørn Murvold (e.f.)
Avdelingsingeniør

Kopi:

EINAR HAUGSNES AS

TROND AUNE MASKINSTASJON AS

