



Odd-Petter Hosen AS
Stokkøyveien 607
7178 STOKKØY

30.07.2020

5058/85/38 - Byggetillatelse og dispensasjon - Garasje oppført som tilbygg til bolig - Harbaksveien 694 - Roar Harbak

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 85/38	Adresse: Harbaksveien 694
Ansvarlig søker: Odd-Petter Hosen AS	D.sak: 172/20
Tiltakshaver: Roar Harbak	Arkivsaknummer: 2020/1991
Hjemmelshaver: Roar Harbak og Silje K. Birkenes	Saksbehandler: ERLAUN

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 29.05.2020. Søknaden gjelder oppføring av garasje som sammenbygges med boligen på gårdsnummer (gnr.) 85 og bruksnummer (bnr.) 38. Søknaden er sendt på vegne av Roar Harbak. Dere har søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel for Åfjord.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Åfjord slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av garasje som sammenbygges med boligen på gnr. 85 / bnr. 38.

Dispensasjonen begrunnes med at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven tilsidesettes ikke 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

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

	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaksklasse	Foretak/firma
SØK	Ansvarlig søker	1	Odd-Petter Hosen AS
PRO	Prosjektering garasjen	1	Odd-Petter Hosen AS
UTF	Overordnet utførelse av garasje	1	Odd-Petter Hosen 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

Odd-Petter Hosen AS søker på vegne av Roar Harbak om oppføring av garasje som sammenbygges med bolighuset på gnr. 85 / bnr. 38 på Harbak. Eiendommen som garasjen skal oppføres på er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg med plankrav for ny bebyggelse. Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel.

Garasjen som er omsøkt plasseres i bakkant av eksisterende bolig og får et areal på 67,1 m² (BYA) og 97,7 m² (BRA) fordelt på to etasjer. Plasseringen blir på nordøst siden av boligen og kommer nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Eiere av gnr. 8/45 har samtykket i plasseringen.

Boligdel og garasje kommer nærmere enn 8 meter fra hverandre og byggesaksavdelingen minner om at TEK 17, kap 11 om brannsikkerhet må følges.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Det er ikke søkt om innlegging av vann i garasjen.

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 krav om at ny bebyggelse skal bygges ut etter reguleringsplan, noe det ikke er i området. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eiendommen er fra før bebygget med en bolig, og området rundt er godt utbygget med boliger, fritidsboliger og landbruksbygg. Naboer har samtykket i planene og allmenne interesser blir heller ikke berørt da eiendommen ligger litt for seg selv. Etter oppslag finner en ikke viktige dyre- eller plantearter i området. Ved å kreve reguleringsplan vil tiltakshaver mest sannsynligvis bli påført en betydelig kostnad.

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

Erlend Aune (e.f)
Avdelingsingeniør

Kopi:

Roar Harbak