



MESTERSERVICE AS
Lundåsen 23
7089 HEIMDAL

07.09.2020

5058/107/78 - Tillatelse og dispensasjon pbl § 1-8 - Rivning og oppføring av nytt servicebygg - Fagervikveien - Pål Øystein Sørgaard

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 107/78	Adresse: Fagervikveien, Linesøya
Ansvarlig søker: Mesterservice AS	D.sak: 215/20
Tiltakshaver: Pål Øystein Sørgaard	Arkivsaksnummer: 2020/2774
Hjemmelshaver: Pål Øystein Sørgaard	Saksbehandler: ERLAUN

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 07.08.2020. Søknaden gjelder rivning av eksisterende garasje og servicebygg, samt oppføring av nytt servicebygg på gårdsnummer (gnr.) 107 og bruksnummer (bnr.) 78. Søknaden er sendt på vegne av Pål Øystein Sørgaard. Dere har søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra pbl § 1-8, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig rivetillatelse av eksisterende garasje og servicebygg, samt byggetillatelse for nytt servicebygg på gnr. 107 / bnr. 78.

Det nye servicebygget plasseres på samme plass som eksisterende servicebygg og en vil si at en dispensasjon begrunnes med at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ikke tilsidesettes 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

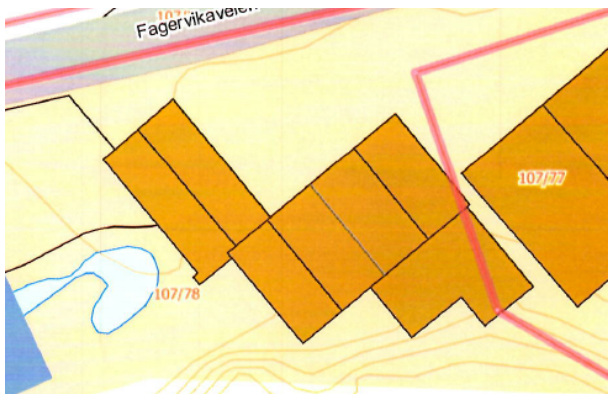
Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for ulike fagområder. Ansvarsforholdene er gjengitt i gjennomføringsplan versjon 1, datert 22.07.2020.

Andre ting dere må ta hensyn til

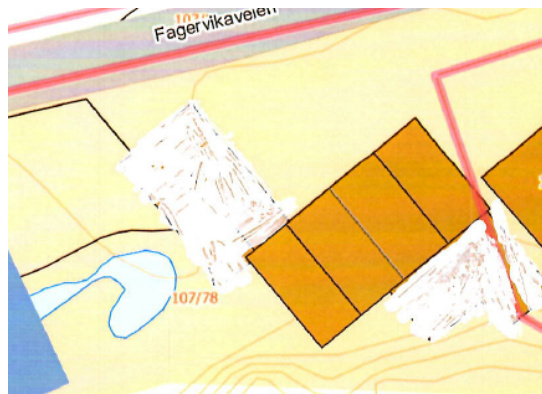
1. Foretak som er godkjent med ansvarsrett for flere fagområder, må benytte kvalifiserte fagfolk for oppgavene de ikke utfører selv.
2. Ansvarlig søker skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
3. Tiltaket må startes opp senest 3 år etter 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

Mesterservice AS søker på vegne av Pål Øystein Sørgaard om rivetillatelse av eksisterende garasje og servicebygg, samt byggetillatelse for nytt servicebygg på gnr. 107 / bnr. 78 i Trolldskaret. Byggeplassen er i reguleringsplan for Trolldskaret regulert til bolig/forretning og søknaden er arealmessig i henhold til plan. Området ligger helt ned mot sjø og avstand sjøen er rundt 22-23 meter på det minste. Byggegrense mot sjø er ikke opphevet i reguleringsplanen og det er søkt om dispensasjon fra pbl § 1-8.

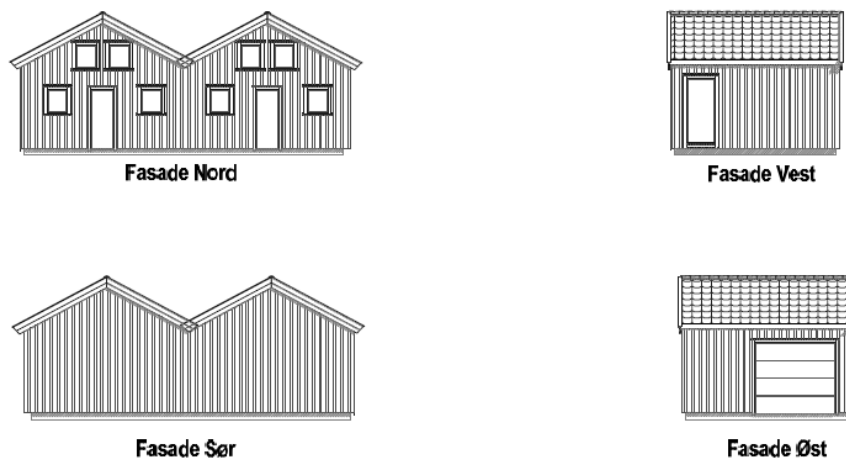


Bilde 1: Situasjon før byggene rives



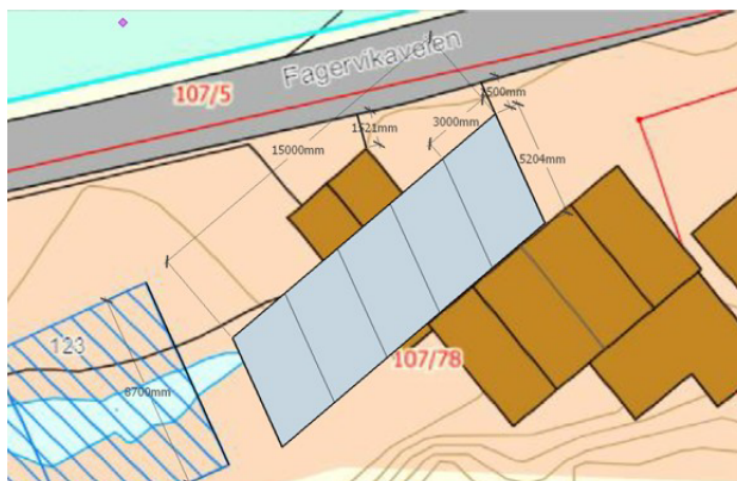
Bilde 2: Situasjonen etter at servicebygget er oppført

Arealet på det nye servicebygget er det samme som eksisterende servicebygg. Målene blir på det nye bygget 10 meter langt og 5 meter bredt. Bygget skal ha et stort rom, og det settes inn port i østfasaden. Bygget oppføres med lik fasade som utleiehyttene har for å skape et helhetlig inntrykk i området.



Bilde 3: Omsøkte fasader på det nye servicebygget.

For at det skal være mulig å få til parkering for utleiehyttene er parkeringen langt langs med veien, men skråstilt. Dette forutsetter at garasjen rives og parkeringen kan skje helt inntil servicebygget.



Bilde 4: Viser hvordan parkeringen er tenkt.

Eksisterende servicebygg ligger helt inntil grensen mot gnr. 107 / bnr. 78. Det foreligger erklæring fra eier av gnr. 107 / bnr. 78 på at nærføring tillates.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Ikke aktuelt for det nye servicebygget.

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 innenfor område for skred/flom/rasfare/havnivåstigning. Det er registrert mulig fare for jord- og flomskred i området, samt at det i området er registret utløpsområde for snøskred. Kommunen er ikke kjent med at det skjedd skredhendelser som har gjort menneskelige- eller materielle skader.

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 skal noen bygg rives og erstattes med et enkelt servicebygg. Det rives en garasje og et servicebygg, og det oppføres et nytt servicebygg på samme plass som eksisterende bygg står. Bygningsvolumet i området går ned og allmenne interesser blir ikke berørt av omsøkte tiltak. Det er ikke registret viktige dyre- eller plantearter i området. Da det nye bygget blir plassert på samme plass som eksisterende står vil ikke bebyggelsen komme nærmere sjø enn det eksisterende bygg gjør.

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:

Pål Øystein Sørgaard

BYGGMESTER SØRGAARD AS