



HAMAR BYGGMESTERTJENESTER AS
Ankerskogvegen 42
2319 HAMAR

15.02.2021

5058/32/81 - Byggetillatelse og dispensasjon - Ulovlige byggearbeider - Oppføring av fritidsbolig - Vannavikveien 49 - Brita Bjørgeli

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 32/81	Adresse: Vannavikveien 49
Ansvarlig søker: Hamar Byggmestertjeneste AS	D.sak: 37/21
Tiltakshaver: Brita Bjørgeli	Arkivsaknummer: 2020/2805
Hjemmelshaver: Brita Bjørgeli og Helene Stenrud	Saksbehandler: ERLAUN

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.

Tiltaket er registrert påstartet uten at søknaden var komplett og behandlet. I brev datert 11.12.2020 ble ansvarlig søker / tiltakshaver gjort oppmerksom på at dette anses som ulovlige arbeider og byggingen måtte stoppes umiddelbart. Det har ikke vært aktivitet på eiendommen siden da.

Vedtak

Åfjord kommune 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 tilsidesettes i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulempene. Allmenne- og miljømessige interesser vil ikke være berørt av tiltaket.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll for lufttetthet og våtrom må innsendes.
- Det må være gitt utslippstillatelse som blir behandlet separat.



Åfjord kommune finner det svært beklagelig at tiltakshaver har oppstartet arbeidene med oppføring av fritidsboligen før tiltaket var behandlet og en tillatelse var gitt.

Nå når en ser at tiltaket ville blitt godkjent om tiltaket var omsøkt anser kommunen det ikke nødvendig med videre forføyninger utover økte byggesaksgebyr i henhold til gebyrregulativet for 2021, vedtatt av kommunestyret 10.12.2020. På samme måte blir andre ulovlighetssaker løst når retting utføres og tiltaket blir godkjent.

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 og 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
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

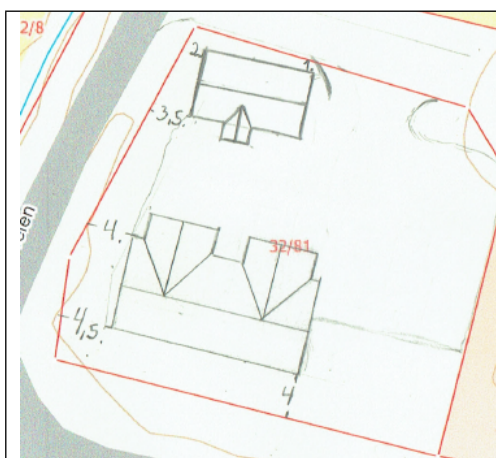
1. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
2. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.
3. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er søkt om, og gitt, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Les mer om ferdigattest på afjord.kommune.no.
4. 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

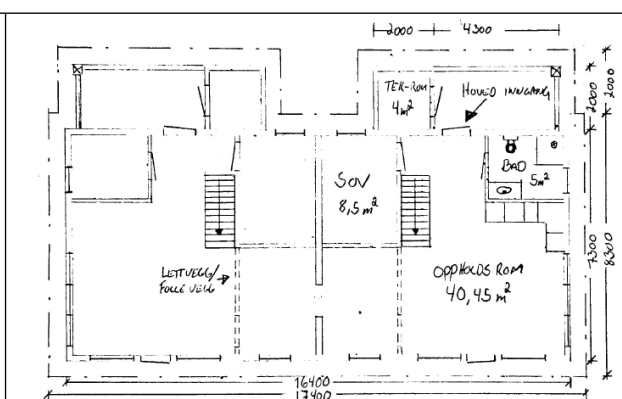
Hamar Byggmestertjenester AS søker på vegne av Brita Bjørgeli om oppføring av fritidsbolig og anneks på gnr. 32 / bnr. 81 i Vannavikveien. Tiltaket er i reguleringsplan for «Del avm Staven» regulert til fritidsformål. Omsøkte tiltak er i henhold til reguleringsplan arealmessig, men da byggestedet på 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. 175,5 m² (BYA). Totalt bruksareal er 195 m² (BRA). Bygget oppføres i en etasje med hems i tillegg. Da bygget er av en slik størrelse (over 150 m² BRA) er det krav til uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom. Ansvarlig foretak må erklære ansvarsrett for arbeidene.

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 m² (BYA), 37 m² (BRA) og 44 m² (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 m² (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 blir behandlet separat.

Ulovlige byggearbeider

Som skrevet tidligere i dokumentet har tiltakshaver latt seg oppstarte med omsøkte tiltak før en tillatelse forelå. Søknaden ble mottatt av kommunen 11.09.2020, og etter en gjennomgang var den ikke komplett og etterlysning ble sendt ut pr. e-post til ansvarlig søker den 14.09.2020. Den 11.12.2020 ble det på nytt utsendt etterlysningsbrev som ble respondert av tiltakshaver. Søknaden var å regne som komplett den 04.02.2021.

Tiltakshaver har etter etterlysningsbrevet den 11.12.2020 sendt inn papirer og virkelig villet at saken skulle bli klar for behandling. De stoppet arbeidene etter brevet i desember og er ivrig på å komme i gang på nytt. Det å starte opp med byggearbeider av en slik karakter anses som alvorlig. En skal tro at et firma som tar på seg ansvar som ansvarlig søker har kompetanse til å vite såpass. Det er svært beklagelig at tiltaket er oppstartet, men siden tiltaket er i henhold til reguleringsplan ville det blitt godkjent.

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 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 ulempe.

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:

Brita Bjørgeli

Helene Stenrud

RØRLEGGER RIKARDBEN AS

ÅFJORDSAND AS