



ØVERDAL OG BYE BYGGSERVICE AS
Hofstadlia 101
7194 BRANDSFJORD

16.07.2020

5058/67/190 - Byggetillatelse og dispensasjon - Ny enebolig - Lauvøyveien - Erika Løtmann og Jens Olav Sundland

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 67/190	Adresse: Lauvøyveien
Ansvarlig søker: Øverdøl og Bye Byggservice AS	D.sak: 157/20
Tiltakshaver: Jens Olav Sundland	Arkivsaknummer: 2020/2444
Hjemmelshaver: Jens Olav Sundland/Erika Løtmann	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 30.06.2020. Søknaden gjelder oppføring av enebolig på gårdsnummer (gnr.) 67 og bruksnummer (bnr.) 190. Søknaden er sendt på vegne av Jens Olav Sundland. Dere har søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Løvø sørvest, planid. 201302.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra reguleringsplan for Løvø sørvest slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av enebolig på gnr. 67/ bnr. 190 som omsøkt.

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	Øverdøl og Bye Byggservice AS
PRO	Arkitektur og konstruksjonssikkerhet	1	Idehus AS
UTF	Betong- og tømrerarbeider inkl. våtrom	1	Øverdøl og Bye Byggservice AS
UTF	Grunnarbeider inkl. VA	1	Åfjordsand AS
UTF	Utv. og innv. VA-anlegg	1	Einar Haugsnes AS
Kontroll	Lufttetthet og våtrom	1	Odd Petter Hosen AS

Andre ting dere må ta hensyn til

1. Ansvarlig søker 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

Øverdøl og Bye Byggservice AS søker på vegne av Jens Olav Sundland om tillatelse til oppføring av enebolig på gnr. 67 / bnr. 190 i Lauvøyveien. Eiendommen er regulert i reguleringsplan for Løvø sørvest, planid. 201302, avsatt til fritidsformål.

Tomta er fradelt til boligformål med dispensasjon i sak 32/19, datert 25.10.2019.

Ny eneboligen er omsøkt i en etasje med flatt tak og med sammenbygd garasje. Bebygd areal er totalt 270,6 m² og gir en tomteutnyttelse på ca. 16%. Totalt bruksareal et 231 m² inkludert garasje. Garasje er sammenbygd med boligen og har et bruksareal på 56 m².

Boligen plasseres nærmere enn 4,0 m fra tomtegrense mot sør. Det foreligger skriftlig tillatelse fra eier av gnr. 67/31 på at dette tillates. Denne erklæringen bør tinglyses.

Tomta er fradelt til boligformål, men ligger fortsatt med planstatus fritid i reguleringsplanen. Dermed er det fortsatt planbestemmelsene for fritidsbebyggelse som gjelder. Bestemmelsen for fritidstomter krever saltak/pulttak med takvinkel mellom 12 – 34 grader. Tomtas utnyttelse skal ikke overstige 15%. Det er ut fra dette søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for takform og tomtas utnyttelse.

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet da omkringliggende eiendom er i tiltakshavers nære families eie. Det foreligger erklæring om nærføring til tomtegrense fra eier av omkringliggende eiendom.

Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannverk og privat avløpsanlegg. Godkjent vann- og avløpsplan for fire tomter inkl. omsøkte eiendom er godkjent i D.sak 4/20, datert 16.01.2020. Tillatelse til tilknytning kommunalt vann og utslippstillatelse er gitt i D.sak 5/20, datert 17.01.2020

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 for byggets takform og tomtas utnyttelse. Tomtas utnyttelse er overskredet med 1% som vurderes såpass ubetydelig at det ikke vil ha vesentlig betydning tomtas uteareal. Når det gjelder byggets flate takform er denne godt tilpasset boligens arkitektur og vil senke den totale høyden. Med områdets flate terreng vil bygget være

godt neddempet i terrenget. Byggets form og plassering på tomte vil ikke være til vesentlig hinder for utsikt fra framtidige nabobygg.

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

Bjørn Murvold (e.f.)
Avdelingsingeniør

Kopi:

EINAR HAUGSNES AS

IDEHUSGRUPPEN AS

Odd-Petter Hosen AS

ÅFJORDSAND AS

Jens Olav Sundland