



RØMBY AS
Rømmesveien 258
7170 ÅFJORD

19.11.2020

5058/103/24 - Byggetillatelse og dispensasjon - Ny fritidsbolig - Robert Rømma

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 103/24	Adresse: Asvikveien
Ansvarlig søker: Rømby AS	D.sak: 293/20
Tiltakshaver: Robert Rømma	Arkivsaksnummer: 2020/3276
Hjemmelshaver: Robert Rømma	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 29.09.2020. Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig på gårdsnummer (gnr.) 103 og bruksnummer (bnr.) 24. Søknaden er sendt på vegne av Robert Rømma. Dere har søkt om dispensasjon for takvinkel i reguleringsplanen.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra reguleringsplan for Lauvvika, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av fritidsbolig inkludert tilknytning til offentlig vannverk på gnr. 103 / bnr. 24.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Det må være gitt utslippstillatelse som behandles i eget vedtak.

Dispensasjonen begrunnes med at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ikke tilsesettes 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	Rømby AS
PRO	Konstruksjonssikkerhet	1	Norgeshus AS
UTF	Betong- og stålkonstruksjoner	1	Rømby AS
UTF	Snekkerarbeider	1	Rømby AS
PRO/UTF	Utv- og innv. VA-anlegg	1	Einar Haugsnes AS

Andre ting dere må ta hensyn til

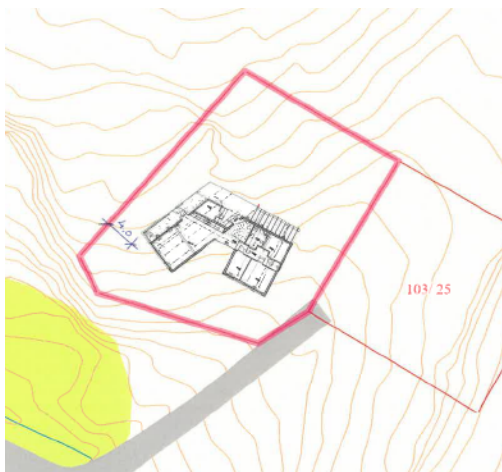
1. Foretak som er godkjent med ansvarsrett for flere fagområder, må benytte kvalifiserte fagfolk for oppgavene de ikke utfører selv.
2. Ansvarlig søker skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
3. Tiltaket må startes opp senest 3 år etter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

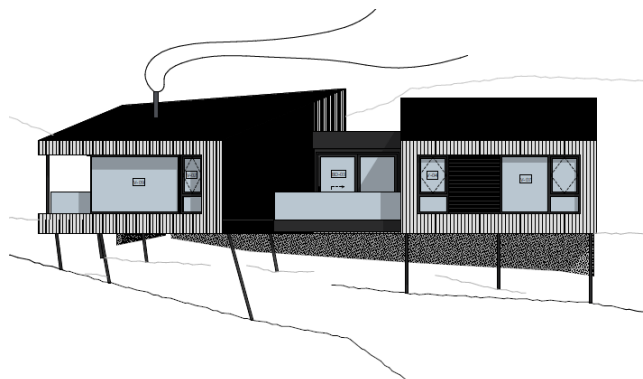
Rømby AS søker på vegne av Robert Rømme om tillatelse til oppføring av fritidsbolig på gnr. 103 / bnr. 24 i Asvika. Eiendommen er regulert i reguleringsplan for Asvika, avsatt til fritidsbebyggelse.

Fritidsboligen oppføres i en etasje med og har et areal på 197 m² BYA inkludert carport og overbygde utearealer. Byggets totale bruksareal er 160 m². Da tomten skråner betydelig mot sør er fritidsboligen fundamentert på pæler langs sørfasade.

Fritidsboligen oppføres med pulttak med takvinkel på 10 grader. Reguleringsplanen for Asvika har bestemmelse om saltak eller pulttak med takvinkel mellom 18 og 40 grader. Det er søkt om dispensasjon for lavere takvinkel enn gitt i reguleringsbestemmelsene.



Bilde1: Utsnitt av situasjonskart



Bilde2: Fasade mot sør

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Fritidsboligen tilkobles kommunalt vannverk og privat felles avløpsanlegg for feltet. Kommunens driftsavdeling har godkjent tilkobling til kommunalt vannverk, datert 18.11.2020.

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 mindre takvinkel enn reguleringsbestemmelsene krever. Den lavere takvinkelen anses som fordelaktig da det gir redusert flate-virkning mot bakenforliggende terreng. Da fritidsboligen er oppført på forholdsvis høye pæler i front vil en lav takvinkel redusere den totale høydevirkning.

Det vurderes at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter 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

Bjørn Murvold
Avdelingsingeniør

Kopi:
NORGESHUS AS

EINAR
HAUGSNES AS