



ARKITEKTKONTORET TEGNEARK AS
Otto Skirstads veg 8
7022 TRONDHEIM

23.11.2020

5058/64/90 - Rammetillatelse og dispensasjon - Ny enebolig - Hesthagan - Bjørn Ketil Brevik og Siw Meland Brevik

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 64/90	Adresse: Hesthagan
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret tegneark AS	D.sak: 305/20
Tiltakshaver: Bjørn Ketil Brevik og Siw Meland Brevik	Arkivsnummer: 2020/3419
Hjemmelshaver: Bjørn Ketil Brevik og Siw Meland Brevik	Saksbehandler: ERLAUN

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 12.10.2020. Søknaden gjelder oppføring av bolig på gårdsnummer (gnr.) 64 og bruksnummer (bnr.) 90. Søknaden er sendt på vegne av Bjørn Ketil Brevik og Siw Meland Brevik. Dere har søkt om dispensasjon fra takform og takvinkel som er regulert i reguleringsbestemmelsenes pkt 2.1.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra takform og takvinkel slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig rammetillatelse til oppføring av bolig på gnr.64 / bnr. 90.

Dispensasjonen begrunnes med at ved bruk av flatt og delvis pulttak blir boligen liggende lavere i terrenget og bakenforliggende fritidsboliger vil bli mindre berørt av at det oppføres bolig med flatt og pulttak kontra bolig med saltak. Formålsparagrafen i plan- og bygningsloven blir ikke tilsidesatt i vesentlig grad og fordelene med en dispensasjon vurderes større enn ulempene.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Det må søkes om igangsettingstillatelse med vedlegg.



Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

Plan- og bygningsloven (pbl) § 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	Arkitektkontoret Tegneark AS
PRO	Arkitektur	1	Arkitektkontoret Tegneark 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

Arkitektkontoret Tegneark AS søker på vegne av Bjørn Ketil Brevik og Siw Meland Brevik om rammetillatelse for oppføring av bolig på gnr. 64 / bnr. 90 på Eidem. Eiendommen er i reguleringsplan for Sandstad gård regulert til boligformål.

Boligen får et areal på 295 m² (BYA), der ny bebyggelse har et areal på 251 m² (BYA) og parkeringsarealet har et areal på 44 m². I parkeringsarealet er det også regnet inn en carport som er på 26 m². Carporten er av en slik størrelse at den ikke er søknadspliktig jfr. pbl § 20-5. Arealet er innenfor tomtens maksimum utnyttelsesgrad på 25 % (BYA).

Boligen oppføres i hovedsak i en etasje, mens inngangspartiet blir liggende i underetasjen. Hovedplanet er trappet slik at boligen blir liggende fint i terrenget og større terrenginngrep er ikke nødvendig. I reguleringsbestemmelsene er det ingen begrensinger i antall etasjer, kun mønehøyde.

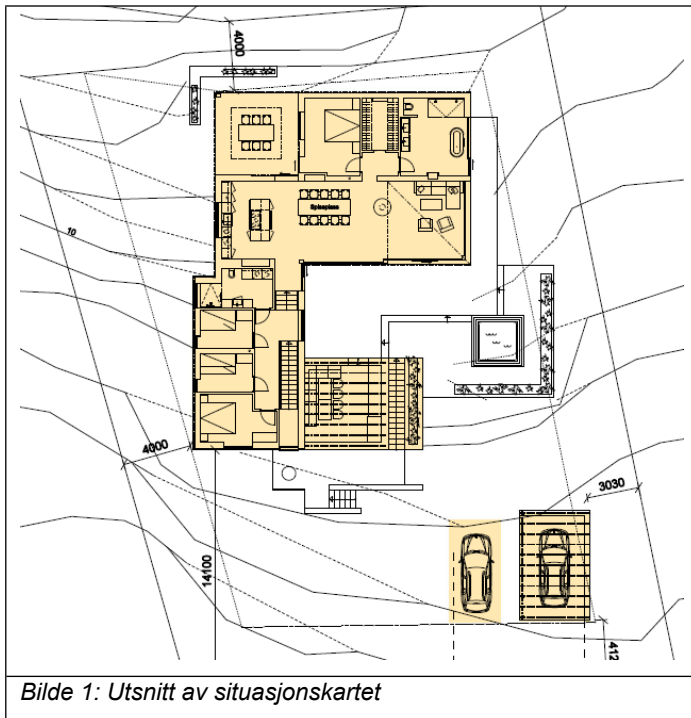
Omsøkte bolig er prosjektert med flatt tak og en del med pulttak. Takvinkel skal ifølge bestemmelsene være mellom 25 og 35 grader. Taktype og vinkel er ikke i henhold til reguleringsplanens bestemmelser pkt. 2.1, og det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsene.

I søknad om dispensasjon skriver ansvarlig søker følgende:

Omsøkte tiltak har flatt tak med et mindre takopplett mot vest. Da de fleste bygg i området har flatt tak og dette tiltaket vil harmonere med øvrige bebyggelse anses fordelene ved å gi dispensasjon større enn ulempene.

Begrunnelse:

Øvrige nye bebyggelse i området har flate tak. Det anses derfor mere estetisk riktig og i harmoni at omsøkte tiltak derfor får flatt tak. Fordelen ved å gi dispensasjon er derfor større enn ulempene.



Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Det ligger kommunalt vann i området og ansvarlig søker må sørge for at ansvarlig for utvendige rørleggerarbeider søker om tilkobling kommunalt vannverk. Ansvarlig utvendig rørlegger i grøft må ha ADK-1 sertifikat.

Felles utslippstillatelse for boligtomtene B1-B4 ble gitt i D.sak 74/19.

Ekstern høring

Kommunen anser ikke at saken berører interessene til regionale høringsinstanser. Saken er derfor ikke sendt på ekstern høring.

Kommunens vurderinger

Naturmangfoldloven

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

En har gått gjennom tilgjengelige data i Naturbasen til Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart. Det er registrert nær truede og sårbare plantearter i området. Det er også registrert et leveområde for hare som delvis berører planområdet, samt et bløtbunnsområde i strandsonen med verdi svært viktig. Det har ikke fremkommet opplysninger om at det finnes arter eller naturtyper som ikke er registrert i databasene. Kravet om at saken skal baseres på dagens tilgjengelige kunnskap vurderes å være oppfylt.

§9 Føre-var-prinsippet

Det er liten sannsynlighet for at tiltakene som følger av planen vil skade naturmiljøet.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planforslaget legger til rette for fortetting av et område som allerede er tatt i bruk til fritidsboliger og boliger, noe som reduserer behovet for utbygging i andre, uberørte deler av kommunen.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver

Det er lite sannsynlig at tiltakene som følger av søknaden vil medføre miljøforringelse. Eventuelle kostnader forbundet med miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver

Det er lite sannsynlig at tiltakene som følger av søknaden vil medføre miljøforringelse. Eventuelle kostnader forbundet med miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det skal benyttes teknikker og driftsmetoder som best mulig ivaretar naturmiljøet. Det foreligger ikke informasjon som tilsier at det i planområdet er spesielle naturverdier som medfører behov for å sette krav til spesielle teknikker eller driftsmetoder ved utbygging.

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 søkes det om bolig på regulert boligtomt. Arealmessig er boligen innenfor kravene i bestemmelsene, men taktype og vinkel er i strid med bestemmelser.

Boligen er blitt prosjektert med flatt- og pulttak siden tiltakshaverne er interessert i at boligen skal bli liggende lavest mulig i terrenget. I området det boligen er omsøkt vil det være mere naturlig at ny bebyggelse blir oppført med taktyper som gjør at bygget blir lavest mulig i terrenget. Eiere av eiendommen er interessert i at det ikke blir store terrenginngrep på grunn av byggingen og boligen er lagt i terrenget. Fasaden mot sjøen virke fremtredende da det blir ei stor flate, men når det velges rette materialer og med en slik kombinasjon som boligen er omsøkt med føles boligen mer tilbaketrukket.

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:

Bjørn Ketil Brevik

Siw Meland Brevik