



AGRAFF ARKITEKTUR AS
Mellomila 56
7018 TRONDHEIM

22.04.2020

5058/65/22 - Rammetillatelse og dispensasjon - Ny fritidsbolig i Barøybukta - Anne Ma Bjørnevik

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 65/22	Adresse: Barøya
Ansv. søker: AGRAFF ARKITEKTUR AS	D.sak: 82/20
Tiltakshaver: Anne Ma Bjørnevik	Arkivsaknummer: 2020/585
Hjemmelshaver: Anne Ma Bjørnevik	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 30.01.2020. Søknaden gjelder rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig på gårdsnummer (gnr.) 65 og bruksnummer (bnr.) 22. Søknaden er sendt på vegne av Anne Ma Bjørnevik. Dere har søkt om dispensasjon fra kommuneplan for Åfjord og plan- og bygningsloven § 1-8

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNFR-område) og plan- og bygningsloven § 1-8 (byggeforbud i 100-metersonen), som omsøkt. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig på gnr. 65 / bnr.22.

Dispensasjonen begrunnes med at eiendommen allerede er fradelt til bebyggelse og at området har en slik beskaffenhet at det er lite egnet til jordbruksformål. Felles adkomstveg til hytteområdet vurderes som en naturlig byggegrense mot sjøen. Fordelene med en dispensasjon vurderes med dette å være klart større enn ulempene.



Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Før arbeidene kan igangsettes må det søkes igangsettingstillatelse med vedlegg.
- Dersom VA-ledninger (vann og avløp) føres over eiendommen til en annen grunneier, må dere få skriftlig tillatelse fra grunneieren. Dere må sende kopi av avtalen til kommunen, før arbeidet kan starte. Avtalen bør også tinglyses (se kartverket.no).
- Det må være gitt utslippstillatelse.

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 igangsettingssøknaden må det leveres erklæring om ansvarsrett for de ulike fagene i henhold til oppdatert gjennomføringsplan.

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/tiltakshaver 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

AGRAFF ARKITEKTUR AS søker på vegne av Anne Ma Bjørnevik om rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig på gnr. 65 / bnr. 22 på Barøya. Tiltaket er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-område med generelt dele- og byggeforbud. I tillegg er tomte innenfor 100-metersonen langs sjø, og en dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 er dermed påkrevet. Det er søkt om dispensasjon for begge forhold.

Det ble den 21.04.2020 avholdt befaring på tomte med representanter fra Åfjord kommune og Anne Ma Bjørnevik (tiltakshaver) og berørte naboer, Turid Bjørnevik Aune og Ole Torberg Bjørnevik. Fritidsboligens plassering ble da bestemt i samråd med tiltakshaver og berørte naboer.

Tiltaket gjelder bygging av fritidsbolig på 226 m² bebygd areal. Inkludert i dette arealet er bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, i tillegg til åpent overbygd areal. To biloppstillingsplasser på 18 m², skal også legges til, dermed blir det totale bebygde arealet 262 m² BYA.

Fritidsboligens oppvarmede areal er på 124,4 m². Det er summen av det totale arealet på innsiden av ytterveggen, med unntak av den uoppvarmede boden på 12,5 kvm.



Bilde 1. Endelig plassering etter befaring 21.04.2020

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Det må søkes tilknytning til kommunalt vannverk og privat avløpsanlegg med vedlegg som VA-kart.

Ekstern høring

I opprinnelig søknad var bygning plassert utenfor godkjent tomt, og forutsatte tomtetillegg. Saken ble derfor sendt til ekstern høring. Etter at både Fylkesmannens og kommunens landbruksavdeling var svært negativ til dette, fikk vi et nytt forslag til plassering 16.04.2020 innenfor godkjent tomt.

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

I dette tilfellet er det søkt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNFR-område) og plan- og bygningsloven § 1-8 (byggeforsbud i 100-metersonen).

Tomten var opprinnelig en del av Nordheim med gnr. 65. bnr. 3, men er i dag fradelt, og eies av Anne Ma Bjørnevik. I tillegg til Nordheim ligger det to fritidsboliger i umiddelbar nærhet mot nordøst. Disse tilhører søsknene Turid Bjørnevik Aune og Ole Torberg Bjørnevik.

Fritidsboligen er prosjektert på et naturlig platå bestående av berg og steingrunn omgitt av kratt, bjørketrær. Det går en bekk gjennom tomten, som føres videre ned til fjorden. I sør og vest er eiendommen omgitt av jordbruksareal.

Tomten ligger 27 meter fra fjorden ved foten av et berg i nordøst. Mellom fjorden og fritidsboligen ligger stranda, berget og det er stigning opp mot fritidsboligen. På det langsgående berget nord for eiendommen ligger bilveien inn til eiendommen og nabohyttene. Denne naturlige barrieren i landskapet skaper et skille mellom fritidsbolig og fjorden, og hindrer en uønsket privatisering av kystlinjen. Med adkomstveien som ligger på bergryggen blir det et naturlig skille mellom omsøkte fritidsbolig og strandlinjen. En får dermed ikke en privatisering av strandsonen og allmennheten i strandsonen er ivarettatt.

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 ulemper.

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:

Anne Ma Bjørnevik

Turid Bjørnevik Aune

Ole Torberg Bjørnevik