



Odd-Petter Hosen AS
Stokkøyveien 607
7178 STOKKØY

23.02.2021

5058/89/78 - Byggetillatelse og dispensasjon - Oppføring av fritidsbolig – Steinan 7 - Erlend Moen og Marit Henriksen

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 89/78	Adresse: Steinan 7
Ansvarlig søker: Odd-Petter Hosen AS	D.sak: 48/21
Tiltakshaver: Erlend Moen og Marit Henriksen	Arkivsaknummer: 2021/115
Hjemmelshaver: Erlend Moen og Marit Henriksen	Saksbehandler: ERLAUN

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 11.01.2021. Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig på gårdsnummer (gnr.) 89 og bruksnummer (bnr.) 78. Søknaden er sendt på vegne av Erlend Moen og Marit Henriksen. Dere har søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for Steinan II.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra reguleringsplanen for Steinan II, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken.

Følgende punkter i bestemmelsene gis det dispensasjon fra:

- 1.0.12 Maks mønehøyde
- 1.0.13 Taktekking
- 1.0.15 Pilarhøyde

Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av fritidsbolig inkludert tilknytning til offentlig vannverk på gnr. 89 / bnr. 78.

Dispensasjonen begrunnes med fritidsboligen blir tilpasset det bratte terrenget som gjør at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ikke tilsidesettes i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulemperne. Allmenne- og miljømessige interesser vil ikke være berørt av tiltaket.



Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Det må være gitt utslippstillatelse som blir behandlet separat.

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. Det vises til innsendt gjennomføringsplan datert 11.01.2021.

Andre ting dere må ta hensyn til

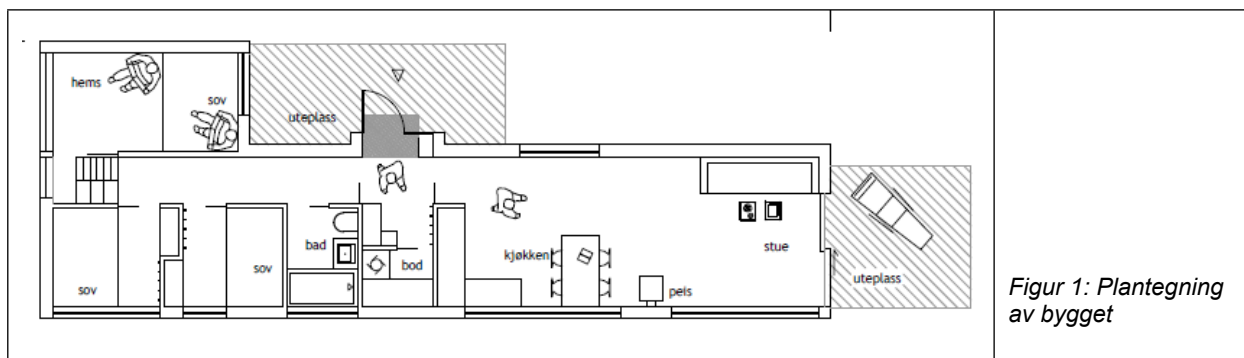
1. Ansvarlig søker skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
2. Tiltaket må startes opp senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Hvis ikke faller tillatelsen bort. Hvis tiltaket underveis blir innstilt i 2 år, vil tillatelsen også falle 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

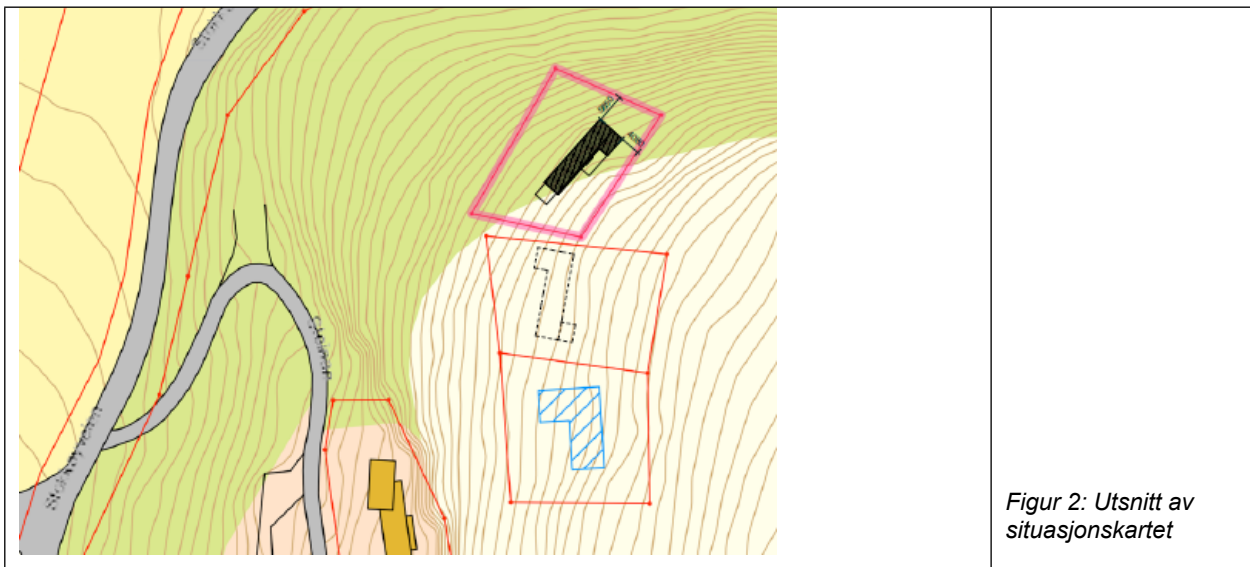
Odd-Petter Hosen AS søker på vegne av Erlend Moen og Marit Henriksen om byggetillatelse for oppføring av fritidsbolig på gnr. 89 / bnr. 78 i Hosen, Stokkøya. Eiendommen er i reguleringsplan for Steinan II regulert til fritidsformål. Tiltaket er arealmessig i henhold til reguleringsplan, men det er søkt om dispensasjon fra tre bestemmelser i reguleringsbestemmelsene for planen. Bestemmelsene det er søkt om dispensasjon fra er Maksimum mønehøyde, Taktekking og pilarhøyde.

Fritidsboligen er omsøkt i en etasje, og plasseringen er i henhold til reguleringsplan. Arealet på bygget er ca. 72 m² (BYA) og ca. 61 m² (BRA).

Eiendommen ble befart av kommunens representanter den 18.02.2021.



Figur 1: Plantegning av bygget



Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Eiendommen tilkobles kommunalt vannverk, og kommunens driftsavdeling har signert på søknadsskjemaet den 22.02.2021. Eiendommen tilkobles felles avløpsanlegg for reguleringsplanen.

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.

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 sehavnivå.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 fra reguleringsplanens bestemmelser som vil gjøre at fritidsboligen blir tilpasset terrenget.

Når det gjelder mønehøyde vil fritidsboligens møne bli noe høyere enn tillatt i bestemmelsene. Da søker ønsker å tilpasse fritidsboligen til eksisterende terreng uten de store inngrepene blir høyden på mønet høyere. Omsøkte fritidsbolig vil få en mønehøyde som er lavere enn byggene på naboeiendommene, og vil ikke bli silhuettvirkning. Om fritidsboligens møne skulle vært under maksimum ville det blitt større terrenginngrep. Fritidsboligen blir plassert naturlig på et platå med naturlige tilpasninger av fritidsboligen og en blir liggende fint i terrenget.

Områdene nordøst for fritidsboligen er godt bevokst med kratt og høye pilarer vil ikke bli så fremtredende fra områdene nedenfor eiendommen. Mesteparten av fritidsboligen ligger på en naturlig såle og det er kun mindre deler som blir stående på pilarer.

Bygningskroppen er prosjektet slik at den blir smal og tilpasset terrenget slik at en ikke behøver større inngrep og etablering av fyllinger i forkant av fritidsboligen. Taktekkingen skal ifølge bestemmelsene være torvtak. Søker ønsker å benytte tretak som vil få en fin naturlig mørk farge og så vil harmonisere med resten av fritidsboligen og terrenget rundt. Torvtak er en naturlig tekking, men vil ikke gli like godt inn mot naturberget i området, samt at tretak vil gi en mørk og matt farge, samt at stilen blir mer moderne og tidsriktig. Omsøkte bygg vil få likhetstrekk med den nærmeste fritidsboligen som ligger sør for omsøkte fritidsbolig.

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:

Erlend Moen

Marit Henriksen

EINAR HAUGSNES AS

ROAN MASKIN AS

KAPPLAND ARKITEKTER AS