



Espen Sjøvoll
Tverrstien 6
7020 Trondheim

18.05.2021

5058/154/92 - Byggetillatelse og dispensasjon - Fritidsbolig - Brandsfjord - Espen Sjøvoll

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 154/92	Adresse: Olvika 13
Ansvarlig søker: Rørlegger Rikardsen AS	D.sak: 141/21
Tiltakshaver: Espen Sjøvoll	Arkivsaksnummer: 2020/3886
Hjemmelshaver: Nina Ydse og Espen Sjøvoll	Saksbehandler: ERLAUN

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 24.11.2020, komplett 09.02.2021. Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig på gårdsnummer (gnr.) 154 og bruksnummer (bnr.) 92. Søknaden er sendt på vegne av Espen Sjøvoll. Dere har søkt om dispensasjon fra §§ 3 og 6 i reguleringsplanens bestemmelser.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra reguleringsplan for *Olvika 2* 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. 154 / bnr. 92.

Da bebygde eiendommer i feltet har adkomster til eiendommene sine istedenfor at felles parkeringsplasser benyttes, vil ikke en dispensasjon tilsidesette formålsparagrafen i plan- og bygningsloven 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



Espen Sjøvoll gis ansvarsrett som selvbygger i henhold til søknad om personlig godkjenning datert 15.11.2020.

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for ulike fagområder i henhold til gjennomføringsplan datert 02.11.2020. Ansvarsområder som eventuelt ikke er erklært ansvarsrett for, må gjøre det før arbeidsområdet oppstartes.

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

Rørlegger Rikardsen AS søker på vegne av Espen Sjøvoll om tillatelse til oppføring av fritidsbolig på gnr. 154 / bnr. 92 i Olvika. Eiendommen er i reguleringsplan for *Olvika 2* regulert til fritidsformål og søknaden er arealmessig i henhold til reguleringsplanen med bestemmelser.

I reguleringsplanen med bestemmelser skal parkering skje på felles parkeringsplasser i feltet. Tiltakshaver ønsker å parkere på egen eiendom, og har derfor søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3 som regulerer adkomst og parkering. I § 3 står det følgende:

Adkomst til hyttefeltet er via eksisterende avkjørsel fra fylkesveg 14 til parkeringsplasser som etableres i feltet. Gjennomsnittlig 1,5 parkeringsplass for hver hytteomt. Tomt nr. 1, 2 og 3 skal benytte P1, mens tomt nr. 4 og 5 skal benytte P2. Adkomst fra parkeringsplassene til den enkelte fritidseiendom skal skje via sti som er avmerket på plankartet.

Grunnet dette har tiltakshaver søkt om dispensasjon fra paragrafen.

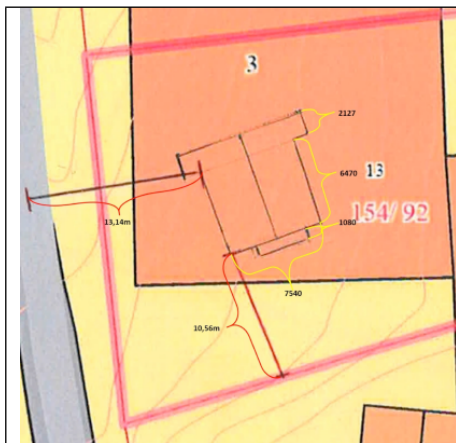
I tillegg har tiltakshaver søkt om dispensasjon fra § 6 *fellesbestemmelser*. I denne paragrafen står det følgende:

Innenfor hytteområdet skal eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad. Byggearbeider skal utføres på en måte som skåner terrenget og vegetasjonen mest mulig. Planering / sprengning av terreng skal skje i en slik grad at skjæringer tildekkes med masse og såes i. Det tillates oppført forstøtningsmur i naturstein.

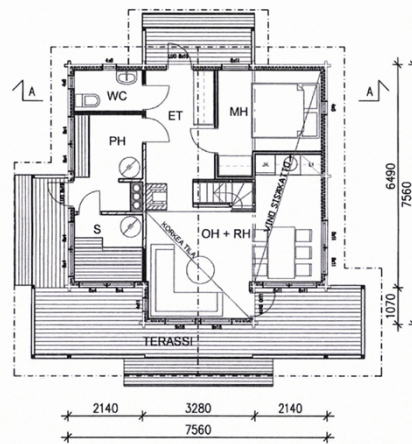
Kommunens representanter befarte eiendommen den 23.04.2021, og da var tomte grovplanert. De arbeidene som er gjort på eiendommen tilsier at en dispensasjon fra § 6 ikke er nødvendig. Noe vegetasjon er fjernet, og arbeidene er gjort på en fin og skånsom måte.

Byggesaksavdelingen mener med dette at det er kun dispensasjon fra bestemmelsenes § 3 som er nødvendig. Fritidsboligen er ellers i henhold til plan. Plasseringen er slik at den ikke hindrer utsikt for bakenforliggende fritidsbolig som ligger en del høyere.

Ny fritidsbolig er omsøkt med et areal på 75 m² BYA og 49 m² BRA. Med parkeringsareal på 180 m² vil prosjektet få et totalt bebygd areal på 225 m². Bygget plasseres i bakkant på eiendommen i god avstand til nabogrensene.



Bilde 1: Utsnitt fra situasjonskartet



Bilde 2: Plantegning

Nabovarsel

Det er fra eier av gnr. 154/83 innkommet nabomerknad i forbindelse med oppføringen av fritidsboligen. Tiltakshaver har svart opp merknadene og gjort tilpasninger slik at fritidsboligen ikke vil være til vesentlig hinder for nabo.

Merknaden er over flere sider, men i korte trekk omhandler den plassering av ny fritidsbolig. Byggesaksavdelingen har vært på stedet og sett på byggeplassen.

Utsikt er et tema som trekkes frem fra nabo. Vi mener med den foreslåtte plasseringen og den høydeforskjellen det er mellom eiendommene vil ikke utsikten forringes vesentlig. Når man kjøper og bygger på bakerste tomt i feltet må man påberegne at det kommer bygg fremfor og at utsikten ikke alltid blir den samme. Slik kommunen målte er det ca. 5 meter høydeforskjell fra planert terreng og til topp rekkverk på naboeiendommen, noe som vil si at nabo fortsatt vil ha utsikt. Nabo frykter at hun blir sittende å se rett inn på et soverom i ny fritidsbolig. Dette har søker uttalt seg til og løser dette med å montere gardin slik at inn- og utsyn ikke oppstår. Utenom å bruke gardin finnes det folier som kan legges på vinduet for å hindre inn- / utsyn.

Det nevnes også brannsikkerhet. Kravet i plan- og bygningsloven med forskrifter er 8 meter mellom bygningskroppene. Her vil det være 10 meter fra ny fritidsbolig til nabogrense noe som viser at avstandskravene er ivaretatt. Ved å plassere fritidsboligen slik som omsøkt vil man kunne spare seg for større masseflyttinger, samt at bygget plasseres innenfor området som er regulert til fritidsbebyggelse på eiendommen.

Etter en samlet vurdering kan ikke kommunen se at ny fritidsbolig vil forringe eksisterende fritidsbolig på gnr. 154/83 vesentlig og nabomerknaden avvises i sin helhet.

Vann og avløp

Fritidsboligen er omsøkt tilkoblet det kommunale vannverket. Driftsavdelingen har den 20.11.2020 godkjent tilkobling til vannverkets ledninger i området.

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.

Eiendommen tilkobles felles avløpsanlegg i feltet. Felles utslippstillatelse for feltet ble gitt i sak. 39/18 i gamle Roan kommune. Alle eiendommene skal ha egen slamavskiller. Det settes ned en 4 m³ stor slamavskiller på eiendommen, og beregnet belastning er 8 pe. Slamavskilleren antas tenkt brukt av gnr. 154/92 og 95. Eiendommen gnr. 154/95 er ikke bebygget, så inntil videre settes tømmefrekvensen til **hvert 2 år**. Avløpsledningen går til sjø, minimum 2 meter under laveste vannstand.

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 innenfor utløpsområde for snøskred. I området står det i dag flere fritidsboliger og det er ikke kommunen kjent at det har gått snøskred som har påført mennesker eller bygg vesentlig skade. Område øst for fritidsboligene er tettvekst med skog som vil ta av for et eventuelt skred.

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 ønskes det parkering og stikkvei inn på egen eiendom, istedenfor å benytte felles parkeringsplasser som er innregulert. Parkeringsplassene er ikke opparbeidet, da de eiendommene som er bebygde har adkomst og parkering på eiendommen. Reguleringsplanen er relativt gammel, og det var mer vanlig før i tiden å ha felles parkeringsplasser istedenfor vei helt frem til fritidsboligen. Det er ikke regulert rekkefølgebestemmelser for reguleringsplanen, og ved å gi dispensasjon fra bestemmelsenes § 3 vil ikke allmennheten berøres vesentlig av tiltaket. På eiendommen er det nok plass til at også besøkende kan parkere på eiendommen.

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:

RØRLEGGER RIKARDBSEN AS

EIAN GRAVESERVICE AS

Kari Merete Skjærvø

FOSEN RENOVASJON IKS