

Åfjord Kommune

Teknisk avdeling, byggesak.
Øvre Årnes 7, 7170 Åfjord

Deres referanse:

Deres brev av:

Vår referanse:
Flatlia 64/80

Vår dato:
15.08.20

Dispensasjonssøknad

Ønsker med dette å søke dispensasjon fra *reguleringsplan Sandstad gård gnr.64 bnr. 4, Åfjord kommune, planid: 201603*, med tilhørende bestemmelser.

Dispensasjonen omfatter pkt. 2.2 i reguleringsbestemmelser. Det søkes derfor dispensasjon fra tomtas arealformål da det planlagte bygget er tiltenkt som bolig og ikke fritidsbolig. Det søkes også om dispensasjon fra tomtas utnyttelse angitt til maks 20% BYA samt takvinkel og takform.

Beskrivelse av tiltaket

Det planlagte tiltaket omfatter en enebolig med sammenbygd garasje. Boligen er planlagt i 1 etasje med en grunnflate på ca. 305m² medregnet garasjen. Boligen er prosjektert med en maks mønehøyde på 5,5 meter som angitt i reguleringsbestemmelser. Den er prosjektert etter TEK17 og som en tilgjengelig enebolig med alle funksjoner på inngangsplan.

Dispensasjon

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begrunnelse:

Som tilflyttet par var vi på utkikk etter tomt for å bygge bolig. På det tidspunktet vi flyttet til Åfjord var det et noe begrenset utvalg av tomter/eiendommer som passet oss. Valget ble derfor en tomt som var regulert til fritidsbolig, men i et område der flere hadde bygget boliger og blitt fastboende. En av fordelene med dette er at kommunen får et godt tilskudd i innbyggerantall og at de åpner mulighet for at tilflyttede bosetter seg for en fremtid i kommunen. En annen ting er at lokalsamfunnet i Flatlia/Hesthagan og omegn som har en overvekt med fritidsbeboere også får fastboende i området.

Med utgangspunkt i bolig og ikke fritidsbolig medfører dette at man både forskriftsmessig og personlig vil øke standarden på bygget noe. Bl.a angir krav i TEK 17 at om en bolig innehar alle funksjoner på inngangsplan skal boligen gjøres tilgjengelig. Dette medfører at bygget også krever en del areal for å tilrettelegge for dette. Rullestolsirkler, sideplass ved dør m.m. En begrunnelse for å måtte øke areal er at man i stedet kunne bygget i høyden, men reguleringsbestemmelser angir en maks mønehøyde på 5,5m. Siden boligen er prosjektert med en maks mønehøyde på 5,5m unngår man at bygget kan få en siluettvirkning i terrenget. Slik som bygget er prosjektert får man da en utnyttelse på 27% BYA. Når det gjelder takform er boligen prosjektert med pulttak og 12 graders takvinkel for å redusere høyden så mye som mulig. Med en lavere helning unngår man at høyden på boligen blir for stor iht. maks høyde i reguleringsbestemmelser. Med at de to hovedtakflatene går mot hverandre kan det gi et uttrykk som ligner på et saltak. Man ser også lignende tilfeller nede i Flatlia og i Hesthagan ved marina.

Vurdering av dispensasjonssøknaden opp mot ulike fagfelt

Samfunnssikkerhet:

Dispensasjonene vil ikke ha betydning for samfunnssikkerheten.

Liv og helse: støy, forurensing m.m.

Dispensasjonene vil ikke ha betydning for liv og helse.

Naturmangfold:

Dispensasjonene vil ikke ha betydning for naturmangfold.

Landbruk

Omsøkt tiltak vil ikke påvirke landbruksinteresser.

Friluftsliv:

Omsøkt tiltak vil ikke påvirke friluftslivsinteresser.

Barn og unge:

Omsøkt tiltak vil ikke påvirke barn og unges interesser.

Infrastruktur: veg, vann og avløp

Omsøkt dispensasjon vil kunne påvirke veg, vann og avløp i noen grad. Men ifølge utbygger skal det være dimensjonert og tilrettelagt for dette.

Oppsummering

Vi kan ikke se noen ulemper med å gi dispensasjon på nevnte tiltak. Fordelen av tiltaket anses som klart større enn ulempene. Hensynene i pbl §1-1 vil ikke bli tilsidesatt som følge av dispensasjonen.

Med vennlig hilsen

For tiltakshaver

Christian Sæther By

Byggingeniør

dir.tlf: 975 91 845

e-post: christ.s.by@gmail.com