



MESTERSERVICE AS
Lundåsen 23
7089 HEIMDAL

MELDING OM VEDTAK

Deres ref.

Vår ref.
/5058/89/56/BJØMUR

Dato
25.01.2021

5058/89/56 - BYGGETILLATELSE OG DISPENSASJON - OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG - BRATTLIA - CAMILLA FLENSTAD

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Bjørn Murvold
Avdelingsingeniør

AMUNDAL MASKIN AS
BYGGMESTER SØRGAARD AS
TS EIENDOMSSERVICE AS
Camilla Fenstad



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
3/21	Planutvalget	20.01.2021

5058/89/56 - BYGGETILLATELSE OG DISPENSASJON - OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG - BRATTLIA - CAMILLA FENSTAD

Rådmannens innstilling

Planutvalget gir i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplan for Hosen Øvre, planID 200603 for oppføring av fritidsbolig på gnr. 89 / bnr. 56 for følgende forhold:

- Oppføring av fritidsbolig i to etasjer
- Takvinkel
- Grad av utnytting

Dispensasjonen begrunnes med at tiltaket ikke i vesentlig grad vil 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.

Planutvalget gir i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4 byggetillatelse for oppføring av fritidsbolig på gnr. 89 / bnr. 56 som omsøkt.

Saksprotokoll i Planutvalget - 20.01.2021

Behandling:

Rådmannen fremmet følgende forslag til tillegg til innstillingens 2. avsnitt:

Jf. Vurderingene knyttet til dispensasjon i saksfremstillingen.

Votering:

Innstillingen med tillegget som ble foreslått av rådmannen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget gir i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplan for Hosen Øvre, planID 200603 for oppføring av fritidsbolig på gnr. 89 / bnr. 56 for følgende forhold:

- Oppføring av fritidsbolig i to etasjer
- Takvinkel
- Grad av utnytting

Dispensasjonen begrunnes med at tiltaket ikke i vesentlig grad vil 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 Jf. Vurderingene knyttet til dispensasjon i saksfremstillingen.

Planutvalget gir i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4 byggetillatelse for oppføring av fritidsbolig på gnr. 89 / bnr. 56 som omsøkt.

Sakens bakgrunn og innhold

Mester Service AS søker på vegne av Camilla Fenstad om oppføring av fritidsbolig på gnr. 89 / bnr. 56. i Brattlia på Stokkøya. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan, for takvinkel, etasjetall og grad av utnytting.

Plangrunnlaget for eiendommen er reguleringsplan for Hosen Øvre, planID 200603 avsatt til fritidsbebyggelse.

Utdrag fra relevante bestemmelser i reguleringsplan:

Bygningens karakter

Bygningene tillates oppført i 1 etasje. Bygningene skal ha saltak med mørk og matt taktekkingsmateriale, og det må ikke benyttes lyse eller sterke farger som gir kontrastvirkninger til omgivelsene og terrenget. Takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader. Uthus kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset fritidsboligen i materialvalg, for og farge. Hytta skal fremstå som den største og mest sentrale bygningen, hvor uthus innordner seg. Bygningene tilpasses terrenget i størst mulig grad slik at skjemmende skjæringer og fyllinger unngås. Ringmur anbefales som fundament, men pilarer godtas. Fri høyde på pilarer eller grunnmur settes til maks. 80 cm.

Grad av utnytting

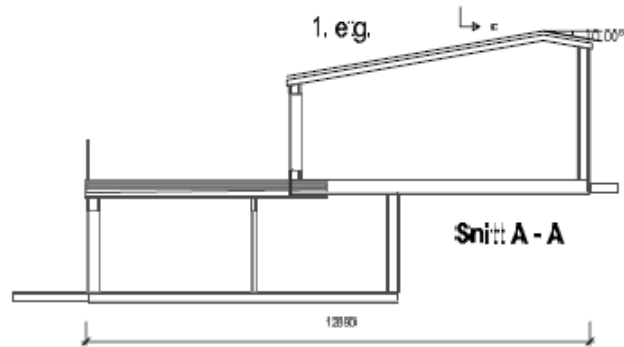
Hver enkelt tomt kan bebygges med inntil 110 m² (BYA) inklusive uthus.

Fritidsboligen er omsøkt i 2 etasjer som overlapper hverandre. Bakgrunnen for dette er å tilpasse fritidsboligen mest mulig til det bratte terrenget på tomta, og begrense terrenginngrep mest mulig.

Fritidsboligen har et areal på 145 m² BYA og ca. 167 m² BRA. Taket er utformet som saltak og 10 grader takvinkel med usentrert møne. Dekke over første etasje har terrasse/takterrasse med utgang fra 2. etasje.



Bilde 1: Utsnitt av situasjonsplan



Bilde 2: Tverrsnitt av fritidsbolig

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Tillatelse til tilknytning kommunalt vann er gitt i D.sak 94/20, datert 05.05.2020. Utslippstillatelse er gitt i D.sak 95/20, datert 06.05.2020.

Ekstern høring

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

Ansvarsretter

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for ulike fagområder. Det vises til gjennomføringsplan versjon 1, datert 14.10.2020.

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.

Administrasjonens vurdering

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

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. Dispensasjon kan ikke gis 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.

I denne saken er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for tre forhold.

1.Dispensasjon for oppføring i 2 etasjer.

I dette tilfellet er det søkt om fritidsbolig oppført i 2 etasjer. Det forutsettes i reguleringsbestemmelsene at «bygningene tillates oppført i 1 etasje» og «bygningene tilpasses terrenget i størst mulig grad slik at skjemmende skjæringer og fyllinger unngås». Tomta er i dette tilfellet bratt, og en oppføring i en etasje vil gi betydelig skjæring i bakkant. Velges fundamentering uten vesentlig terrenginngrep vil dette medføre svært høy grunnmur evt. pilarer i framkant. Rådmannen kan ikke se at det foreligger nevneverdige ulemper ved å gi dispensasjon. Fordelene er at man får et bygg som i størst mulig grad er tilpasset terrenget, som også er iht. bestemmelsene.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene og at vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 er til stede.

2.Dispensasjon for takvinkel

Fritidsboligen er omsøkt med 10 grader takvinkel som er under bestemmelsenes krav til minimum 22 grader. En brattere takvinkel enn omsøkt vil gi større mønehøyde som i et såpass bratt terreng vil gi bygget et mere dominerende uttrykk. Det er i også i andre byggesaker i samme reguleringsområde gitt dispensasjon for takform og takvinkel. Etter en samlet vurdering mener rådmannen at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene og at vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 er til stede.

3.Dispensasjon for grad av utnytting

Fritidsboligen er omsøkt med et bebygd areal som overstiger bestemmelsene i reguleringsplanen med 35 m². Dette tilsvarer en utnyttelse på ca. 19% av tomtearealet som ligger innenfor krav til utnyttelsesgrad, normalt satt til 20%. Rådmannens vurdering er at omsøkte fritidsbolig ikke har noen overdrevet størrelse og av den grunn må denne bestemmelsen kunne dispenseres fra. Verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse vurderes å bli vesentlig tilsidesatt. Med hjemmel i pbl. § 19-2 gis dispensasjon som omsøkt.