



AM BYGG AS
Staveslia 17
7170 ÅFJORD

20.04.2021

5058/64/92 - Byggetillatelse og dispensasjon - Enebolig og garasje - May Ingunn Halvorsen og Runar Sæther

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 64/92	Adresse: Øvre Flatlia 21
Ansvarlig søker: AM Bygg AS	D.sak: 109/21
Tiltakshaver: May Ingunn Halvorsen og Runar Sæther	Arkivsaksnummer: 2021/944
Hjemmelshaver: May Ingunn Halvorsen og Runar Sæther	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 31.03.2021. Søknaden gjelder oppføring av bolig og garasje på gårdsnummer (gnr.) 64 og bruksnummer (bnr.) 92. Søknaden er sendt på vegne av May Ingunn Halvorsen og Runar Sæther. Dere har søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Sandstad gård.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra reguleringsplan for Sandstad gård, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av bolig og frittstående garasje inkludert tilknytning til offentlig vannverk på gnr. 64 / bnr. 92 som omsøkt.

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 ulemperne.

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 i henhold til gjennomføringsplan versjon 1, datert 08.04.2021.

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

AM Bygg AS søker på vegne av May Ingunn Halvorsen og Runar Sæther om tillatelse til oppføring av bolig og frittstående garasje på gnr. 64 / bnr. 92 i Flatlia. Eiendommen er i reguleringsplan for Sandstad gård, planID 201603 avsatt til fritidsbebyggelse.

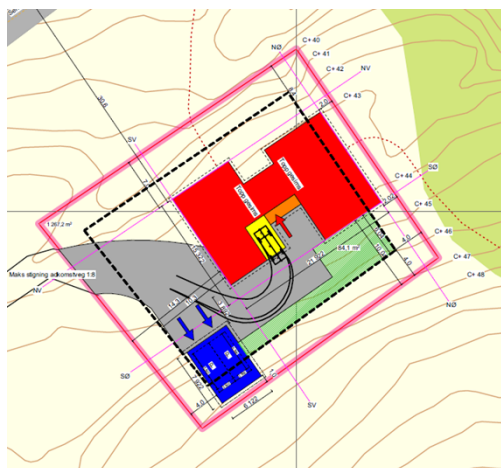
Boligen og garasje oppføres i en etasje med pulttak på 8,9 grader. Boligens areal er totalt 264 m² BYA og 222 m² BRA. Garasje har et areal på 49 m² BYA og 44 m² BRA. Tomtas totale bebygde areal inkl. parkeringsareal er 333 m² som gir en utnyttelse på 26%.

Boligen og garasje oppføres nærmere tomtegrense enn 4,0 m og det foreligger erklæring fra eier av gnr. 64/4 på at dette tillates.

Reguleringsplanen for aktuelle tomt har følgende bestemmelser:

- I områdene skal det oppføres fritidsboliger tilhørende garasje/carport. Bebyggelsen skal ha saltak.
- Takvinkel mellom 25-35 grader. Maks %-BYA=20 %.
- Fritidsbolig med uthus skal oppføres innenfor de gitte byggegrenser

Det er søkt om dispensasjon for takform, takvinkel og utnyttelse. I tillegg søkes det dispensasjon for plassering av del av boligen og garasje utenfor tomtas byggeinje.



Bilde 1: Utsnitt av situasjonsplan



Bilde 2: Perspektivtegning

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Boligen tilkobles det kommunale vannverket og driftsavdelingen har godkjent tilkoblingen.

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.

Feltet har privat avløpsanlegg som dekke alle eiendommene og felles utslippstillatelse for alle eiendommene.

Ekstern høring

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

Det er gitt dispensasjon for omdisponering av tomta til boligformål i D.sak 331/20, datert 10.12.2020.

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

I dette tilfellet er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen for takform, takvinkel og utnyttelse. I tillegg søkes det dispensasjon for plassering av del av boligen og garasje utenfor tomtas byggelinje.

Juridisk utgangspunkt

Gjeldende reguleringsplan for Sandstad gård er vedtatt i 2016 og revidering av bestemmelser i 2018. Reguleringsplanen er blitt til gjennom omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan. Reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

For at dispensasjon skal kunne gis er det tre vilkår som etter plan- og bygningsloven § 19-2 må være innfridd:

- Hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Tomta er godkjent omdisponert til boligformål i D.sak 331/20, datert 10.12.2020.

Boligen oppføres i en etasje med pulttak og lav takvinkel. På grunn av byggets form og utbredelse ville et saltak med takvinkel etter bestemmelsene gi et betydelig høyere bygg med større silhuettvirkning.

For å utnytte tomtas begrensede areal som boligtomt vil det være naturlig å trekke bebyggelsen så langt ut mot tomtas sidekant som mulig. Dette vil gi en bedre og romsligere gårdsplass. Naturlig nok vil en bolig ha noe større arealbehov enn en fritidsbolig, og sett i lys av tomtas areal er ikke hverken boligen eller tomtas utnyttelse uforholdsmessig stor. Hadde dette vært en boligtomt ville utnyttelsen vært 30% i henhold til kommuneplanens bestemmelser om grad av utnytting.

Konklusjon:

Administrasjonen mener etter en total vurdering at en dispensasjon ikke i vesentlig grad vil sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, og hensikten med 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

Bjørn Murvold
Avdelingsingeniør

Kopi:

DAKARK AS

TROND AUNE MASKINSTASJON AS

EINAR HAUGSNES AS

FOSEN Utleie, salg og montering AS

May Ingunn Halvorsen

Runar Sæther