



Marte Rian Brunes
Stihaugen 29
7170 Åfjord

04.05.2021

5058/19/86 - Byggetillatelse og dispensasjon - Ny fritidsbolig - Rørskogen - Marte Rian Brunes

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 19/86	Adresse: Rørskogen
Ansvarlig søker:	D.sak: 127/21
Tiltakshaver: Marte Rian Brunes	Arkivsnummer: 2021/949
Hjemmelshaver: Marte Rian Brunes	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden din som vi mottok 31.03.2021. Søknaden gjelder oppføring av hytte på gårdsnummer (gnr.) 19 og bruksnummer (bnr.) 86. Du har søkt om dispensasjon fra bebyggelsesplan for Rørskogen, planID 200002.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra bebyggelsesplan for Rørskogen, slik du søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av hytte på gnr. 19 / bnr. 86 som omsøkt.

Dispensasjonen begrunnes med at en dispensasjon ikke i vesentlig grad vil sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, og bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

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

Marte Rian Brunes gis personlig ansvarsrett som selvbygger i henhold til søknad, datert 30.03.2021.

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for PRO av hytta fra FH Gruppen AS.

Andre ting dere må ta hensyn til

1. Tiltakshaver 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. Tiltakshaver må sende inn oppdaterte dokumenter, tegninger og situasjonsplan. Berører endringen naboer, må ansvarlig søker/tiltakshaver sende ut nytt nabovarsel.

Fakta om saken

Marte Rian Brunes søker om tillatelse til oppføring av hytte på gnr. 19 / bnr. 86 på Rørskogen. Eiendommen er regulert i bebyggelsesplan for Rørskogen, planID 20002, regulert til hytter.

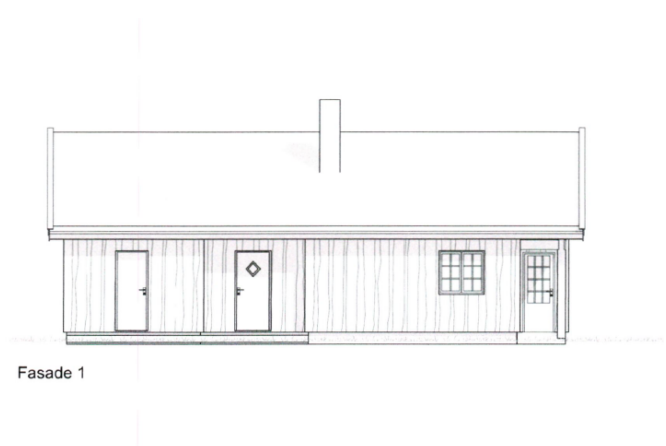
Hytta oppføres i en etasje med ikke målbar hems og har et areal på 93 m² BYA og 77 m² BRA. Hytta fundamenteres på pilarer og høyeste pilarhøyde blir ca. 1,0 m. Hytta plasseres nærmere tomtegrense enn 4 meter og det foreligger erklæring fra eier av gnr. 19/8 på at dette tillates.

Gjeldende plan har bestemmelse om maksimal brutto grunnflate for hyttene på 80 m² inkl. uthus. Maksimal pilarhøyde skal ikke overstige 0,5 m i flatt terreng eller 0,8 m i skrått terreng.

Det er søkt om dispensasjon for oppføring hytte over maksimal brutto grunnflate og større pilarhøyde enn bestemmelsene angir.



Bilde 1: Utsnitt av situasjonsplan



Bilde 2: Fasade mot sør

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Hytta skal ikke ha innlagt vann. Det installeres vann-pakke for hytter, med pumpe og varmtvannsbereder for varmt og kaldt vann i springen.

Toalettløsning baseres på biologisk toalett eller forbrenningstoalett.

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 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.

Juridisk utgangspunkt

Gjeldende bebyggelsesplan er vedtatt i 2000 og er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret.

Det skal ikke være en kurant 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.

Vurdering

I dette tilfellet er det søkt om dispensasjon for oppføring hytte over maksimal brutto grunnflate og større pilarhøyde enn bestemmelsene angir.

Hytta vurderes som en standard fjellhytte og er hverken i form eller størrelse slik at den gir noe ruvende innslag i terrenget. Også andre hytter i samme område har tilnærmet samme størrelse som omsøkte hytte. Det vurderes med det at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen og fordelene ved å gi en dispensasjon her er klart større enn ulempene.

En naturlig konsekvens av det skrånende terrenget på byggeområdet vil vær at pilarhøyden i framkant av hytta bli noe høyere enn bestemmelsene tillater. På grunn av terrengforholdene på stedet anses det at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering kan det ikke sies å foreligge tungtveiende ulemper knyttet til å innvilge dispensasjon som omsøkt. En dispensasjon vil ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, og 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:

FH GRUPPEN AS

FOSEN RENOVASJON IKS