



VARDEHAUGEN AS
Ansgar Sørli's vei 30
0576 OSLO

24.03.2020

5058/89/44 - Rammetillatelse og dispensasjon - Oppføring av fritidsbolig i Hosen - Brattlia - Henning Svendsen

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 89/44	Adresse: Brattlia
Ansvarlig søker: Vardehaugen AS	D.sak: 63/20
Tiltakshaver: Henning Martin Svendsen	Arkivsaknummer: 2020/456
Hjemmelsh.: Henning Martin Svendsen	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 03.12.2019. Komplette søknad er mottatt kommunen 17.03.2020. Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig på gårdsnummer (gnr.) 89 og bruksnummer (bnr.) 44. Søknaden er sendt på vegne av Henning Martin Svendsen. Dere har søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Hosen Øvre for takets utforming.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra reguleringsplan for Hosen Øvre, planid 200603, for å fravike krav om saltak slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig på gnr. 89 / bnr. 44.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Dispensasjonen begrunnes med at tiltaket er godt tilpasset terrengets helling og opplevelsen av saltak vurderes å være ivaretatt på en god måte. Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere på tiltakets utforming.

- Før arbeidene kan igangsettes må det søkes igangsettingstillatelse med vedlegg.
- Dersom VA-ledninger (vann og avløp) føres over eiendommen til en annen grunneier, må dere få skriftlig tillatelse fra grunneieren. Dere må sende kopi av avtalen til kommunen, før arbeidet kan starte. Avtalen bør også tinglyses (se kartverket.no).



- Det må være gitt utslippstillatelse.

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 igangsettingssøknaden må det leveres erklæring om ansvarsrett for de ulike fagområder i henhold til gjennomføringsplan.

Andre ting dere må ta hensyn til

1. Foretak som er godkjent med ansvarsrett for flere fagområder, må benytte kvalifiserte fagfolk for oppgavene de ikke utfører selv.
2. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
3. 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.
4. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.
5. 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.
6. 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

Vardehaugen AS søker på vegne av Henning Martin Svendsen om rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig på gnr. 89 / bnr. 44 i Brattlia på Stokkøya. Tiltaket ligger under reguleringsplan for Hosen Øvre, avsatt til fritidsformål.

Fritidsbolig oppføres i en etasje sentralt på tomt i en etasje og har et areal på 123,9 m² BYA og 114,35 m² BRA. Mønehøyde er oppgitt til 5,3 meter. Fritidsboligen er inndelt i tre fløyer med nivåforskjell for tilpasning til terrengets helling. I front mot vest, en fløy med flatt tak og to mindre terrasser innenfor bygningskroppen. Midtre del oppføres med saltak med møneretning parallelt med terrengkoter. En mindre hems med ikke målbart bruksareal oppføres i midtre fløy. Bak hytta etableres et skjermet uterom med omrammet avgrensing lik fremre fløy.

Planbestemmelser for Hosen Øvre krever at byggene skal ha saltak. Da deler av fritidsboligen utføres med flatt tak krever dette en dispensasjon. Det er fra ansvarlig søker søkt dispensasjon fra planbestemmelsene om krav til saltak, datert 03.03.2020.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Det må søkes tilknytning til kommunalt vann og privat avløpsnett med vedlegg som VA-kart

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 sehavnivå.no ligger tiltaket utenfor område for skred/flom/rasfare/havnivåstigning.

Vurdering av dispensasjon

I dette tilfellet er det søkt dispensasjon for utførelse med flatt tak i deler av fritidsboligen. I begrunnelsen for søknaden bemerkes det at tiltaket oppleves klart og tydelig som et saltakhus, med en takvinkel som er innenfor rammene i bestemmelsene. Tiltakets flate parti er valgt for at takflatene (saltaket) ikke blir for høyt. Det flate partiet i forkant bidrar til et forsiktig uttrykk, samtidig som opplevelsen av bygget som et saltak blir ivaretatt.

Det vurderes med dette at en dispensasjon ikke i vesentlig grad setter til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes med det å være 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:
Henning Martin Svendsen