



Roan kommune
Teknisk og landbruk

Asle Leon Eian
Peder Morsets Veg 17 B
7072 Heimdal

Deres ref.

Vår ref.

6366/2019/1632-63/23/6GOA

Dato

17.12.2019

Saksnr: 179/19

**5019/63/23 - ASLE LEON EIAN - OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG, GARASJE
OG V/A-ANLEGG**

Komplett søknad m/vedlegg er mottatt: 16.12.2019.

Saksopplysninger:

Asle Leon Eian søker om tillatelse til å oppføre fritidsbolig, garasje og vann- og avløpsanlegg på eiendommen 63/23 i Roan kommune. Fritidsboligen er allerede bygget og har en grunnflate på 75 m². Saksbehandler ser i arkivet at det er en byggesak fra 2008, sak 08/6518, som er startet. Det er innsendt søknad, ansvarsretter og noen andre dokumenter. Daværende saksbehandler har sendt et utgående brev med mangler i byggesaken til tiltakshaver den 27.01.2009. Etter denne tid har det blitt innsendt noen ansvarsretter, men det mangler opplysninger rundt V/A-anlegg, tegninger hytte, nabovarsel og søknad om tillatelse til tiltak i saksmappen. Hva som har skjedd i saken vites ikke, men saken vil bli behandlet som et nytt bygg sammen med dagens V/A-anlegg. Garasje er ikke bygget og omsøkt fra tidligere.

Fritidsbolig bygges i tradisjonell stil som en vinkelhytte. Den har et areal på 64,9 m² BRA og 81 m² BYA. Det er etablert adkomstvei til fritidsboligen. Avkjørsel og adkomstvei eksisterte før fritidsboligen ble bygget da det er bygg som er revet på eiendommen. Vann- og avløpsanlegget består av en 4 m³ septiktank med 3 kammer og 24 meter infiltrasjonsgrøft. Fritidsboligen er tilkoblet kommunalt vann. Garasje er omsøkt med en grunnflate på 33,6 m² og plasseres som vist på situasjonskart.

Gjeldende bestemmelser for eiendommen er kommuneplanens arealdel der formålet er satt til fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger samtidig i et området med hensynssone for landskap.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse Julie Næss vei 10
Besøksadressen Julie Næss vei 10
Bankgiro

Telefon 72510000
E-post
Internett <http://www.roan.kommune.no>

Saksbehandler har sett et nabovarsel uten kvittering fra 2008. Av denne grunn har saksbehandler vært i kontakt med naboer og gjenboere for å høre om de har merknader til omsøkte tiltak. Hjemmelshaver av eiendommen 63/8 har samme merknad som han hadde i 2008. Han mener at det var unødvendig å sprengte bort mye masser og bygge fritidsbolig lavt i terrenget. Han gir sitt samtykke til dette tiltaket men bemerker at han ikke ønsker merknader om tapt utsikt og solforhold om han skal bygge på eiendommen 63/8 selv i ettertid. Grunnet krav til kotehøyde i forbindelse med havnivåstigning og fremtidig stormflo vil naboeiendommen måtte heve evt fremtidig bygg. Merknader på dårligere utsikt og tapte solforhold er ikke merknader som vanligvis stopper et tiltak. Her må det også bemerkes at eiendommen 63/8 allerede var fradelt i 1995 og det må kunne forventes at det kommer et bygg her.

Asle Leon Eian har levert erklæring for ansvarsrett som selvbygger jf. SAK10 kap. 12 og § 6-8.

Vurdering:

Omsøkte eiendom ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til fritidsbolig. Tiltakene fritidsbolig, garasje og vann- og avløpsanlegg anses å være i tråd med dette formålet.

Fritidsboligen ligger 60 meter fra strandsonen og dette betinger dispensasjon fra pbl § 1-8 (Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag) da det er et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet mot sjø.

Saksbehandler anser ikke omsøkte tiltak som problematisk grunnet hensynssone for landskap. Eiendommen ligger i et område som har formålet fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Under arbeid med kommuneplanen har bebyggelse vært vurdert og saken har under disse arbeidene vært på høringsrunde til regionale høringsinstanser.

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. Den videre vurderingen er om fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering vil være klart større enn ulemperne 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.

Saken er ikke sendt ut til regionale høringsinstanser da deres interesser ikke anses som berørt.

Saksbehandler mener omsøkte tiltak ikke vil vesentlig tilsidesette formålet med gjeldende planer og lover. Fritidsbolig, garasje og V/A-anlegg ligger i et hyttefelt og vil ikke ha negative følger for miljø, friluftsliv og tilgang til strandsonen for allmennheten. Fylkesvei på Eian fungerer som byggegrense mot sjø. Bruken av området vil ikke bli endret om dispensasjon gis da dette er et hyttefelt og omsøkte fritidsbolig er allerede oppført. Gjeldende statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, definerer Roan som et område med mindre press på arealene, der kommunen i en helhetlig planlegging kan godta utbygging i 100-metersbeltet.

Saksbehandler kan ikke se vesentlige ulemper knyttet til at dispensasjon gis for omsøkte tiltak. Fordeler knyttet til at dispensasjon gis er at tiltakshaver får godkjent allerede oppført

fritidsbolig og V/A-anlegg. Samtidig gis det dispensasjon for garasje tilknyttet fritidsboligen. Dette er en nødvendighet på Eian der sterk vind og salt fra sjøen kan ødelegge biler og annet raskt. For tiltakshaver er det en klar fordel at han får et avløpsanlegg som tilfredsstiller dagens krav.

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven), videre forkortet nml:

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for tiltaket. Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom hvoretter nml. § 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer, jf. nml. § 7.

Kunnskapsgrunnlaget i Naturbase og Artsdatabankens kart anses tilstrekkelig for å belyse de hensyn som skal vurderes, jf. nml. § 8. Som en følge av at kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig vil føre-var-prinsippet i nml. § 9 ikke komme til anvendelse. Det er videre klart at tiltakets størrelse medfører at den samlede belastningen på økosystemet vurderes å være liten, jf. nml. § 10. Det er videre saksbehandlers vurdering at tiltaket ikke medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må bære kostnadene etter nml. § 11. Tiltaket innebærer heller ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det kreves særlige tiltak etter nml. § 12.

Du underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak etter delegert myndighet fra HTLM i Roan kommune:

VEDTAK:

Plan- og byggesaksavdelingen gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra pbl § 1-8 for omsøkte fritidsbolig, garasje og V/A-anlegg på eiendommen 63/23 i Roan kommune. Det gis samtidig med hjemmel i pbl. § 20-1 tillatelse til omsøkte tiltak og utslippstillatelse som omsøkt. Tiltaket er vurdert i forhold til prinsippene i nml. §§8-12. Det er ikke fremkommet forhold som tilsier at tiltaket kommer i konflikt med lovens intensjoner. Tillatelsen gis under følgende forutsetninger:

Ansvarlig søker og tiltakshaver må påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven med byggteknisk forskrift(TEK17) og Forurensningsloven kap. 12.

Ansvar i byggesaken gis etter innkommet erklæring om ansvarsrett som selvbygger.

Omsøkte tiltak plasseres i samsvar med søknad og situasjonskart.

Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven, dersom det under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen, (mulig fredet kulturminne), arbeidet må da stanses og fylkeskommunen varsles.

Tiltaket må igangsettes senest 3 år etter at tillatelse er gitt, er ikke tiltaket påstartet faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9, 1 ledd.

Selv om vilkårene for utslipp i denne tillatelsen er etterfulgt, plikter den som volder forurensing å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler. Eiendommen kan senere kreves tilknyttet felles avløpsnett. Overtredelse av tillatelsen kan straffes i henhold til § 78 i Forurensingsloven.

Godkjent renovatør, Fosen Renovasjon, skal utføre tømning av septiktank. Eier av anlegget blir belastet for tømning etter gjeldende satser. Varsel om tømning må skje i god tid. Det forutsettes at det er adkomstmulighet og snuplass tilgjengelig for tømmebil. Fra parkering kan det være maks 30 meter til slamavskiller. Maks høydeforskjell er 5 meter fra bakken der tømmebil står til bunn av tank. Det skal være 3,5 meter bredde på vei og en 13 meter lang snuplass tilgjengelig. Maks stigning på veien er 1:7.

Begrunnelse for dispensasjon:

- Bruken av området vil ikke bli vesentlig endret om dispensasjon innvilges.
- Allmennhetens tilgang til strandsonen vil ikke bli redusert.
- Fylkesvei fungerer som byggegrense mot sjø.
- Hensynene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Saksbehandler mener fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering er klart større enn ulempene.

Ferdigstillelse:

Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10, og byggesaksforskriften § 14-8. Det forutsettes for godkjenning at bygningsmyndighetens vilkår i byggetillatelsen er oppfylt. For øvrig skal tiltaket utføres i samsvar med pbl., gjeldende forskrifter og vedtekter.

Eventuelle endringer:

Såfremt det har skjedd endringer underveis i forhold til opprinnelig søknad må endringer framgå ved innsending av ajourførte dokumenter, tegninger og situasjonsplan senest ved søknad om ferdigattest.

Du har rett til å se alle dokumenter i saken, jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19.

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 innen 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

Arild Busch
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.