



Åshild Kjellrun Rødsjø
Sagliveien 15
7113 Husbysjøen

Sagliveien 15 - gbnr. 161/29 - garasje - dispensasjon - tillatelse til tiltak

Saksnummer: 2019/5215

Eiendom/gbnr: 161/29

Ansvarlig søker:

Tiltakshaver: Åshild Kjellrun Rødsjø

Søknad mottatt: 21.06.2019

Komplett søknad: 04.09.2019

Sektorsjef for Areal, har etter delegasjon, gitt i medhold av [kommuneloven § 23 nr. 4 fattet](#) vedtak i overnevnte sak:

Saksopplysninger:

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt av kommunen den 21.06.2019. Saken forelå komplett 04.09.2019.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av dobbelgarasje på 58,5 m² BYA på eiendom gbnr. 161/29. Det kreves dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 på grunn av tiltakets plassering.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Tiltaket krever ikke ansvarsrett.

Planstatus:

Tiltaket skal plasseres innenfor område regulert til boligformål i reguleringsplan for Tubekmo boligfelt v. 1988.

Vurdering:

I henhold til NVE sine naturfarekart ligger tiltaket innenfor aktsomhetssone for flom. Flomaktsomhetskartet er et grovt anslag på maksimale flomvannstander avhengig av nedbørfeltstørrelse for en ekstrem flom. Nøyaktigheten er i henhold til disse forutsetninger. Av kartkoter ser det ut til at det er mellom 2-3 meter fra bekken og opp dit hvor garasjen er



*Fantastiske
Fosen*

tenkt plassert. Grunneier opplyser også om at det ikke har vært noe flomproblematikk på tomte tidligere. Med bakgrunn i dette konkluderer kommunen med at det ikke er reell flomfare som det bør tas hensyn til i byggesaken. Lokalkunnskap og vurdering av de faktiske forhold ligger til grunn for kommunens konklusjon.

Eiendommen ligger også innenfor marin grense. I NGU sitt løsmassekart framgår det at grunnen består av hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller et tynt dekke over berggrunnen. Dette er grunnlendte områder med hyppige fjellblotninger. Det vurderes således at tiltaket ikke skal plasseres i skredutsatt område. Dersom det skulle oppdages løse masser i grunnen under arbeidene, bes det om at arbeidene må stanses, kommunen varsles og det må foretas en ny vurdering av grunnforholdene.

Dispensasjon:

I henhold til delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune gis rådmannen avgjørelsesmyndighet i bygge- og delingssaker, jfr. Kapittel 19-33 med tilhørende forskrifter, men unntak av § 33-1. For kapittel 19 gjelder myndigheten i saker der sektormyndigheten ikke har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden eller at det er lite innvirkning på helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Kommunen har foretatt en kontret vurdering i denne saken, og kommet fram til at den ikke er prinsipiell og derfor kan behandles administrativt. Saken er sendt på høring til Statens vegvesen som fylkeskommunens representant da de står som grunneier av denne delen av Sagliveien. I det situasjonskartet som ble vedlagt høringsbrevet, ser det ut til at tiltaket kommer nærmere eiendomsgrensen mot Sagliveien enn 1,0 meter. Statens vegvesen ba om at det ikke ble tillatt oppføring av garasje som omsøkt, men at garasjen skulle ha minimum 1,0 meters avstand fra deres felles eiendomsgrense. I ettertid er det innkommet nytt situasjonskart som viser en mer presis plassering, og i henhold til dette kartet vil det være samsvar mellom garasjen sin plassering og Statens vegvesen sitt ønske.

Til lovens § 19-2.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon med vilkår.

Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon.

Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I denne konkrete saken kommer kommunen fram til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Hovedregelen er at avstand til nabogrense ikke skal være under 4,0 meter, jfr. Plan- og bygningsloven § 29-4, annet ledd. Avstandsreglene gjelder i utgangspunktet alle byggverk,

og det materielle kravet til avstand mot nabo gjelder uavhengig om tiltaket er søknadspiktig eller ikke. Et forbud i loven mot bygging nærmere enn 4,0 meter fra nabogrense innebærer at lovgiver allerede har foretatt avveininger av interesser. Det må da vises tilbakeholdenhet med å dispensere fra dette. I denne saken finner kommunen at det er en rekke mothensyn som gjør seg gjeldene. Garasjen er tenkt plassert nærmere eiendomsgrensen mot gbnr. 174/16 (Sagliveien) og 160/34 enn 4,0 meter. I reguleringsplanen for Tubekmo er det også satt byggegrense mot vei, og tiltaket kommer utenfor denne. Veieier skriver i sin uttalelse at det tillates plassering inntil 1,0 meter fra felles eiendomsgrense. Eiere av gbnr. 160/34 har ingen merknader til dispensasjonen. Tiltakshavere har i dag ingen garasje tilhørende sin boligeiendom, og den løsningen som det søkes om er den eneste reelle løsningen. En kan benytte den samme avkjørselen i dag, og tiltaket medfører ingen hindring for sikten. I tillegg er det et oversiktlig strekke med 30-sone forbi eiendommen. Mellom tiltaket og mot gbnr. 160/34 går en bekk som naturlig skille mellom eiendommene. Det går forholdsvis bratt ned mot bekken, og tiltaket grenser mot en del av eiendommen gbnr. 160/34 hvor det ikke er naturlig at det skal komme ny og omfattende bebygelse.

Fordelen med å gi dispensasjon vil være at tiltakshaver får plass til parkering av bil under sak og mulighet til lagring av diverse utstyr. En kan ikke se at tiltaket vil medføre noen form for ulempe, og etter en samlet vurdering kommer en derfor fram til at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjonen kan dermed innvilges.

VEDTAK:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra § 29-4 og byggegrense mot vei satt i reguleringsplan for Tubekmo boligfelt for å kunne plassere garasje som omsøkt.
2. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) og reguleringsplan for Tubekmo boligfelt gis det tillatelse til oppføring av dobbeltgarasje på 58,5 m² BYA som omsøkt.
 - Dersom det skulle oppdages løse masser i grunnen under arbeidene, bes det om at arbeidene må stanses, kommunen varsles og det må foretas en ny vurdering av grunnforholdene.

Tiltakshaver har selv ansvaret for at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjon skal oppbevares i foretaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jfr. [Plan- og bygningsloven § 21-10](#). Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll utført av kontrollansvarlige samt framlagte kontrollerklæringer.

Det beregnes ikke gebyr for utstedelse av ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at igangsettingstillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. [Plan- og bygningsloven § 21-9](#). Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Bruksendring

Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelsen forutsetter, jfr. [plan- og bygningsloven § 20-1 pkt. d](#).

Gebyrer

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt separat.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. [Forvaltningsloven § 28](#). Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, [klagen sendes kommunen for behandling](#).

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er sendt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, 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 kommunen om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

[Forvaltningsloven §§ 29-32](#) inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Med hilsen

Anne Lise Sætre
ingeniør byggesak
Plan
Anne.Lise.Saetre@indrefosen.kommune.no
Tlf: 95924148

Vil du svare på dette brevet?

Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2019/5215

- og kontakt oss digitalt via [sikker forsendelse \(krever innlogging\)](#)
- eller per post til: Indre Fosen kommune, Rådhusveien 13, 7100 RISSA

Generell kontaktinfo

Sentralbord: 73852700
postmottak@indrefosen.kommune.no

Intern kopi:

Geir Løkken