



Per Walmsness
Grinnahaugen 4
7125 Vanvikan

Byggesak - Grinnahaugen 4 - gbnr. 314/249 - oppføring av hagestue - Dispensasjon fra reguleringsplan - Tillatelse til tiltak

Saksnummer: 2019/6103
Eiendom/gbnr: 314/249
Ansvarlig søker: Per Walmsness
Tiltakshaver: Per Walmsness
Søknad mottatt: 08.08.19
Komplett søknad: 29.08.19

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 uten ansvarsrett og dispensasjonssøknad, er mottatt av kommunen den 08.08.19. Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt 08.08.19 og 29.08.19 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av et tilbygg på ca. 18m²BRA i tilknytning til eksisterende bolig på eiendommen Grinnahaugen 4 med gbnr. 314/249.

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

Planstatus:

Eiendommen ligger i et regulert boligområde og hvor reguleringsplanen for Ratvikåsen boligfelt og dens bestemmelser er gjeldene. Planen tillater en utnyttelsesgrad på 160m² bruksareal (BRA). En oppføring av et tilbygg på 18m²BRA vil overstige ytterligere den tillatte tomteutnyttelsen som er avsatt i reguleringsplanen. Det søkes derfor om dispensasjon fra planen jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet til lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurdering om det skal gis dispensasjoner fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommuner bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer,



*Fantastiske
Fosen*

forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Vurdering:

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

Kommunen har gjort en konkret vurdering i denne saken, og kommet frem til at den ikke er prinsipiell og at den dermed kan behandles administrativt. Saken er ikke forelagt statlige eller regionale myndigheter da deres saksområde ikke anses berørt.

Hensyn til planen:

Tiltaket ligger i et regulert boligområde. En oppføring av et tilbygg på 18m²BRA vil ikke medføre at reguleringsplanens bestemmelse i forhold til utnyttelsesgraden blir vesentlig tilsidesatt. Eiendommen er på 838m², og eiendommen har et bruksareal totalt inkl. tilbygg på 305m²BRA. Det tilsvarer en utnyttelsesgrad på ca.36% av den totale tomten, noe som anses for å være «normalt» i boligområde. Det er ved tidligere tilfeller gitt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse i forbindelse med utnyttelsesgraden i området. I og med at reguleringsplanen opererer med fastsatt bruksareal uavhengig av størrelse på eiendommen, vil de ulike eiendommen i område ha ulik % utnyttelsesgrad.

Fordeler/ulempes:

Det er ikke funnet ulemper som følge av tiltaket. Med dette finner man at fordelene er større enn ulempene.

VEDTAK:

- 1) Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) gis det dispensasjon fra reguleringsplanen for Ratvikåsen boligfelt og utnyttelsesgraden på eiendommen Grinnahaugen 4 med gbnr. 314/249.
- 2) Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det tillatelse til oppføring av tilbygg i tilknytning til eksisterende bolig på eiendommen Grinnahaugen 4 med gbnr. 314/249 som omsøkt.

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

Stian Fallrø

byggesaksbehandler

Plan

Stian.Fallro@indrefosen.kommune.no

Tlf: 97767906

Vil du svare på dette brevet?

Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2019/6103

- 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