



VS BYGG AS
Teglverksveien 106
7105 STADSBYGD

Byggesak - Pevikveien 18 - gbnr. 170/286 - bolig - Disp.reg.plan - Tillatelse til tiltak

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 170/286	Adresse: Pevikveien 18, 7114 Råkvåg
Ansvarlig søker: VS Bygg AS	Arkivsaksnummer: 2021/360
Tiltakshaver: Malin Bjørnerås og Marius Småvik	Saksbehandler: Stian Fallrø

Indre Fosen kommune viser til søknaden deres som vi mottok 12.01.21. Søknaden gjelder oppføring av bolig med garasje på gårdsnummer 170 og bruksnummer 286. Dere har også søkt om dispensasjon fra punkt 2.4.2 i gjeldene reguleringsplan som omhandler takutforming, samt punkt 2.2 og tillatte gesimshøyde på 6,5meter.

Vedtak

Indre Fosen kommune gir dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse punkt 2.4.2 (takutforming) og punkt 2.2 (gesimshøyde) slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til å oppføre bolig med garasje på eiendommen med gnr. 170/ bnr. 286. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Retningslinjene i NVEs kvikkleireveileder må følges.

Dispensasjonen begrunnes med at bosetningshensynet vektlegges, samt at det nylig har blitt gitt dispensasjon fra samme bestemmelse i boligområdet.

- Det foreligger et vedtak om tilknytning til kommunale ledninger dat.29.03.21.
- 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).

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 Indre Fosen kommunes delegasjonsreglement.



*Fantastiske
Fosen*

Ansvarsretter

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for ulike fagområder. Se tabellen nedenfor.

	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks klasse	Foretak/firma
SØK	Hele tiltaket	1	VS Bygg AS, 990847290
PRO/UTF	Tømrer og bygningsarbeider	1	VS Bygg AS, 990847290
PRO/UTF	Terrengarbeid, grunn og betongarbeider, VA og plassering av tiltak	1	Sverre Schei Entreprenør AS, 98984764
PRO/UTF	Innvendig sanitær	1	Din Rørlegger Fosen AS, 921777450
Kontroll	Våtrom og tetthet	1	Dyrendahl Bygg AS, 988190241

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.
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

VS Bygg AS søker om å oppføre bolig på 94m² BYA med garasje på 63m² på eiendommen med gnr. 170/ bnr. 286.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Tørrabben - Fagerbakken – Djupvikhaugen og er regulert til boligformål.

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Det fremgår av vedtak dat. 29.03.21 om tilknytning til kommunale ledninger.

Ekstern høring

Kommunen anser ikke at saken berører interessene til regionale høringsinstanser. Saken er derfor ikke sendt på ekstern høring.

Kommunens vurderinger

Grunnforhold:

Et søk i NGU sine løsmassedatakart, viser at eiendommens grunnforhold består av *Hav- og fjordavsetning og strandavsetning*, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Områder der det svært ofte kan finnes marin leire, men usammenhengende/tynt over berggrunnen. Tiltak innenfor slike områder må følge råd og retningslinjer gitt i «Kvikkleireveilederen». Dersom disse prinsippene ikke kan følges, vil det være behov for en geoteknisk vurdering.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

- **Naturmangfoldlovens § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)**

Søk i naturbase viser ingen relevante treff. Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å fatte vedtak i saken.

- **Naturmangfoldlovens § 9 (føre-var-prinsippet)**

Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig – føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

- **Naturmangfoldlovens § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)**

Saksbehandler vurderer at omsøkte tiltak ikke fører til presedens. Prinsippet anes derfor ikke å være relevant for saken.

- **Naturmangfoldlovens § 11(kostnadene ved miljøforringelser skal bæres av tiltakshaver)**

Det anses ikke at tiltaket fører til miljøforringelser som gjør det aktuelt å kreve kostnadsdekning for eventuelle skader.

- **Naturmangfoldlovens §12 (miljømessige teknikker og driftsmetoder)**

Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.

Etter [plan- og bygningsloven §29-2](#) : sier «*at et hvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*»

Tiltaket må sees i sammenheng med eiendom og omkringliggende. Kravet til god visuell kvalitet omhandler ikke bare materialvalg og farge, men også størrelsen og synligheten og den helhetlige oppfattelsen av bygget. Videre sier loven at byggverkets utforming må sees i sammen både i forhold til seg selv men også i forhold til omgivelsene. Derfor må man foreta en vurdering av omkringliggende bebyggelse. Det ble nylig gitt dispensasjon for å kunne oppføre tiltak med samme takutforming. slik denne boligen med garasje innehar.

Etter kommunens skjønn innehar boligen med garasjen en god visuell kvalitet og en helhetlig arkitektonisk utforming. I tillegg har taket en funksjon som terrasse på bygningen.

En oppføring av bolig med garasje anses for å være i tråd med avsatte boligformål.

Vurdering av dispensasjon

Den valgte takutforming for boligen med garasje, er i utgangspunktet i strid med gjeldene bestemmelse i planen. Hensikten med bestemmelsen er å kunne forutse samt ha en viss «kontroll» på hvordan bebyggelsen ønskes og vil fremstå i boligområdet. Det ble nylig gitt dispensasjon fra slik takutforming ved en nærliggende eiendom innenfor samme boligområde.

Reguleringsplanen tillater gesimshøyde på 6,5meter og en mønehøyde på 9meter. Som det fremgår av mottatte tegninger, så vil gesimshøyden inkl. rekkverk være på 7,5meter. I og med at boligen skal oppføres med flatt tak, vil den totale høyden inkl. rekkverk ikke være høyere enn den totale tillatte mønehøyden på 9meter. Man anser derfor at boligens gesimshøyde ikke vil sette planens bestemmelse vesentlig til side.

Fordelene med å gi dispensasjon er økt bolyst. Bosettingshensyn tillegges stor vekt. I og med at det allerede er gitt dispensasjon fra takutformingen, vil planens formål ikke bli vesentlig tilsidesatt. Det anses som positivt at boligene i området også oppføres med «nye byggeskikker» i form av slik type takutforming.

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

Gebyrer

Alle gebyrene for byggesak finnes på www.indrefosen.kommune.no.

Du betaler gebyrene som gjelder for det året søknaden leveres komplett.

Klageadgang

*Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. [Forvaltningsloven § 28](#)
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren, [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

Hvis du ønsker å svare på dette brevet, send inn sikkert via dette skjemaet
<https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/944305483>

Oppgi gjerne dette saksnummeret i skjemaet: 2021/360

Du kan også kontakte oss per post til:

Indre Fosen kommune
Postboks 23, 7101 RISSA
Sentralbord: 74 85 51 00

Kopi:

Malin Bjørnerås

Marius Småvik

Intern kopi:

Geir Løkken

Anne Karin Storsve