



TØMRER OLSEN OG SÆTHER AS
Skjersetveien 109
7120 LEKSVIK

Byggesak - Vinnahaugveien 11 - gbnr. 275/212 - bolig - nybygg - Dispensasjon og tillatelse til tiltak

Eiendom: Gårdsnr. 275 / bruksnr. 212	Adresse: Vinnahaugveien 11
Ansvarlig søker: Tømrer Olsen og Sæther AS	Arkivsaksnummer: 2021/1413
Tiltakshaver: Andreas Farbu	Saksbehandler: Lina Naoroz Bråten

Indre Fosen kommune viser til søknaden deres som vi mottok 16.02.2021. Søknaden gjelder oppføring av et bolighus på 217 m² på eiendom med gårdsnummer 275 og bruksnummer 212. Søknaden er sendt på vegne av tiltakshaver Andreas Farbu. Dere har søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse vedrørende gesimshøyde på maks 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Vedtak

Indre Fosen kommune gir dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse vedrørende gesimshøyde slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av bolighus på 217 m² på eiendom med gnr. 275 / bnr. 212 slik som omsøkt.

Begrunnelse for dispensasjon: Det er det tidligere gitt dispensasjon fra bestemmelsen i reguleringsplanen om gesimshøyde for naboeiendommene. Reguleringsplanen angir maks gesimshøyde på 6,0 meter og maks mønehøyde på 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det er nabohus oppført med pulttak med gesimshøyde som overstiger dette. Omsøkte bolighus vil i tillegg ha takform som tilpasses nabobebyggelsens pulttak, og vil ikke skjerme for naboeiendoms utsikt.

Basert på begrunnelsen over anser ikke saksbehandler at dispensasjonssøknaden er prinsipiell. Viser forøvrig til vurderingene lenger ned i dokumentet.

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	Tiltaksklasse	Foretak/firma
SØK (søker)	Ansvarlig søker	1	Tømrer Olsen og Sæther AS
PRO og UTF	Bygninger og installasjoner, tømrerarbeider	1	Tømrer Olsen og Sæther AS
PRO og UTF	Grunnarbeider og utv. vann/avløp	1	Farbu og Gausen AS
PRO og UTF	Konstruksjonssikkerhet, betong, betongkonstruksjoner	1	Innherred Entreprenør AS
PRO og UTF	Innvendig sanitæranlegg	1	Tung Rør AS
Uavhengig kontroll	Tetthet og våtrom	1	Rune Nasset Design

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 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

Tømrer Olsen og Sæther AS søker på vegne av Andreas Farbu om tillatelse til tiltak og dispensasjon for å oppføre et bolighus på 217 m² på eiendom med gnr. 275 / bnr. 212 i Leksvik, Indre Fosen kommune. Huset skal oppføres med i to etasjer – sokkel og førsteetasje med en gesimshøyde på 7,91 meter.

Eiendommen omfattes av områderegulering for Vinnahaugen av 2017. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Utnyttingsgrad er 35% bebygd areal (BYA). Nye boligbygninger skal plasseres innenfor byggegrense vist i plankartet. Maks gesimshøyde tillat er 6,0 m og maks mønehøyde er 8,5 m. Det planlagte bolighuset forholder seg til de overordnende rammene bortsett fra maks tillatt gesimshøyde. Det omsøkte tiltaket planlegges med gesimshøyde på 7,91 meter. Det søkes derfor dispensasjon fra bestemmelsen vedrørende maks gesimshøyde på 6,0 meter.

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Omsøkte bolig skal tilknyttes privat vannverk – Leksvik Vassverk. Tiltaket skal knyttes til offentlig avløpsanlegg. I søknaden oppgis det at utslippstillatelse foreligger.

Ekstern høring

Kommunen har gjort en konkret vurdering i denne saken og kommet fram til at den ikke er prinsipiell og at den dermed kan behandles administrativt. Det er gitt dispensasjon fra bestemmelsen om maks tillat gesimshøyde innenfor planområdet tidligere, og det er i dag nabohus med gesimshøyde som overstiger 6,0 meter.

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:

Det finnes arkeologiske kulturminner i nærheten av tiltaksområde, men i en stor nok avstand slik at det ikke vil være til hinder for oppføring av tiltaket.

Grunnforhold:

Søk i NGUs løsmassekart viser at grunnen består av hav- og fjordavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Muligheten for marin leire er kategorisert som svært stor, men som usammenhengende og tynt dekke over berggrunn.

I forbindelse med arbeidet med reguleringsplanen for området ble det gjennomført grunnundersøkelser. I planen står det at området består av stabile masser med fjell og morene og at det ikke er fare for ras eller utglidninger.

Vurdering av dispensasjon

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 dispensasjonssøknad.

I denne saken kommer en fram til at søknaden om dispensasjon ikke er prinsipiell med bakgrunn i at det er gitt dispensasjon fra bestemmelsen vedrørende gesimshøyde innenfor planområdet tidligere. En kommer derfor fram til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelen med å gi dispensasjon er at det nye huset tilpasses nabohusene når det gjelder takform. I tillegg vil huset plasseres lavt i terrenget og vil ikke skjerme for naboeiendommers utsikt.

Etter en samlet vurdering kommer en fram til at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. 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

Lina Naoroz Bråten
Saksbehandler plan- og byggesak
Plan
lina.braaten@indrefosen.kommune.no
Tlf: 98431963

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: 2021/1413

Du kan også kontakte oss per post til:

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

Kopi:

Andreas Farbu

Intern kopi:

Geir Løkken