



BYGGMESTER RØDSJØ AS
Lillemotun
7113 HUSBYSJØEN

Byggesak - Holsundveien 251 - gbnr. 169/66 - garasje - Tillatelse til tiltak - Disp. regplan

Saksnummer: 2018/4327

Eiendom/gbnr: 169/66

Ansvarlig søker: BYGGMESTER RØDSJØ AS

Tiltakshaver: Frank Bjørkvik

Søknad mottatt: 25.04.18

Komplett søknad: 25.04.18

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, en ett-trinns byggesøknad samt dispensasjonssøknad er mottatt av kommunen den 25.04.18

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

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av garasje på 62m² BYA på eiendommen Holsundveien 251, med gbnr. 169/66.

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

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for følgende fagområder i tiltaket:

	Beskrivelse av ansvarsområde	Tiltaks klasse	Foretak
SØK	Hele tiltaket	1	Byggmester Rødsjø AS, 995194686
PRO/UTF	Tømrerarbeid	1	Byggmester Rødsjø AS, 995194686
PRO/UTF	Grunnarbeid og betongarbeid	1	Frank Bjørkvik (selvbygger)



*Fantastiske
Fosen*

Planstatus:

Garasjen plasseres innenfor reguleringsplanen for Bjørkvika hyttefelt hvor området er regulert til camping. Det omsøkte tiltak er i strid med formålet i reguleringsplanen, og det søkes derfor om dispensasjon fra planen jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Dispensasjonen begrunnes med følgende:

«Sette opp garasje til oppført bolighus, tomten er skilt ut».

Dispensasjon:

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, 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 heller ikke sendt på høring til offentlige myndigheter, da deres saksområde ikke anses berørt. Dette beror på at eiendommen allerede er bebyggt med bolig.

Tiltaket er vurdert etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Ingen av prinsippene vurderes å komme til anvendelse.

I og med at det ble gitt dispensasjon fra reguleringsplanens formål i forbindelse med oppføring av bolig på eiendommen i 2014, anser man det som lite problematisk å kunne gi dispensasjon for oppføring av en garasje på 62m² BYA i tilknytning til boligen. Plasseringen av garasjen i forhold til eksisterende bebyggelse på eiendommen gjør at hensynet til planen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket anses heller ikke å medføre vesentlig konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Vedlagt i byggesøknaden, en erklæring om at tiltaket kan plasseres 3 meter fra felles tomtegrense mot gbnr. 169/1.

Etter en samlet vurdering, kommer man også fram til at fordelene er klart større enn ulempene.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen Bjørkvika hyttefelt, samt med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det tillatelse til oppføring av garasje på 62m² BYA på eiendommen Holsundveien 251, med gbnr. 169/66 som omsøkt på følgende vilkår:

- Byggteknisk forskrift må oppfylles i forhold til brannkrav ifb. med tiltakets plassering mot annen bebyggelse på eiendommen. De deler av tiltaket som kommer nærmere annen bebyggelse enn 8 meter, må utføres med brannbegrensende bygningsdeler tilsvarende EI60. (Jfr. TEK10 og §11 Sikkerhet ved brann.)
- Garasjen tillates ikke innredet til beboelse. Slik bruksendring er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1.

Ansvarlige foretak skal påse 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: 2018/4327

- 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

Kopi:

Frank Bjørkvik